

**Обращение Законодательного Собрания Новосибирской области
к Президенту Российской Федерации В. В. Путину, Председателю Государственной
Думы Федерального Собрания Российской Федерации С. Е. Нарышкину и
Председателю Правительства Российской Федерации Д. А. Медведеву
о необходимости совершенствования правового регулирования организации
и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Уважаемый Владимир Владимирович!

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

Реализация федеральных законов, касающихся организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — капитальный ремонт), выявила проблемы, решение которых требует изменения норм федерального законодательства.

1. В настоящее время главным фактором, сдерживающим реализацию региональных программ капитального ремонта, является недостаток финансовых средств, который усугубляется в условиях кризисных явлений в экономике. Бюджетное софинансирование практически отсутствует, а собственники жилых помещений в многоквартирных домах (а это основная группа собственников) не в состоянии оплачивать расходы на капитальный ремонт в полном объеме, поэтому минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливался исходя из реальной платежеспособности населения. Так, в Новосибирской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014 год установлен на уровне 5,6 руб./кв. м, тогда как стоимость капитального ремонта в расчете на 1 кв. м по опыту реализации Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» даже без учета инфляции составляет свыше 13 руб./кв. м.

Выходом из создавшейся ситуации может стать введение механизма льготного кредитования капитального ремонта, предусматривающего выделение долгосрочных (до 25 лет) кредитов, выдаваемых государством (либо коммерческими банками под государственные гарантии) с субсидированием процентной ставки, что, во-первых, оказало бы большую поддержку при реализации региональных программ капитального ремонта, а во-вторых, хотя бы частично компенсировало неисполнение государством своих обязательств перед населением в части исполнения статьи 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

В результате создания механизма льготного кредитования капитального ремонта значительно уменьшится финансовая нагрузка на бюджеты субъектов Российской Федерации и на собственников помещений, что снизит социальную напряженность;

большинство домов будут отремонтированы комплексно, а не по отдельным элементам, как это в основном планируется сейчас из-за нехватки финансовых средств. Кроме того, нормально функционирующая система капитального ремонта создаст дополнительные рабочие места, что будет способствовать развитию экономики регионов.

2. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ) фонды капитального ремонта аккумулируются на счетах в кредитных организациях Российской Федерации под проценты, которые не идут ни в какое сравнение с инфляцией. Так, в 2014 году проценты по счетам в кредитных организациях Новосибирской области не превышали 5 %, а официальный уровень инфляции составил 10,2 %. Только за январь 2015 года инфляция уже составила 3,5 %, следует ожидать, что к концу года инфляция превысит прошлогоднюю. Таким образом, средства фондов капитального ремонта обесцениваются, причем не только на специальных счетах, но и на счетах регионального оператора. Поскольку законодательством установлена субсидиарная ответственность органов исполнительной власти регионов за сохранность средств на счетах регионального оператора, обесценение средств на счетах регионального оператора ложится тяжким бременем на региональные бюджеты, которые в подавляющем большинстве являются высокодефицитными.

В связи с этим считаем необходимым обратиться с предложением создать на федеральном уровне механизм защиты от инфляции средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта как на специальных счетах, так и на счетах регионального оператора.

Предлагаемые меры вполне реализуемы с учетом того, что в соответствии с антикризисной программой Правительства Российской Федерации на 2015 год основные средства государственной поддержки будут направлены на докапитализацию и поддержку банковской системы Российской Федерации (более 1,5 трлн рублей), притом что банки подняли ставки по кредитам до запредельного уровня.

3. Практика показала, что в условиях, когда региональные программы капитального ремонта принимались в сжатые сроки без обследования технического состояния многоквартирных домов, с учетом нестабильности экономической ситуации, дефицитности региональных и местных бюджетов, возникает необходимость переноса сроков проведения капитального ремонта в отдельных многоквартирных домах на более поздние, а также замены видов работ в региональной программе капитального ремонта. В связи с этим Законодательное Собрание Новосибирской области предлагает установить в ЖК РФ возможность изменения в региональной программе капитального ремонта сроков капитального ремонта и видов работ на основании мотивированных предложений органов местного самоуправления муниципальных образований.