



**Камчатский край**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ КАРАГИНСКОГО**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
688700, Камчатский край, Карагинский район,  
п. Оссора, ул. Советская, д. 37,  
тел.: (8-415-45)41-3-44, факс: (8-415-45)41-2-98,  
E-mail: [glava@karadm.ru](mailto:glava@karadm.ru), веб-сайт: [www.karadm.ru](http://www.karadm.ru)  
ОГРН: 1024101418846, ИНН:  
8203000674, КПП: 820301001  
от «13» сентября 2013г. № 1334

На № от «» 2013г.

Главам поселений Карагинского  
района:

МО ГП п.Оссора  
МО СП с.Ивашка  
МО СП с.Карага  
МО СП с.Кострома  
МО СП с.Тымлат  
МО СП с.Ильпырское

В связи с изменениями в жилищном законодательстве администрация Карагинского муниципального района направляет Вам для информационной работы с собственниками жилых помещений доклад Министра ЖКХ и энергетики Камчатского края (прилагается). Об итогах разъяснительной работы с населением и результатах проведенной инвентаризации общего имущества многоквартирных домов сообщить в администрацию Карагинского муниципального района до 27 сентября 2013 года.

Приложение на 2 листах.

Глава Карагинского  
муниципального района

Н. П. Ридченко



*Министр В. В. Лебедев*  
*Заместитель Министра*  
 10.09.13

**МИНИСТЕРСТВО  
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
 КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

Главам администраций  
 муниципальных образований  
 в Камчатском крае

683000, г. Петропавловск-Камчатский,  
 пл. Ленина, д. 1,  
 Факс: (4152) 26-22-98,  
 Эл. почта: [kt@kam.gov.ru](mailto:kt@kam.gov.ru)

№ 15.08.2013 от № 62.02/344  
 Об изменениях в жилищное законодательство

Уважаемые коллеги!

В связи с возникновением ряда вопросов о происходящих изменениях в жилищном законодательстве Министерством территориального развития Камчатского края 5 августа 2013 года проведено совещание с главами ряда муниципальных образований.

С докладом на совещании выступил Министр ЖКХ и энергетики Камчатского края С.В. Коциратев (доклад прилагается).

Просим организовать информирование населения о происходящих изменениях в жилищном законодательстве, в том числе с размещением указанного доклада на информационном стендах органов местного самоуправления и в иных публичных местах, используемых для обнаружения муниципальных правовых актов и доведения важной информации до населения.

Просим также активизировать работы по проведению инвентаризации многоквартирных домов в объеме, необходимом для формирования долгосрочной программы капитального ремонта общего имущества МКД.

На основании данных инвентаризации жилищного фонда и мониторинга технического состояния будет сформирована долгосрочная программа

капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Камчатском крае сроком на 30 лет.  
 Информацию о ходе работ по инвентаризации муниципального жилищного фонда просим направлять в Министерство жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Камчатского края, а также в Министерство территориального развития Камчатского края (для сведения). При наличии проблемных вопросов, в том числе по оформлению технической документации следует указывать такие вопросы, а также необходимый объем финансовых средств для их решения (с обоснованием).

Приложение: доклад на 4 л.

Министр

С.В. Лебедев

*В.В. Лебедев*  
*Д.В. Коциратев*  
*С.В. Коциратев*  
*С.В. Коциратев*  
*С.В. Коциратев*  
 1.10.13  
 От 11.09.13

Иск.  
 Сергей Григорьевич Дерман  
 тел. (8-4152) 26-6-33

*В.В. Лебедев*  
 10.09.13

**Доклад «Об изменении внесенных в Жилищный кодекс Российской Федерации касающихся проведения капитального ремонта многоквартирных домов»**

Федеральный закон № 271 от 25.12.2012 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» (далее – Федеральный закон № 271) вступил в силу 26.12.2012 года. Закон определяет правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах собственников жилья.

Ранее Гражданским и Жилищным кодексами уже была установлена обязанность собственников по несению бремени содержания принадлежащего ему имущества. Вместе с тем не было эффективного механизма реализации установленных обязанностей. Система взимаемая плата за капитальный ремонт действовала фактически в 500 российских городах. Новый закон призван создать такой механизм и сделать практику внесения взносов на капитальный ремонт общероссийской.

Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов привела к постоянному накапливанию так называемого недоремонта, т.е. объема фонда жилых зданий, который после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения ремонта и реконструкции возраста, но не подпадали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования.

Детальность фонда ЖКХ улучшилась ситуацио, но не решила проблему недоремонта. На капитальный ремонт многоквартирных домов (далее – МКД) Камчатского края за счет средств фонда за 5 лет его деятельности было выделено 658,06 млн. рублей. А с учетом долевого финансирования Камчатского края муниципалитетов образований и средств собственников жилья общей объем расходов на указанные цели составляет 784,19 млн рублей. Краевыми адресными программами с использованием указанных средств предусмотрено проведение капитального ремонта 323 МКД (общей площадью около 820,25 тыс.кв.м), в которых проживают 31,8 тыс. человек.

В соответствии с долгосрочной целевой программой «Адресная программа по капитальному ремонту многоквартирных домов в Камчатском крае на 2013 год», утвержденной постановлением Правительства Камчатского края от 29.05.2013 № 220-П, общим объемом финансирования в сумме 38,24 млн. руб. (средства фонда-18,57 млн. руб.) запланировано проведение капитального ремонта в 15 МКД, общей площадью 20,089 тыс.кв.м, с численностью проживающих 822 чел.

Высокая степень износа жилищного фонда – это не только низкий комфорт для его жителей, но и избыточное потребление энергетических ресурсов. Прежде всего – тепла. Во-первых, потому что характеристики теплоизоляции таких домов, как правило, низка. Во-вторых, потому что в этих домах технологически невозможно ретудировать объем потребления тепла.

Во многих случаях, таким образом, требуется не капитальный ремонт МКД, а их реконструкция. Без реконструкции неизбежны значительные финансовые потери из-за низкой энергоэффективности зданий.

С этим комплексом проблем не могут в одиночку справиться ни бюджет, ни собственники жилья. Нужна консолидация усилий и сложение возможностей бюджетов (федерального, регионального и муниципального), с одной стороны, и собственников (квартир – с другой). Что и закреплено в Федеральном законе № 271.

В соответствии с указанным законом на собственников помещений МКД возложена обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ – обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта. Органы местного самоуправления могут софинансировать капитальный ремонт дома, производимого собственниками квартир.

Для реализации требований законодательства в Камчатском крае будет принята региональная программа капитального ремонта, которая будет содержать перечень всех

МКД края, работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. В рамках такой программы необходимо также создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативно-правовые акты, устанавливающие порядок организации проведения капитального ремонта, определить минимальный размер взноса для собственников жилья на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и для собственников средств фонда капитального. Наконец, требуется обеспечить контроль за использованием регионального оператора.

Не позднее 2-х месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта (предположительно, в период до 2014 г.) собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Федеральным законом № 271 предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта. Первый – индивидуальное накопление – предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете МКД, benefiting от которого являются все собственники помещений в данном доме. Второй – или так называемая централизованная система капитального ремонта – предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт оператора, последний принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда ремонта данного дома, а также за счет средств, сформированных из взносов собственников помещений в других домах.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, фонд ремонта дома распределяется между собственниками пропорционально уплаченным взносам. В случае смены способа формирования фонда ремонта дома – например, со второго способа на первый, то есть на индивидуальное накопление, региональный оператор должен перечислить средства фонда ремонта дома на специальный счет дома.

За 1 месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жилищный МКД к этому времени не выбрали его самостоятельный) орган местного самоуправления создает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Если способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальный счет, открытый в любой российской кредитной организации с капиталом не менее 20 млрд руб. (в настоящее время такому требованию соответствуют 34 российских банка).

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете общее собрание собственников помещений обязано принять решение по следующим вопросам:

- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не может быть ниже минимального уровня, установленного нормативно-правовым актом субъекта РФ);

- о перечне и сроках работ по капитальному ремонту (также в рамках установленных региональными программами, сроков и перечня работ);

- о владельце специального счета в кредитной организации, для открытия этого счета.

Если собственники помещений не выбрали кредитную организацию или кредитная организация не соответствует требованиям, установленным законодательством, выбор кредитной организации осуществляется региональным оператором.

Владельцами специального счета могут быть товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, региональный оператор.

Если собственниками помещений принято решение об открытии специального счета на имя регионального оператора, протокол решения общего собрания направляется региональному оператору.

Обязанность по уплате взносов на капремонт возникает у собственников помещений многоквартирных домов спустя 4 месяца, следующих за месяцем опубликования региональной программы капремонта.

Взносы на капремонт не уплачиваются собственниками помещений МКД, которые приглашены в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Региональный оператор создается субъектом РФ в форме юридического лица (фонда), расходы на административно-хозяйственную деятельность которого финансируются за счет взносов удержателя.

Региональный оператор обеспечивает заключение с собственниками помещений договоров на формирование фонда капремонта и выполнение капремонта общедомового имущества МКД, составляет собственникам платящие документы, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативно-правовом актом субъекта РФ порядке подрядную организацию для проведения капремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и присужку выполненных работ, их финансирование).

Региональный оператор отвечает за исполнение обязательств по проведению капремонта многоквартирного дома, а субъект РФ несет субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на регионального оператора обязанностей по капремонту перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Взносы, перечисленные на счет регионального оператора, могут быть использованы только на цели капремонта. Контроль за формированием и расходованием фонда капремонта, деятельности регионального оператора возложен на органы государственной жилищной инспекции.

Капитальный ремонт общедомового имущества МКД выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, но преимущественно товариществом собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если таковых решений не принято – на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

Решение во всех случаях принимается по перечню работ, срокам их проведения, источникам финансирования, смете расходов на капремонт.

Общие собрания собственников помещений МКД может принять решение о привлечении кредита (займа) на выполнение капремонта, порядке его погашения, уплате процентов.

Расходы на оплату выполненных работ финансируются на основании акта о выполненных работах, согласованного с органом местного самоуправления и лицом, уполномоченным собственниками. Работы по капитальному ремонту также могут авансироваться, но в размере не более 30% от их стоимости.

Меры государственной поддержки на капремонт могут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям и региональному оператору.

Способ формирования фонда капремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, причем в любое время.

Начиная с 2014 года средства краевого финансирования будут направлены в региональный фонд капитального ремонта, который будет создан в соответствии с Федеральным законом № 271-ФЗ.

В целях реализации данного федерального закона в Камчатском крае подготовлен проект закона Камчатского края по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Камчатском крае. Рассмотрение закона планируется на сентябрьской сессии Законодательного Собрания Камчатского края.

Распоряжением Правительства Камчатского края от 15.07.2013 № 326-РП принято решение о создании регионального оператора некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края».

Устава регионального оператора утвержден приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Камчатского края и направлен на рассмотрение в Управление юстиции Камчатского края.

Министерству финансов Камчатского края поручено в краевом бюджете 2013 года предусмотреть финансовое средства в размере 10,0 млн. руб. для внесения в качестве имущественного взноса при создании регионального оператора.

В целях реализации п.3.3 протокола совещания у заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 19.06.2013 № ДК-119-156пр Министерство работает с административными муниципальными образованиями Камчатского края по активизации работы по проведению инвентаризации многоквартирных домов в объеме, необходимом для формирования долгосрочной программы капитального ремонта общего имущества МКД, с целью окончания данных мероприятий в срок до 1 октября 2013 года.

На основании данных инвентаризации жилищного фонда и мониторинга технического состояния бюджет сформирована долгосрочная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Камчатском крае сроком на 30 лет.

При ее реализации будут использованы средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, сфинансирование краевого и местных бюджетов и средства собственников жилых помещений.

В соответствии с приказом Минрегионразвития исходя из необходимой потребности и критерий доступности бюджет рассчитан размер минимального взноса на капитальный ремонт, в соответствии с которым будут осуществляться платящим собственником на капитальный ремонт.

В связи с задачей Минрегионразвития РФ подготовили нормативных документов и методических рекомендаций было внесено предложение о переносе сроков формирования регионального фонда капитального ремонта на 01.07.2014 года, данная инициатива не была поддержана фондом, вследствие чего субъекты РФ самостоятельно работают по подготовке НИД по капитальному ремонту.