

Проведение общественного обсуждения проектов федеральных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищно-коммунальную сферу. Анализ правоприменительной практики в жилищно-коммунальной сфере в субъектах-участниках реализации информационного сопровождения.

В период с 04 июля по 13 июля 2022 года НП «ЖКХ Контроль» провело общественное обсуждение проекта Федерального закона №150793-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части технического обследования многоквартирного дома при реализации программы капитального ремонта)».

Общественное обсуждение проекта Федерального закона было проведено в форме сбора предложений и замечаний относительно предложенного текста законопроекта, размещенного в «Системе обеспечения законодательной деятельности Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации», который размещён по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/150793-8>.

В общественном обсуждении приняли участие 39 субъектов Российской Федерации.

География опроса: 6 республик (Адыгея, Бурятия, Дагестан, Марий-Эл, Татарстан, Чечня), 3 краевых субъекта (Забайкальский, Камчатский, Пермский), 28 областей (Астраханская, Белгородская, Владимирская, Волгоградская, Вологодская, Воронежская, Брянская, Калужская, Костромская, Курская, Ленинградская, Липецкая, Нижегородская, Новгородская, Омская, Оренбургская, Пензенская, Псковская, Ростовская, Рязанская, Самарская, Саратовская, Смоленская, Тамбовская, Тверская, Тульская, Ульяновская, Ярославская), 2 города Федерального назначения (Санкт-Петербург, Севастополь).

После анализа полученных данных можно сделать следующие выводы.

Причиной несбалансированности и отсутствия единых подходов к формированию долгосрочных и краткосрочных планов проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов является отсутствие достоверной информации о техническом состоянии многоквартирных домов, об износе их конструктивных элементов и инженерных систем, что, в свою очередь, приводит к ошибкам при составлении планов текущего и капитального ремонта.

Между тем, согласно части 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно быть надлежащим и осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о техническом регулировании. Так, в процессе эксплуатации здания в целях обеспечения его безопасности должно обеспечиваться его техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт.

Законопроектом предлагается установить взаимосвязь между сроками выполнения работ по капитальному ремонту и фактическим техническим состоянием многоквартирного дома.

Административная процедура проведения технического обследования устанавливается субъектом Российской Федерации, на основании требований, утверждённых Правительством Российской Федерации.

Порядок подготовки, проведения и оформления результатов технического обследования здания (многоквартирного дома) установлены законодательством о техническом регулировании. Решение о таком обследовании многоквартирного дома может приниматься субъектом Российской Федерации или собственниками помещений.

Реализация законопроекта позволит усовершенствовать систему капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, повысить эффективность использования средств собственников, уплачиваемых в качестве взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

В связи с вышеизложенным участники обсуждения в целом поддерживают принятие данного законопроекта, который является весьма актуальным и своевременным, а также позволит на более качественном уровне планировать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД.

Однако участники обсуждения также высказывают некоторые предложения и замечания к тексту обсуждаемого законопроекта.

Так, **Республика Бурятия** отмечает, что средства на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома собираются из средств самих собственников многоквартирного дома. Поэтому и затраты на проведение технического обследования многоквартирного дома должны оплачиваться из этих средств. При этом, эти средства могут быть взяты либо со счёта Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов субъектов, либо со спецсчета дома, в зависимости от способа накопления средств на капитальный ремонт общего имущества МКД, и такое решение повысит ответственность собственников за своё имущество и поддержит инициативных собственников в лице советов домов.

Тверская область отмечает, что помимо вышеописанных вопросов принятие данного законопроекта, позволит сократить региональную программу в случаях:

1. когда этого вида общего имущества вообще нет (например, нет ГВС, а его ремонт обозначен в региональной программе),
2. когда ремонт реально не требуется (но это можно сделать дешевле - через решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме),
3. когда капремонт нужен, но его делать по каким-то соображениям не хотят.

Также участники обсуждения считают, что необходимо предусмотреть возможность в случае наличия заключения эксперта об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта, воспользоваться правом «вето» и все равно проводить данный

капитальный ремонт в срок, изначально указанный в региональной программе, чтобы избежать возможного злоупотребления со стороны экспертов и/или фондов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Материалы общественного обсуждения проекта федерального закона размещены на сайте исполнителя: <http://gkhkontrol.ru/?p=79290>