



ДУМА  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
ПЯТОГО СОЗЫВА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об обращении Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Меню по вопросу внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Рассмотрев проект обращения Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Меню по вопросу внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, руководствуясь пунктом 4 статьи 29 Устава (Основного закона) Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Дума Ханты-Мансийского автономного округа – Югры **постановляет:**

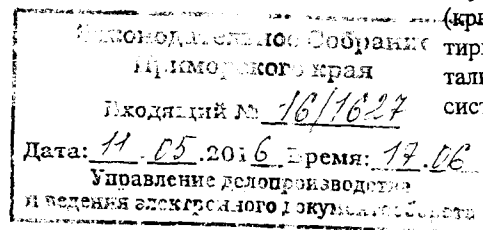
1. Принять обращение Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Меню по вопросу внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.
3. Опубликовать настоящее Постановление и указанное Обращение в официальных печатных изданиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
4. Направить настоящее Постановление и указанное Обращение в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.
5. Обратиться к законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать указанное Обращение.

Председатель Думы  
Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры



г. Ханты-Мансийск  
31 марта 2016 года  
№ 2085

Б.С. Хохряков



ДУМА  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
ПЯТОГО СОЗЫВА

## ОБРАЩЕНИЕ

Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации М.А. Меню по вопросу внесения изменений  
в Жилищный кодекс Российской Федерации

Уважаемый Михаил Александрович!

Жилищным кодексом Российской Федерации установлено единственное основание, при котором взносы, уплаченные собственниками помещений в многоквартирных домах, подлежат возврату – изъятию для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятию каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме (часть 2 статьи 174).

В данном случае региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме денежные средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме (пункт 6 части 2 статьи 182, статья 184). Вышеуказанное является единственным основанием списания денежных средств, находящихся на специальном счете, в счет их возврата собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме (пункт 7 части 1 статьи 177).

При этом пункт 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет органам государственной власти субъектов Российской Федерации право принять решение об исключении из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и многоквартирных домов, 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. В данном случае органы государственной власти субъекта Российской Федерации в течение шести месяцев после принятия решения об исключении из региональной программы капитального ремонта таких многоквартирных домов должны нормативным правовым актом определить порядок, сроки проведения и источники финансирования:

- 1) реконструкции этих домов;
- 2) сноса этих домов;

3) 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.

Таким образом, выбор варианта расходования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, сформированного до принятия решения об исключении такого дома из региональной программы капитального ремонта, отнесен к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

Однако, как следует из вышеизложенного, капитальный ремонт общего имущества в таких многоквартирных домах предусматриваться не может, при этом отсутствуют и указания на необходимость признания данных домов аварийными и подлежащими сносу. Следует также учитывать, что право устанавливать основания признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу у органов государственной власти субъектов Российской Федерации отсутствует, а органы местного самоуправления муниципальных образований зачастую уклоняются от принятия решений о признании многоквартирных домов аварийными, предполагая возможность их сноса без принятия таких решений.

Данная возможность, например, прямо предусмотрена положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации о развитии застроенных территорий. Пункт 2 части 3 статьи 46.1 указанного Кодекса предусматривает наличие на территории, в отношении которой может быть заключен договор о развитии застроенной территории, многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления муниципального образования. Кроме того, пункт 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации содержит обязанность субъектов Российской Федерации не включать (а значит, и исключать ранее включенные) в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта приняты решения о сносе или реконструкции. Необходимость наличия таких решений указана и в пункте 1 статьи 85 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом ни одна из перечисленных норм не содержит порядка обеспечения жилищных прав собственников помещений в сносимых домах и не обязывает соответствующие органы признавать данные многоквартирные дома аварийными.

Таким образом, возникает правовая неопределенность в отношении взносов, уплаченных собственниками помещений в многоквартирных домах, первоначально включенных в региональную программу капитального ремонта и исключаемых из нее при актуализации в связи с невозможностью или нецелесообразностью проведения в указанных многоквартирных домах работ по капитальному ремонту на момент наступления ранее предусмотренного срока проведения в них данных работ. В этом случае отсутствует возможность использования данных средств на проведение капитального ремонта, а также их возврата без признания указанных домов аварийными и подлежащими сносу, что, как изложено выше, зачастую не производится органами местного самоуправления муниципальных образований либо происходит на протяжении значительного времени.

Возникающая неопределенность в решении данного вопроса вызывает значительное социальное недовольство со стороны требующих в кратчайшие сроки возратить ранее уплаченные средства граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, исключаемых (исключенных) из региональной программы капитального ремонта.

Аналогичное требование высказывают и собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенных в программу при ее актуализации. Органами государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принято решение о возникновении у данных собственников обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт по истечении пяти лет с даты ввода в эксплуатацию многоквартирных домов. Граждане – собственники помещений в таких многоквартирных домах, осуществившие уплату взносов в 2014 и 2015 годах, требуют возврата ранее уплаченных средств, считая, что нахождение указанных средств в распоряжении регионального оператора является незаконным и экономически невыгодным для данных граждан.

Органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры считают данное требование граждан обоснованным, однако право установления дополнительных случаев возврата уплаченных взносов на капитальный ремонт органам государственной власти субъектов Российской Федерации не предоставлено.

На основании изложенного просим рассмотреть возможность внесения изменений в статьи 174, 177, 182 и 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающих предоставление органам государственной власти субъектов Российской Федерации права законодательного утверждения дополнительных оснований и порядка возврата собственникам помещений в многоквартирных домах ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с положениями статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого

строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

С учетом вышеизложенного Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" статья 170 Жилищного кодекса Российской Федерации была дополнена частью 5.1, согласно которой обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Таким образом, федеральный законодатель освободил собственников помещений в многоквартирных домах от финансового бремени, связанного с сохранением надлежащего качества принадлежащего им недвижимого имущества, на тот период, пока такое бремя возложено на застройщика в связи с исполнением им своих гарантийных обязательств.

Вместе с тем имеющееся в рассматриваемой норме уточнение, устанавливающее, что собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт лишь при условии, что такой многоквартирный дом был введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, представляется избыточным и противоречащим принципу справедливости.

С учетом успешной реализации государственной политики в области развития жилищного строительства и связанного с этим роста объемов ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства в субъектах Российской Федерации сложилась ситуация, при которой на момент утверждения региональных программ капитального ремонта уже существовало достаточное количество многоквартирных домов, срок эксплуатации которых составлял менее пяти лет. В некоторых случаях многоквартирные дома были сданы в эксплуатацию в срок от нескольких недель до нескольких дней, предшествующих моменту утверждения региональной программы капитального ремонта.

Таким образом, разница в сроках введения в эксплуатацию многоквартирных домов, которая иногда составляет несколько дней, позволила одним гражданам воспользоваться пятилетней отсрочкой по уплате взносов на капитальный ремонт, но при этом привела к тому, что другие граждане обязаны платить такие взносы сразу после введения их многоквартирных домов в эксплуатацию. С учетом тенденции постоянного роста тарифов на жилищно-

коммунальные услуги применение рассматриваемой федеральной нормы в актуальной редакции вызывает рост социальной напряженности и влечет за собой увеличение задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в регионах. На основании изложенного предлагается исключить из части 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации условие о том, что собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт лишь в том случае, если такой многоквартирный дом введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта.

Кроме того, необходимо отметить, что действовавшее в период формирования и утверждения региональных программ (2013–2014 годы) законодательство в сфере жилищного строительства предусматривало возможность поэтапного окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и, как показывает практика, такой подход был широко распространен. Таким образом, у нескольких частей (секций) одного многоквартирного дома с одним почтовым адресом и сквозной нумерацией квартир имеется несколько дат ввода в эксплуатацию, в отдельных случаях значительно (от двух до пяти лет) отличающихся друг от друга.

В связи с этим возникает правовая неопределенность в вопросе исчисления срока возникновения у собственников помещений в данном многоквартирном доме обязанности по уплате взносов: по дате ввода первой или последней из введенных в эксплуатацию секций либо исходя из даты ввода в эксплуатацию каждой из секций такого дома.

Также отсутствуют указания, каким образом в региональную программу капитального ремонта должны включаться такие многоквартирные дома и каким образом должна осуществляться организация ремонта в них: в доме в целом либо в каждой из введенных секций как в отдельном объекте.

Кроме того, предлагается инициировать включение в Жилищный кодекс Российской Федерации дополнительных норм, регламентирующих вопросы проведения специализированной организацией обследований (включая инструментальное) технического состояния многоквартирного дома, в том числе отдельных конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем и оборудования, за год до начала проведения капитального ремонта, предусмотренного региональной программой капитального ремонта, а также определяющих субъект, ответственный за проведение таких обследований, – организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, либо организацию, оказывающую услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Также считаем необходимым установить обязанность предоставления собственниками помещений в многоквартирном доме допуска в принадлежащие им помещения для производства необходимых работ по капитальному ремонту, поскольку непредоставление такого допуска делает невозможным проведение данных работ, что приводит к срыву установленных региональной программой капитального ремонта сроков их проведения, а значит, и всей программы.

С учетом вышеизложенного предлагается рассмотреть возможность внесения в качестве законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона, предусматривающего внесение соответствующих изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации.

г. Ханты-Мансийск  
31 марта 2016 года