Пояснительная записка
к проекту Постановления Саратовской областной Думы «Об актуализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»

В целях единообразия толкования ситуации, связанной с капитальным ремонтом многоквартирных домов и накоплением средств на его выполнение ранее мною была подготовлена и внесена в установленном порядке поправка в Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». При прохождении согласования данной законодательной инициативы проблема отсутствия нормы, которая предусматривала бы обязательность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам организации и проведения капитального ремонта была признана Комитетом Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству актуальной. При этом в заключении Комитета указано, что поскольку жилищное законодательство является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, то данную ситуацию целесообразно урегулировать правовым актом субъекта Российской Федерации.

Проект Постановления Саратовской областной Думы «Об актуализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» направлен на урегулирование вопроса необходимости актуализации решений собственников жилья по капитальному ремонту и проведения голосования в срок, установленный ЖК РФ.

Следует отметить, что реализация собственниками своих прав в многоквартирных жилых домах, где платежи на капитальный ремонт были введены до принятия соответствующих изменений в ЖК РФ, находит определенные сопротивления со стороны собственников жилья с мотивацией, что не требуется проведение каких-либо дополнительных собраний, так как решение о выполнении капитального ремонта было принято ранее. Хотя со своей стороны считаю, что в связи с поправками в федеральное и региональное законодательство, которые дополнительно ввели ряд нормативных понятий, таких как «специальный счет», «региональный оператор», «программа капитального ремонта», и внесли иные юридические изменения, необходимость в проведении собраний с целью актуализации решений и реализации прав собственников на волеизъявление, по вопросам обозначенным 166-191 статьями ЖК РФ, необходимо. Более того рядом ТСЖ увеличены платежи на капитальный

ремонт без их привязки к региональному или федеральному законодательству с точки зрения набора элементов подлежащих капитальному ремонту в счет минимального взноса, и фактически платежи, собираемые в 2013 году, превышают минимальный взнос, установленный законодательством субъекта РФ. Возможность же проверки средств, а точнее сказать их использование на цели капитального ремонта элементов, не обозначенных региональным жилищным законодательством, отсутствует, что вызывает справедливый негатив со стороны собственников, так как на всех уровнях было озвучено, что размер минимального взноса является фиксированным и позволяющим осуществлять капитальный ремонт в рамках региональной программы.

Принятие данного Постановления необходимо также и во избежание двойной обязанности собственников жилья уплачивать взносы на капитальный ремонт в управляющую организацию по раннее принятому решению общего собрания и региональному оператору в силу закона.

Отсутствие единой правовой позиции в указанных вопросах может иметь негативные социально-экономические последствия.