

ФОРМИРОВАНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Докладчик – министр жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области Сидаш Сергей Борисович

Эволюция подхода законодателя к вопросу финансирования капитального ремонта многоквартирных домов

Советский период (до 1991 года)

Постсоветский период (1991 – 2013 годы)

Собственник жилищного фонда – государство. Капитальный ремонт - за счет средств бюджета.

1991 год

2005 год. Принятие Жилищного кодекса РФ (статья 158). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на такие помещения.

2007 год. Принятие Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ». Предоставление средств финансовой поддержки Фонда на цели капитального ремонта многоквартирных домов.

Декабрь 2012 года. Принятие Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ...». Введение обязательных взносов на капитальный ремонт. Формирование фондов капитального ремонта многоквартирного дома и региональных систем капитального ремонта.

Итоги работы министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

по созданию региональной системы
капитального ремонта многоквартирных
домов в Ростовской области

Разработаны и приняты все нормативные правовые акты субъекта Российской Федерации, предусмотренные статьей 167 Жилищного кодекса РФ

- Областной закон от **11.06.2013 № 1101-ЗС** «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» (пункты 4, 5, 8 статьи 167 Жилищного кодекса РФ);
- постановление Правительства Ростовской области от **27.06.2013 № 407** «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области» (пункт 1 статьи 167 Жилищного кодекса РФ);
- постановление Правительства Ростовской области от **28.06.2013 № 421** «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» (пункты 3 и 7 статьи 167 Жилищного кодекса РФ).

Разработаны и приняты все нормативные правовые акты субъекта Российской Федерации, предусмотренные статьей 167 Жилищного кодекса РФ

- приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от **24.06.2013 № 50** «Об установлении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Ростовской области» (пункт 2 статьи 167 Жилищного кодекса РФ);
- приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от **24.06.2013 № 51** «Об установлении Порядка предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, предусмотренных частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений» (пункт 6 статьи 167 Жилищного кодекса РФ);
- приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от **28.06.2013 № 53** «Об утверждении устава некоммерческой организации «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту» (пункт 3 статьи 167 Жилищного кодекса РФ).

Проведен мониторинг технического состояния многоквартирных домов на территории Ростовской области

- Мониторинг проведен в целях формирования очередности многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
- Собраны сведения о техническом состоянии отдельных конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов Ростовской области, подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта.
- Мониторинг осуществлен с использованием электронной базы, размещенной на сайте казенного предприятия Ростовской области «Информационная база ЖКХ».
Наполнение базы данными о многоквартирных домах осуществлялось органами местного самоуправления, управляющими компаниями, ТСЖ и ЖСК.

В Ростовской области создан региональный оператор – некоммерческая организация «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту»

- Принято решение, что в Ростовской области будет осуществлять деятельность **один региональный оператор – некоммерческая организация «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту»;**
- Учредителем регионального оператора является **Ростовская область.** Обеспечение деятельности Фонда будет осуществляться за счет имущественного вноса Ростовской области.
- Утвержден и прошел государственную регистрацию устав регионального оператора;
- Назначен руководитель Ростовского областного фонда содействия капитальному ремонту. Согласованная штатная численность сотрудников регионального оператора на 2013 год составляет 16 человек.

Установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2014 год

- В 2014 году в Ростовской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере **6 рублей 20 копеек** на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме (постановление Правительства Ростовской области от 27.06.2013 № 407);
- Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014 год установлен **единым** для всех многоквартирных домов, которые будут включены в региональную программу капитального ремонта;
- Взнос на капитальный ремонт установлен в Ростовской области в **минимально возможном размере** - сумме, равной размеру федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения по Ростовской области.

Следующий важнейший этап – разработка и принятие региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в Ростовской области

- **Срок принятия региональной программы капитального ремонта – 1 января 2014 года;**
- В региональную программу капитального ремонта будут включены все многоквартирные дома неблокированной застройки на территории Ростовской области, за исключением признанных аварийными и подлежащими сносу.
- Региональная программа капитального ремонта будет сформирована на срок не менее 25 лет и включит в себя перечень многоквартирных домов, перечень услуг и работ по капитальному ремонту и плановый год проведения капитального ремонта в отношении каждого многоквартирного дома.
- Очередность проведения капитального ремонта в региональной программе капитального ремонту будет выстроена в разрезе муниципальных образований с учетом первоочередных критериев, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, и дополнительных критериев очередности, установленных областным законодательством.

Критерии определения очередности проведения капитального ремонта в региональной программе капитального ремонта

Областной закон № 1101-ЗС	Изменения, предлагаемые в Областной закон № 1101-ЗС
год постройки многоквартирного дома	год постройки многоквартирного дома
процент физического износа многоквартирного дома	процент физического износа конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, многоквартирного дома в целом
дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома	дата последнего проведения капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома
комплексность проведения капитального ремонта	количество конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту
количество этажей	количество этажей в многоквартирном доме
общая площадь многоквартирного дома	общая площадь многоквартирного дома
-	потребность в проведении капитального ремонта

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта: альтернативы

Наименование способа управления многоквартирным домом	Формирование фонда на специальном счете в банке		Формирование фонда на счете регионального оператора
Управление ТСЖ, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом	Владелец специального счета – ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив	Владелец специального счета – региональный оператор	Счет регионального оператора (централизованная система - «общий котел»)
Управление управляющей организацией	Владелец специального счета – региональный оператор		Счет регионального оператора (централизованная система - «общий котел»)
Непосредственный способ управления			

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

Формирование фонда на специальном счете	Формирование фонда на счете регионального оператора
<p>Фонд капитального ремонта – общие денежные средства собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Средства фонда могут расходоваться на оплату работ по капитальному ремонту по мере их накопления до наступления планового года.</p>	<p>Собственники не вправе распоряжаться фондом капитального ремонта. У регионального оператора возникает обязательство провести запланированные виды работ в определенный региональной программой капитального ремонта год.</p>
<p>Средства, накопленные на специальном счете, могут быть израсходованы только на данный конкретный многоквартирный дом.</p>	<p>Централизованная система может включать возможность использования накоплений одного дома на капитальный ремонт другого дома на возвратной основе.</p>
<p>Договор специального счета</p>	<p>Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта</p>

Государственная поддержка капитального ремонта многоквартирных домов в Ростовской области

2014 год

с 2015 года

подпрограмма «Развитие жилищного хозяйства в Ростовской области», государственной программы «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения Ростовской области»

Предоставление субсидий бюджетам муниципальных образований на предоставление субсидий управляющим организациям, ТСЖ, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативам:

- на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, разработку и (или) изготовление проектно-сметной документации, проведение энергетических обследований многоквартирных домов;
- на замену и модернизацию лифтов, отработавших срок службы.

в соответствии со схемой, предусмотренной ранее ОДЦП «Развитие жилищного хозяйства в Ростовской области на 2012-2015 годы»

Предоставление мер государственной поддержки капитального ремонта ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом РФ, управляющим организациям, региональному оператору в соответствии с Областным законом от 11.06.2013 № 1101-3С «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»

в соответствии с краткосрочными планами реализации региональной программы капитального ремонта

ФОРМИРОВАНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Докладчик – министр жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области Сидаш Сергей Борисович**