

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

Пунктом 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ субъектам РФ предоставлена возможность осуществить ряд изъятий из перечня МКД, включаемых в региональную программу. Так, в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться дома:

- в которых имеется менее трех квартир;
- физический износ основных конструктивных элементов (крыш, стен, фундамента) которых превышает 70%;
- в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ.

На территории нашей области более 1,5 тысячи домов, проведение капитального ремонта в которых нецелесообразно из-за высокого износа.

По общему правилу ч. 3 ст. 168 ЖК РФ в первоочередном порядке региональной программой должен предусматриваться капитальный ремонт общего имущества в тех домах, которым требовался такой ремонт еще на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы). Данные положения создают условия для реализации положений ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации". В этой статье сказано, что в отношении приватизированного жилфонда обязанность производить капитальный ремонт дома сохраняется за бывшим наймодателем. Вместе с тем конструктивные элементы МКД, которым требовался капитальный ремонт по состоянию на 1991 г. (год начала приватизации) и позже и в отношении которых такой ремонт не проводился вплоть до 2014 г., в большинстве своем достигли предела физического износа. И это дает право субъектам РФ не включать такие дома в региональную программу.

Данным проектом закона предлагается исключать из региональной программы дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает 30

процентов от средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Саратовской области. После принятия решения об исключении многоквартирных домов из региональной программы уполномоченный орган исполнительной власти области должен будет определить порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.