**приложение № 2**

**проект**

**Заключение**

**Общественной палаты Российской Федерации**

**по результатам общественной экспертизы проекта федерального закона № 6652-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»**

Общественной палатой Российской Федерации (далее – Общественная палата) проведена общественная экспертиза проекта федерального закона № 6652-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – законопроект).

Заключение Общественной палаты подготовлено по итогам состоявшегося 31 августа 2017 года публичного обсуждения законопроекта с учетом поступивших в Общественную палату мнений, выводов, предложений и рекомендаций членов Общественной палаты, общественных палат субъектов Российской Федерации, привлеченных к обсуждению общественных экспертов, в том числе членов Научно–консультативного совета при Общественной палате.

Законопроект внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы Правительством Российской Федерации (далее – автор законодательной инициативы) 14 октября 2016 года, принят в первом чтении 20 апреля 2017 года.

Согласно пояснительной записке законопроект разработан в целях реализации выводов Конституционного Суда Российской Федерации, содержащихся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы».

Общественная палата отмечает важность и актуальность большинства предлагаемых в законопроекте положений. Вместе с тем участниками общественной экспертизы сформированы предложения и замечания, которые во время публичного обсуждения было предложено учесть при доработке законопроекта ко второму чтению.

1. В соответствии с излагаемым в пункте 7 статьи 1 законопроекта в новой редакции пунктом 1 статьи 1901 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон № 1541-1) обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах распространяется только на органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся бывшими наймодателями. Указанные положения законопроекта исключают возможность распространения такой обязанности на иных лиц, являющихся бывшими наймодателями. При этом не учитывается, что бывшим наймодателем приватизированных жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, занимаемых по договорам найма, являлись не только органы публичной власти, действующие от имени соответствующего собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, но также:

– до 7 мая 2003 года согласно статье 51 Жилищного кодекса РСФСР – соответствующая бывшая на момент приватизации жилого помещения жилищно-эксплуатационная организация (а при ее отсутствии – соответствующее предприятие, учреждение, организация);

– с 8 мая 2003 года и по 29 февраля 2005 года согласно статье 1 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» – публично-правовые образования и органы государственной власти или органы местного самоуправления, действующие от имени соответствующих собственников жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

– с 1 марта 2005 года в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации – собственники жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, действующие от имени такого соответствующего собственника уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления, либо управомоченное таким органом лицо.

Предложенные в законопроекте нормы упраздняют обязательства по проведению капитального ремонта бывших наймодателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, не являющихся органами публичной власти, представляющими собственника такого жилищного фонда. Принятие законопроекта в представленной редакции может привести к нарушению прав бывших нанимателей приватизированных жилых помещений.

Представляется целесообразным возложение обязательства по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в котором есть приватизированные квартиры, на всех бывших наймодателей государственного или муниципального жилищного фонда в соответствии с нормами, действующими в определенное время. В случае, если существование бывших наймодателей, не являющихся органами публичной власти, прекращено (ликвидированы), исполнение их обязательств по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представляется целесообразным возложить на соответствующий орган публичной власти, подписавший договор о приватизации жилья.

При этом участники общественной экспертизы отметили необходимость обеспечения получения гражданами информации о собственниках многоквартирного дома на дату первой приватизации. В связи с этим предлагается ввести требование размещать в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию о сторонах первой сделки о приватизации, обязав выступить поставщиком такой информации орган местного самоуправления.

2. В части 1 статьи 1901 Закона № 1541-1 в редакции законопроекта предлагается установить, что «в случае, если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный ремонт только отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен». При этом
не учитываются случаи, когда выборочный капитальный ремонт проведен не за счет бюджетных средств, а за счет средств платы за капитальный ремонт, которая взималась в соответствии со статьей 151 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики». Принятие законопроекта в предлагаемой редакции может привести к тому, что, несмотря на выполнение выборочных капитальных ремонтов за счет платы за капремонт, у бывших наймодателей останутся обязательства провести за счет средств бюджетов капитальные ремонты тех же отдельных элементов общего имущества в многоквартирных домах. Пунктом 4 статьи 1901 Закона № 1541-1 в редакции законопроекта предусмотрено расходование собираемых многоквартирным домом средств только на проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и в сроки, предусмотренные данной программой. При этом собственники данного многоквартирного дома не освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт. Учитывая, что средства предыдущего собственника – органа государственной власти или органа местного самоуправления – являются дополнительным источником средств на проведение капитального ремонта, представляется целесообразным предоставить общим собраниям собственников многоквартиного дома возможность принять решение о проведении дополнительных работ в рамках минимального и регионального перечня работ или принять решение о проведении таких работ в сроки более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

3. В целях повышения прозрачности деятельности бывших наймодателей, предлагается предусмотреть процедуру отчета бывшего наймодателя о выполнении своих обязательств по проведению капитального ремонта, с обязательным размещением и актуализацией данной информации у регионального оператора капитального ремонта для общего доступа.

4. Согласно финансово-экономическому обоснованию к законопроекту его принятие не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.

По мнению участников общественной экспертизы, средств местных бюджетов недостаточно для исполнения органами местного самоуправления обязательств бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Представляется целесообразным при расчете субсидий местным бюджетам отдельным показателем учитывать обязательства органов местного самоуправления по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**На основании вышеизложенного Общественная палата Российской Федерации предлагает учесть указанные замечания и предложения при рассмотрении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона № 6652-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».**