

Изменения законодательства в сфере организации капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

1. Федеральным законом от 24.07.2023 № 365-ФЗ «О внесении изменений в статьи 57 и 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлены особенности организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов (далее – МКД), являющихся объектами культурного наследия (далее – ОКН).

Согласно новым нормам в ходе капитального ремонта на таких домах более жесткие требования к проектной документации, к проведению государственной историко-культурной экспертизе будут распространяться только на те элементы дома, которые действительно представляют собой культурную ценность (в большинстве случаев это фасады домов).

Работы по ремонту и замене инженерных сетей, иных вспомогательных частей дома будут проводиться по общим требованиям.

Кроме того, органы регионального государственного контроля (надзора) в области охраны ОКН наделяются полномочиями по осуществлению контроля (надзора) за соблюдением требований к проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, являющихся ОКН регионального значения или местного (муниципального) значения, выявленными ОКН.

2. Федеральным законом от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 561-ФЗ), который вступит в силу с 01.09.2024, изменяется действующая система мониторинга технического состояния МКД.

В настоящее время региональный оператор, начиная работы по капитальному ремонту МКД, сталкивается с проблемами, которые вызваны отсутствием у него актуальных сведений о техническом состоянии МКД в объеме, необходимом для подготовки проектно-сметной документации.

Федеральным законом № 561-ФЗ устанавливается, что в целях оценки соответствия технического состояния МКД нормативным требованиям, а также определения возможности дальнейшей их эксплуатации может проводиться обследование их технического состояния.

Такое обследование может быть проведено на основании:

правового акта субъекта Российской Федерации за счет средств субъекта Российской Федерации в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом субъекта Российской Федерации; решения общего собрания собственников помещений в МКД за счет средств собственников помещений в таком МКД.

Также Федеральным законом № 561-ФЗ вводится понятие государственного мониторинга технического состояния МКД, в рамках которого уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации осуществляются сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии МКД и динамике изменений такого состояния.

Появляются новые полномочия у субъектов Российской Федерации в сфере

организации капитального ремонта. Так, должны быть утверждены порядки:

порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием МКД;

порядок организации проведения обследования технического состояния МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта, а также порядок учета результатов такого обследования;

порядок подготовки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы, требования к таким планам, порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки таких планов, внесения изменений в них.

3. Законом Оренбургской области от 30.11.2023 № 938/377-VII-ОЗ «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области» предусмотрены следующие изменения:

1) исключаются требования к установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД (далее – МРВ) в части утверждения на трехлетний период с разбивкой по годам в срок до 1 октября года, предшествующего очередному периоду, и индексации на второй и третий годы трехлетнего периода исходя из уровня инфляции.

В результате **МРВ будет рассчитываться** в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем России, согласно которым МРВ устанавливается **на каждый очередной год** реализации региональной программы, а его ежегодное изменение осуществляется **в размере не менее, чем на индекс потребительских цен**, установленный в субъекте Российской Федерации;

2) срок отсрочки по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД (далее – взнос) для собственников помещений в МКД, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта **сокращается с пяти лет до одного года;**

3) увеличивается срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете с шести месяцев до одного года;

4) исключается ограничение периода действия региональной программы капитального ремонта (действующая редакция областного Закона предусматривает, что региональная программа капитального ремонта утверждается сроком на 30 лет). Согласно изменениям региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории Оренбургской области;

5) из перечня работ по капитальному ремонту МКД, выполнение которых финансируются за счет средств фонда, сформированного исходя из МРВ исключается утепление фасада и ремонт системы пожаротушения, дымоудаления;

6) предусматривается финансирование за счет субсидии из областного бюджета на проведение авторского надзора за выполнением работ по сохранению ОКН в МКД,

расположенных на территории исторического поселения регионального значения город Оренбург;

7) Правительство Оренбургской области наделяется полномочиями по утверждению:

порядка информирования собственников помещений в МКД о порядке возврата средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в размере взносов, уплаченных ими после признания МКД аварийным и подлежащим сносу;

порядка использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД.

4. Постановление Правительства Оренбургской области от 24.10.2023 № 1052-пп «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Оренбургской области» устанавливает требования к составу сведений о МКД и перечню лиц, обязанных осуществлять их сбор, требования к проведению систематизации и анализа таких сведений.

Мониторинг осуществляется государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – ГЖИ) на основании сведений, предоставленных органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов Оренбургской области, которые ежегодно до 1 мая осуществляют сбор, систематизацию сведений о МКД и направляют в ГЖИ электронный образ бумажных документов, содержащих сведения по каждому объекту мониторинга, и сводную информацию о техническом состоянии МКД, расположенных на территории муниципального образования по форме, утвержденной министерством строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области, в форме электронного образа бумажного документа, а также в форме документа на бумажном носителе, подписанного руководителем или уполномоченным лицом.

5. Постановлением Правительства Оренбургской области от 09.11.2023 № 1110-пп «Об утверждении Порядка подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ» устанавливается процедура приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе состав комиссии по приемке, в которую включается представитель органа местного самоуправления, а также порядок урегулирования разногласий, вызывшихся в отказе от подписания акта приемки выполненных работ отдельными членами комиссии.