**ЗАМЕЧАНИЯ К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС» В ЧАСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**ОТ НП «ЖКХ КОНТРОЛь»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Существующая или проектируемая Минстроем норма** | **Изменения, предлагаемые НП «ЖКХ Контроль» з** | **Замечания/Обоснование** |
| В отношении проекта Федерального закона направленных на изменение Раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации | | | |
|  | Пункт 8 части 1 ст.166  8) обследование технического состояния многоквартирного дома или отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома в целях определения категории их технического состояния и установления необходимости и целесообразности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту соответствующих конструктивных элементов, | Было бы более логично сделать технические обследования частью работ по формированию краткосрочной программы.  В связи с чем предлагается п.2 ст.167 изложить в следующей редакции:  2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов и (или) отдельных конструктивных элементов многоквартирных домов, организует проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов в период формирования краткосрочной программы или в период ее актуализации. | Не совсем понятно, проводится ли данное обследование после открытия капитального ремонта и голосования собственников или до него? Должны ли собственники утверждать данную работу и ее стоимость?  Необходимо определить, в каком объеме, в какой период и на какие средства проводится техническое обследование. |
|  | Пункт 5, части 1 ст.167  5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам; | Изложить Пункт 5, части 1 ст.167 в следующей редакции:  5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам на основании методических рекомендаций, утвержденных Правительством РФ | Необходима выработка единых подходов к формированию краткосрочной и долгосрочной программы капитального ремонта |
|  | Пункт 1, части 2 статьи 168 | Пункт 1, части 2 статьи 168 дополнить пп. 1.1., касающиеся вопросов проведения капитального ремонта в домах, относящихся к объектам культурного наследия   * 1. В региональной программе капитального ремонта выделяется отдельная подпрограмма, в которую включаются дома-объекты культурного наследия. При формировании такой программы субъект РФ принимает нормативный акт, предусматривающий софинансирование работ по капремонту за счет бюджетных средств в размере удорожания стоимости ремонта по сравнению с аналогичным домом, не являющимся ОКН. | Стоимость и сроки капитального ремонта домов, являющихся объектами культурного наследия, требует значительно больших средств и сроков для проведения ремонтных работ. В связи с чем целесообразно выделить такие дома в отдельную подпрограмму с определением дополнительных источников их финансирования. |
|  | Часть 2 статьи 168 | Дополнить пунктом 5 касающийся принципа непрерывности формирования долгосрочной программы капитального ремонта  5) нормы и принципы формирования непрерывной программы капитального ремонта. | Необходим механизм продления программ, в связи с включением в нее вновь построенных многоквартирных домов, а также проведение работ в последующие циклы жизни многоквартирного дома. В настоящее время региональные программы расчитаны до 2043 года. |
|  | Пункт 2 части 4 статьи 168 | Изложить в следующей редакции:  2) по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома или отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома определено, что оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, собственникам направлено уведомление о результатах технического обследования и собственники не применили право «вето» (то есть не провели ОСС, на котором принято решение об обязательном проведении запланированных работ). | Перенос сроков капитального ремонта на более поздний период без переноса обязанности платить взносы за капитальный ремонт может иметь крайне негативные социальные последствия. Велика вероятность злоупотребления этой нормой со стороны регионов, не успевающих выполнить краткосрочные программы по причине плохой организации работ или халатности. В связи с этим каждое решение о переносе работ должно быть абсолютно прозрачно для собственников. Предлагается в обязательном порядке уведомлять собственников о результатах технического обследования и решении не проводить те или иные виды работ. Предлагается также предоставить собственникам право «вето» на данное решение, которое они могут реализовать путем принятия соответствующего решения на общем собрании. Кроме того, предлагается определить уполномоченный ФЕДЕРАЛЬНЫЙ орган правом контроля за обоснованностью принятия решений о переносе сроков. |
|  | Пункт 4 части 4 статьи 168 | Исключить данную норму, одновременно дополнить Жилищный кодекс и КОАП нормой о штрафах за воспрепятствование оказанию услуг по проведению капитального ремонта. | Сегодня отсутствуют эффективные средства борьбы с гражданами и организациями, препятствующими проведению капитального ремонта. Однако отказ от ремонта дома в случае недопуска – это наихудший вариант. Дома надо ремонтировать, в том числе ремонтировать инженерные коммуникации целиком, а не частями. В связи с этим надо ужесточать наказание для граждан и организаций, подвергающих потенциальной опасности целый дом! |
|  | Статья 168 | Дополнить статью 168 частью 4.1.  4.1. Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. | Ранее данный пункт был внесен Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ, однако в предложенной редакции данный пункт не был представлен |
|  | Статья 168, ч. 7 | Изложить в следующей редакции.  В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком не менее, чем на три года с распределением по годам в пределах указанного срока~~. При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным~~ [~~частью 4~~](#Par60) ~~настоящей статьи, согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется.~~ Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом. | Сдвиг на несколько лет запланированного ремонта без объяснения причин может вызвать серьезное социальное возмущение. |
|  | Статья 189, ч.5 | Изложить ч.5 в следующей редакции:  5. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме утверждается проект и смета работ.  Также решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме могут быть определены или утверждены:  1) перечень дополнительных услуг и (или) работ по капитальному ремонту при соответствующем увеличении размера взноса на капитальный ремонт либо выбора иных источников финансирования дополнительных расходов;  2) перенос сроков проведения капитального ремонта на более поздний период;  3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.  (часть 5 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)  Перечень минимально необходимых услуг и (или) работ по капитальному ремонту устанавливается в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта по результатам проведения обследования технического состояния многоквартирного дома или отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома. Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту устанавливается исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 190](#Par484) настоящего Кодекса. | Если собственники не утверждают перечень и предельную стоимость работ, нужно им направлять на утверждение смету и проект. И дать им право вето – пусть общим собранием отменяют, если категорически не согласны. |
|  | Статья 189, часть 5.1., п.6 |  | Необходима конкретизация функций и правового статуса (права и ответственность) технического заказчика, а также источника финансирования деятельности технического заказчика |
|  | Статья 189 ч. 7. | Изложить в следующей редакции:  В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного ~~месяца~~ года со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Исключения составляют случаи, когда перенос сроков проведения работ вызван обстоятельствами непреодолимой силы или решением собственников о переносе данного вида работ. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с [частями 3](#Par455) - [6](#Par470) настоящей статьи. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет.  (в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ) | Владельцы специальных счетов находятся в неравноправном положении с региональным оператором. Известно, что. Выполнение работ на котловых дворах составляет чуть больше 50 % ежегодно. При этом никаких санкций для этих домов и организаторов работ не применяется. В то же время малейшая задержка для дома со спецсчетом влечет за собой изменение способа накопления (который не всегда приводит к своевременному проведению работ). Невыполнение работ по программе может приниматься собственниками сознательно или являться следствием чрезвычайных обстоятельств, например, решением властей временно отменить взносы на капитальный ремонт. |