

**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ЭНЕРГЕТИКИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту закона Новосибирской области «О внесении изменений в Закон Новосибирской «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»**

Разработка проекта закона Новосибирской области «О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» (далее – проект закона) обусловлена необходимостью приведения Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» (далее – Закон Новосибирской области № 360-ОЗ) в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Проект закона состоит из двух статей.

Статьей 1 вносятся изменения в статью 2 Закона Новосибирской области № 360-ОЗ, в части установления полномочий Правительства НСО определять 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 многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, при превышении которой многоквартирные дома не включаются в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – стоимость капитального ремонта многоквартирных домов), а также определять порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, 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.

В соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Таким образом, взносы, оплачиваемые собственниками помещений многоквартирного дома до конца реализации региональной программы, должны полностью обеспечить выполняемый региональным оператором капитальный ремонт. Несоблюдение указанного принципа может привести к срыву реализации региональной программы, невозможности регионального оператора провести работы по капитальному ремонту и нарушению прав собственников помещений.

Введение требования к региональной программе капитального ремонта в части исключения многоквартирных домов стоимость капитального ремонта которых превышает установленную Правительством Новосибирской области направлено на обеспечение финансовой устойчивости деятельности регионального оператора.

Внесение изменений в статью 6 Закона Новосибирской области № 360-ОЗ направлено на установление контроля за целевым расходованием средств фонда капитального ремонта, формируемых на специальных счетах.

В настоящее время часть собственников на специальных счетах используют средства фонда капитального ремонта не по целевому назначению. По данным регионального оператора размер, использованных и неучтенных региональной программой средств специальных счетов составляет более 1 млрд рублей.

Данная ситуация негативно сказывается на финансовой устойчивости региональной программы, а также приводит к нарушению прав граждан.

При переходе со специального счета на счет регионального оператора все средства, использованные не по целевому назначению, выставляются региональным оператором собственникам в качестве задолженности.

Установление формы контроля расходования средств на специальных счетах направлено на предупреждение фактов нецелевого расходования средств со специального счета.

Внесение изменений в статью 10 Закона Новосибирской области № 360-ОЗ позволит исключать из региональной программы многоквартирные дома, капитальный ремонт которых экономически нецелесообразен.

В настоящее время в региональную программу включены многоквартирные дома, стоимость работ по капитальному ремонту которых соотносима со стоимостью расселения таких домов. Такие многоквартирные дома не признаны аварийными и не являются ветхими. При этом даже комплексный капитальный ремонт таких многоквартирных домов не позволит восстановить их эксплуатационные характеристики.

Министр Д.Н. Архипов