

**Пояснительная записка
к проекту Закона Саратовской области
«О внесении изменений в некоторые законодательные акты Саратовской
области»**

В ходе реализации краткосрочного плана областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региональным оператором «Фондом капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» при обследовании общего имущества многоквартирных домов установлено, что количество многоквартирных домов, включенных в краткосрочный план капитального ремонта в 2015 году, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, составляет 4 единицы.

Капитальный ремонт на таких домах проводить нецелесообразно.

Пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ определено, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

Законопроектом предлагается исключить многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов, и многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, из областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В результате мониторинга многоквартирных домов выявлено, что в областной программе капитального ремонта общее количество многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, составляет 4482 единиц (или 35% из 12508 многоквартирных домов, включенных в областную программу капитального ремонта) общей площадью 5 616 939 кв. м.

В случае исключения таких многоквартирных домов из областной программы капитального ремонта собственники помещений будут освобождены от уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частями 3,4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан соблюдать Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 20 Правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, установлено, что если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Таким образом, проведение мероприятий на таких домах будут предусмотрены дополнительным нормативным правовым актом.