

# Капремонт вышел на совет

**Законодатели Центра России приняли документ, который открывает новые возможности собственникам жилья в вопросе капитального ремонта многоквартирных домов. Свои предложения внесла Тверская область**

В Орле состоялось заседание Совета законодателей Центрального федерального округа при Полномочном представителе Президента РФ в ЦФО. Тверскую область представлял председатель Законодательного Собрания региона Андрей Епишин.

В заседании принимали участие председатели парламентов 18 регионов Центра России (члены Совета законодателей ЦФО), сотрудники аппарата Полномочного представителя Президента РФ в ЦФО, представители Палаты молодых законодателей при Совете Федерации, общественные и политические деятели. В режиме видеоконференции в заседании участвовал Полномочный представитель Президента РФ в ЦФО Александр Беглов.

С докладом по вопросу реализации законодательства о капитальном ремонте многоквартирных домов выступил председатель Законодательного Собрания Тверской области Андрей Епишин.

## Год капитального ремонта

Как отметил председатель тверского Заксобрании, в Тверской области в установленные сроки полностью сформирована нормативная правовая база, регулирующая вопросы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В частности, в июле 2013 года принят базовый областной закон, разработаны все необходимые подзаконные акты. В региональную программу по капремонту включено 11 тыс. 195 многоквартирных домов.

Что касается выбора способа формирования фонда капремонта, подавляющее большинство (а это 86% собственников Тверской области) определили для себя так называемый общий котел — счет регионального оператора.

В соответствии с требованиями федерального законодательства областным парламентом принят региональный закон, предусматривающий предоставление компенсации отдельных категориям граждан расходов на уплату взноса на капитальный ремонт. Ею смогут воспользоваться более 20 тыс. жителей Тверской области. Установ-

лен период «платежных каникул» для собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы по проведению капитального ремонта. Кроме того, наметилась тенденция поступательного роста собираемости взносов. Одной из причин этой динамики является проводимая Фондом капитального ремонта Тверской области целенаправленная работа по взысканию задолженности в судебном порядке.

Впрочем, как отметил тверской спикер, есть и характерные для региона проблемы, возникшие в ходе правоприменения законодательства о капремонте многоквартирных домов. Законодательное Собрание Тверской области проводит ежемесячный мониторинг реализации регионального закона о капремонте. Это помогает выявлять правовые пробелы и принимать решения, направленные на совершенствование областного законодательства.

К примеру, это касается целого комплекса вопросов, связанных с правовым обеспечением капитального ремонта домов малоэтажной застройки. На двух- и трехэтажные многоквартирные дома в регионе приходится 62% от числа всех объектов, включенных в областную программу.

Для решения проблемы Заксобрание внесло изменения в областной закон о капремонте — чтобы иметь возможность включать в региональную программу малоэтажные многоквартирные дома, срок капремонта которых уже наступил.

Но если данный вопрос удалось урегулировать на уровне субъекта, то есть проблемы, решение которых зависит от совершенствования именно федерального законодательства. В этой связи в рамках своего доклада тверской спикер озвучил блок конкретных предложений и инициатив.

## Капитальные предложения

Простой пример. В состав многоквартирного жилого дома могут входить как жилые, так и нежилые помещения, а также общее имущество собственников помещений в доме. Вместе с тем в Жилищном кодексе РФ сегодня отсутствует правовое регулирование прав и обязанностей собственников нежилых помещений, аналогичных правам и обязанностям собственников жилья.



**Председатель тверского Заксобрании отметил, что следует обратить внимание на вопросы эффективности использования накопленных средств, возможности их перераспределения и возврата. По мнению Андрея Епишина, в данном случае также целесообразно рассмотреть варианты совершенствования отдельных положений Жилищного кодекса РФ.**

— Предлагаю дополнить Жилищный кодекс РФ новой главой, регламентирующей правила несения собственниками нежилых помещений в многоквартирных жилых домах общих расходов по содержанию и ремонту общего имущества, платы за коммунальные услуги, включая уплату взноса на капитальный ремонт, — сказал Андрей Епишин.

Председатель тверского Заксобрании отметил, что следует обратить внимание на вопросы эффективности использования на-

копленных средств, возможности их перераспределения и возврата. По мнению Андрея Епишина, в данном случае также целесообразно рассмотреть варианты совершенствования отдельных положений Жилищного кодекса РФ.

В частности, в действующем Жилищном кодексе ущемляются права граждан, являющихся собственниками помещений в домах, которые были введены в эксплуатацию до утверждения программ капитального ремонта и по которым (на момент утверж-

дения программы) не истек гарантийный срок застройщика на многоквартирный дом.

— Предлагаю по таким объектам предусмотреть предоставление отсрочки по оплате взносов на капитальный ремонт гражданам — собственникам помещений в многоквартирных домах в пределах гарантийного срока на объект недвижимости, — заявил Андрей Епишин.

Еще один пример. ЖК РФ не учитывает такой факт, что вместо капитального ремонта собственники

помещений в многоквартирном доме могут принять решение о реконструкции всего дома или отдельных его элементов. Например, произвести замену плоской крыши своего дома на стропильную, что более целесообразно в погодноклиматических условиях Центральной России. Сегодня у собственников такой возможности нет.

— Считаю, что нужно дополнить соответствующую статью ЖК РФ положением о зачете средств Фонда капитального ремонта при проведении работ по реконструкции при соблюдении определенных условий, — внес предложение Андрей Епишин.

Еще одним важным вопросом является расширение возможностей собственников помещений в многоквартирном доме по использованию средств капремонта, формируемых на специальном счете.

— Полагаю, было бы целесообразно внести изменения в Жилищный кодекс и другие законодательные акты, четко регламентировав вопросы оплаты собственниками расходов, связанных с открытием специального счета и совершением по нему операций, с предоставлением платежных документов на уплату взноса на капремонт, с истребованием задолженностей или начислением пеней в связи с несвоевременной и неполной уплатой взносов, — считает Андрей Епишин.

По итогам заседания Совета законодателей ЦФО был принят документ, куда вошли озвученные региональными предложения. Многие из них внесла Тверская область.