**ПРОТОКОЛ**

**внеочередного заседания Общественного совета при главе города**

**по проблемам жилищно-коммунального хозяйства**

**г.Югорск**

**20.11.2013** № **6**

Присутствовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Салахов Р.З. | - глава города Югорска |
| 2. | Ярков Г.А. | - заместитель директора департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска |
| 3. | Кондратичева Г.А. | - гл.специалист ПЭО департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска |
| 4. | Аристова Г.Р. | - начальник управления информационной политики администрации города Югорска |
| 5. | Калачев А.В. | - и.о. директора ООО «Югорскэнергогаз» |
| 6. | Гердт Я.Я. | - генеральный директор ОАО «РСУ» |
| 7. | Левонян С.Л. | - директор ОАО «Служба заказчика» |
| 8. | Долматов И.Н. | - помощник главы города Югорска |
| Члены Общественного совета: | | |
|  | | |
| 1. | 1. Кононов И.А. | 1. - председатель ТСЖ «Северное сияние», заместитель председателя Общественного совета; |
| 2. | Клыкова А.Г. | - директор кафедры энергетики Уральского Федерального Университета им. Первого Президента Российской Федерации Б.Ельцина в городе Югорске, председатель Югорского местного отделения общероссийской общественной организации «Всероссийский совет местного самоуправления»; |
| 3. | Михайлова Л.В. | - ведущий специалист отдела по охране окружающей среды ООО «Югорскэнергогаз», председатель ТСЖ «Элит»; |
| 4. | Ковалева Л.П. | 1. - депутат Думы города Югорска, председатель Югорской городской общественной организации «Всероссийское общество инвалидов»; |
| 5. | Вусик В.П. | - заместитель председателя Совета ветеранов войны и труда города Югорска; |
| 6. | Смолина Е.А. | - начальник ПЭО департамента жилищно-коммунального и строительного комплекса администрации города Югорска, секретарь Общественного совета. |

Повестка дня:

1. Открытие заседания, вступительное слово (Салахов Р.З.).

2. Информация об изменениях в законодательстве в сфере капитального ремонта многоквартирных домов с 2014 года. (Ярков Г.А.).

Решили:

Рассмотрев представленную администрацией города информацию по реализации Закона автономного округа от 01.07.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры», рекомендовать направить уполномоченному органу государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа-Югры следующие предложения по представленным проектам нормативно-правовых актов ХМАО-Югры:

1. В проекте Распоряжения Правительства ХМАО-Югры «О проекте закона Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «О внесении дополнения в Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «О регулировании отдельных жилищных правоотношений в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре" Статья 29.1 «Субсидии на софинансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах» пункт 1. предлагаем изложить в следующей редакции:

«1.Субсидии на софинансирование услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах предоставляются собственникам многоквартирных домов, эксплуатация которых с даты ввода в эксплуатацию составляет 15 лет и более.».

Ограничение права собственников жилых домов датой ввода «до 01.01.1996» не соответствует статье 165 ЖК РФ, поскольку не обеспечивается:

1)равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2)равные условия предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов. Более того статья 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I  
"О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусматривает обязанность бывшего наймодателяпроизводить капитальный ремонт дома в случае приватизации объекта, требующего капитального ремонта.

Дома введенные в эксплуатацию до 01.01.1996 года являлись муниципальной собственностью, и если на дату приватизации они нуждались в проведении капитального ремонта, обязанность его проведения в полном объеме несут органы местного самоуправления за счет средств местного бюджета. При этом данные расходы не могут квалифицироваться как субсидия собственнику на капитальный ремонт, поскольку нормы о компенсации расходов на капитальный ремонт законом о приватизации отменены 19.01.1993 года.

В период с 11.07.1991 года по 19.01.1993 года статья 16 закона «О приватизации» содержала возможность компенсации расходов на капитальный ремонт:

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, осуществляется, как правило, после проведения наймодателем капитального ремонта. При согласии граждан за непроизведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация.

Согласно Приложению 2 Ведомственных строительных норм ВСН 58-88 (р), которыми утверждено "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (введен в действие 1 июля 1989 г) принята минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов до проведения капитального ремонта 15-20 лет.

Продолжительность эксплуатации объектов введенных в эксплуатацию до 01.01.1996 года составляет более 18 лет, поэтому в целях соблюдения ВСН 58-88 (р), следует рассмотреть предельный срок ввода объекта в эксплуатацию минимум 01.01.1999 года, где износ жилого дома не менее 15 лет. Предлагаем вообще не указывать дату и далее в программе учитывать срок эксплуатации 15-20 лет.

2. В проекте Устава некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в пункте 2.3 «В целях реализации обязанности Фонда по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Фонд: Отсутствует обязанность согласования выполненных работ с собственниками помещений – объемов, видов и качества проведенного капремонта (контроль собственниками видов капремонта и качества капремонта многоквартирных домов был предусмотрен в Федеральном законе 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ ...» – статья 20 «Порядок расходования средств Фонда» пункт 9). Также не отрегулирован вопрос контроля качества органами местного самоуправления либо общественного контроля (приемка работ органами местного самоуправления также была предусмотрена в 185-ФЗ – статья 20 пункт 9).

3. Предлагаем передать функции по организации и проведению конкурсного отбора подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома органам местного самоуправления (в соответствии с реализацией программ по 185-ФЗ- постановление Правительства ХМАО-Югры от 15.12.2008 № 261-п)

4. В Законе ХМАО-Югры от 01.07.2013 №54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» в главе III статья 9 пункт 2 указано, что окружная программа формируется во всех многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа. В главе I того же Закона статья 2 дается понятие многоквартирного дома: «дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме».

В данное понятие **не входят дома блокированной застройки**, которые определены Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в редакции от 08.04.2013 №311) «Жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (ст.49 ч.2 п.2 Градостроительного кодекса РФ). Жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам.»

Возможность выполнения капитального ремонта домов блокированной застройки существовала в рамках окружной программы «Наш дом». В городе Югорске в данных домах были образованы ТСЖ, от данных ТСЖ поступили заявки на проведение капитального ремонта. В данных домах проживают, в основном пенсионеры, которым без привлечения бюджетных средств осуществить капремонт будет невозможно.

Предлагаем внести необходимые изменения в окружные НПА - включать дома блокированной застройки в Программу капитального ремонта при условии личной инициативы собственников данных жилых помещений на основании протоколов общего собрания (Закон 54-оз).

5. В целях снятия социальной напряженности рассмотреть возможность:

1) поддерживаем инициативу администрации города Нефтеюганска в следующей части: в расчете отчислений на капитальный ремонт выделить отдельную группу МКД, признанных непригодными для проживания по всем основаниям в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в редакции от 08.04.2013 №311) **– снизить размер взноса до 50%.**

2) собственников помещений во вновь построенных многоквартирных домах, а также в домах, где был произведен комплексный капитальный ремонт – **освободить от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в течение пяти первых лет.**

Заместитель председателя Общественного совета И.А. Кононов

Секретарь Общественного совета

Смолина Е.А.