



**Реализация
Федерального закона
от 21.07.2007 № 185-ФЗ
«О Фонде содействия реформирования ЖКХ»**

Федеральный закон разработан в целях:

- *создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан;*
- *повышения качества реформирования ЖКХ;*
- *формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом;*
- *внедрения ресурсосберегающих технологий.*

Закон предполагает получение муниципальными образованиями финансовой поддержки на решение наиболее острой проблемы – изношенности жилищного фонда, при соблюдении правовых и организационных условий реформирования отрасли.

Условия получения финансовой поддержки, определенные статьей 14 [Закона 185-ФЗ](#), отражают взаимоувязанный комплекс мер реформирования ЖКХ, необходимых для перевода отрасли на эффективную работу в рыночных условиях при минимальном участии государства.

Эти меры можно сгруппировать по следующим основным направлениям:

1. Коммерциализация жилищно-коммунального комплекса: увеличение числа коммерческих поставщиков услуг и частных управляющих компаний до 80% к 2010 году. Выполнение этих условий способствует созданию конкурентной рыночной среды в отрасли и, как следствие, ведет к повышению качества услуг.

2. Обеспечение безубыточной деятельности жилищных и коммунальных предприятий: это направление реализуется через тарифную политику, предусматривающую прекращение перекрестного субсидирования и обеспечение производственной и инвестиционной деятельности предприятий. В целях полного возмещения экономически обоснованных затрат предприятий закон предполагает поэтапный переход от бюджетного финансирования убытков предприятий к адресному субсидированию различных категорий населения, которые не в состоянии самостоятельно оплачивать услуги.

3. Создание системы управления многоквартирными домами. В настоящее время процесс управления многоквартирным домом фактически сведен к обеспечению текущей эксплуатации здания. Собственники квартир в большинстве случаев требуют предоставления услуг с управляющей компании, практически не принимая участие в решениях по управлению домом.

Для вовлечения собственников квартир в процесс управления домом наиболее оптимальной формой является ТСЖ. [Закон 185-ФЗ](#) предполагает разработку комплекса мер, стимулирующих создание ТСЖ и рост их числа до 20% от количества многоквартирных домов.

Чтобы в полной мере реализовать право собственника по управлению жильем, многоквартирный дом должен представлять из себя имущественно-земельный комплекс. С правом на земельный участок собственники приобретают право распоряжаться придомовой территорией, а также защиту от иного

использования этой территории (например, установка коммерческих палаток или захват территории при строительстве).

Важнейшей из проблем создания ТСЖ в многоквартирных домах является значительный износ и неудовлетворительное техническое состояние жилищного фонда. Поэтому поддержка Фонда содействия реформированию ЖКХ направлена на капитальный ремонт жилищного фонда и ликвидацию аварийного жилья.

Финансирование конкретных домов выделяется адресно. На муниципальном уровне и на областном принимаются адресные программы по капитальному ремонту многоквартирных домов и по переселению граждан из аварийного жилого фонда. Включение жилого дома в адресную программу не возможно без согласия собственников.

При реализации Закона роль органов власти области и местного самоуправления состоит в создании правового поля, обеспечивающего реализацию этих направлений развития ЖКХ. Закон требует принятия следующих нормативно-правовых актов:

- о благоприятных условия для создания ТСЖ,
- графика кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами,
- о переводе в денежную форму субсидий и льгот на оплату ЖКУ,
- графика прекращения дотаций организациям коммунального комплекса.
- нормативной базы в сфере тарифного регулирования, позволяющей учитывать при установлении тарифов производственные и инвестиционные программы предприятий коммунального комплекса,

Итоговым документом для организации и контроля выполнения условий предоставления финансовой поддержки Фонда должен стать 3-х летний план реформирования ЖКХ муниципального образования, в котором поставленные задачи будут разбиты на этапы реализации с конкретными сроками и исполнителями.

Еще одна особенность реализации [Закона 185-ФЗ](#) – **консолидация ресурсов**. При выделении субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома объединяются средства Фонда содействия реформированию ЖКХ (51%), средства областного и местного бюджетов (44%), а средства собственников составляют не менее 5% от стоимости ремонта. (Рис 1)

На переселение из аварийного жилья направляются средства Фонда содействия (56%) и средства областного и местного бюджета (44%). (Рис. 2)

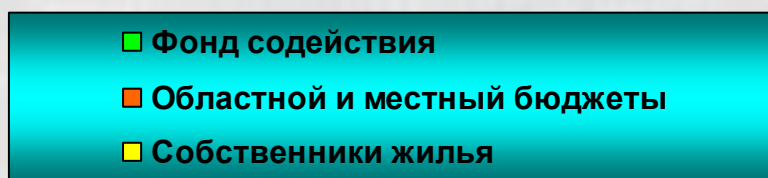
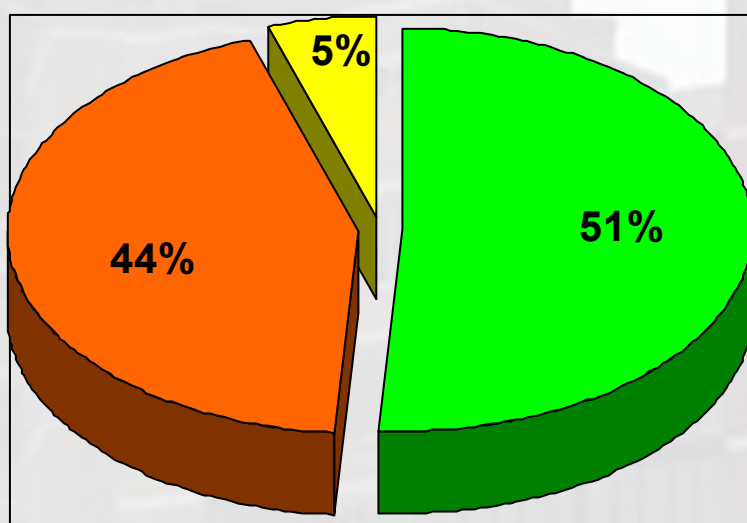


Рис. 1 Капитальный ремонт многоквартирных домов

Адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов

Адресная программа по капитальному ремонту многоквартирных домов содержит:

- перечень многоквартирных домов, собственники которых получают субсидию на капитальный ремонт,
- объем финансирования за счет средств Фонда, областного и местных бюджетов, собственников жилья,
- обоснование объема средств,
- показатели выполнения программы,
- размер предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 квадратный метр общей площади многоквартирного дома.

За счет поддержки Фонда содействия могут быть выполнены следующие виды работ:

- ремонт крыш,
- ремонт лифтового оборудования,
- утепление и ремонт фасадов,
- ремонт внутридомовых систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, установка приборов учета,
- ремонт подвальных помещений.

Областная программа по капитальному ремонту МКД¹ формируется в следующем порядке.

1. До начала разработки муниципальных программ до органов местного самоуправления доводятся:

- условия участия в областной программе;
- планируемый объем финансовой поддержки из Фонда содействия реформированию ЖКХ и регионального бюджета, на который может рассчитывать муниципальное образование;
- размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на 1 квадратный метр общей площади многоквартирного дома;
- методические рекомендации по расчету размера субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов запрашиваемых собственниками жилья у органов местного самоуправления.

2. ОМСУ² при разработке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов осуществляют:

1) информируют собственников об условиях предоставления субсидии, методике расчета размера субсидии, порядке ее предоставления, видах работ по капитальному ремонту,; сроках подачи заявки на включение дома в муниципальную программу, приоритетах и критериях отбора домов в муниципальную программу;

¹ Многоквартирный дом

² Орган местного самоуправления

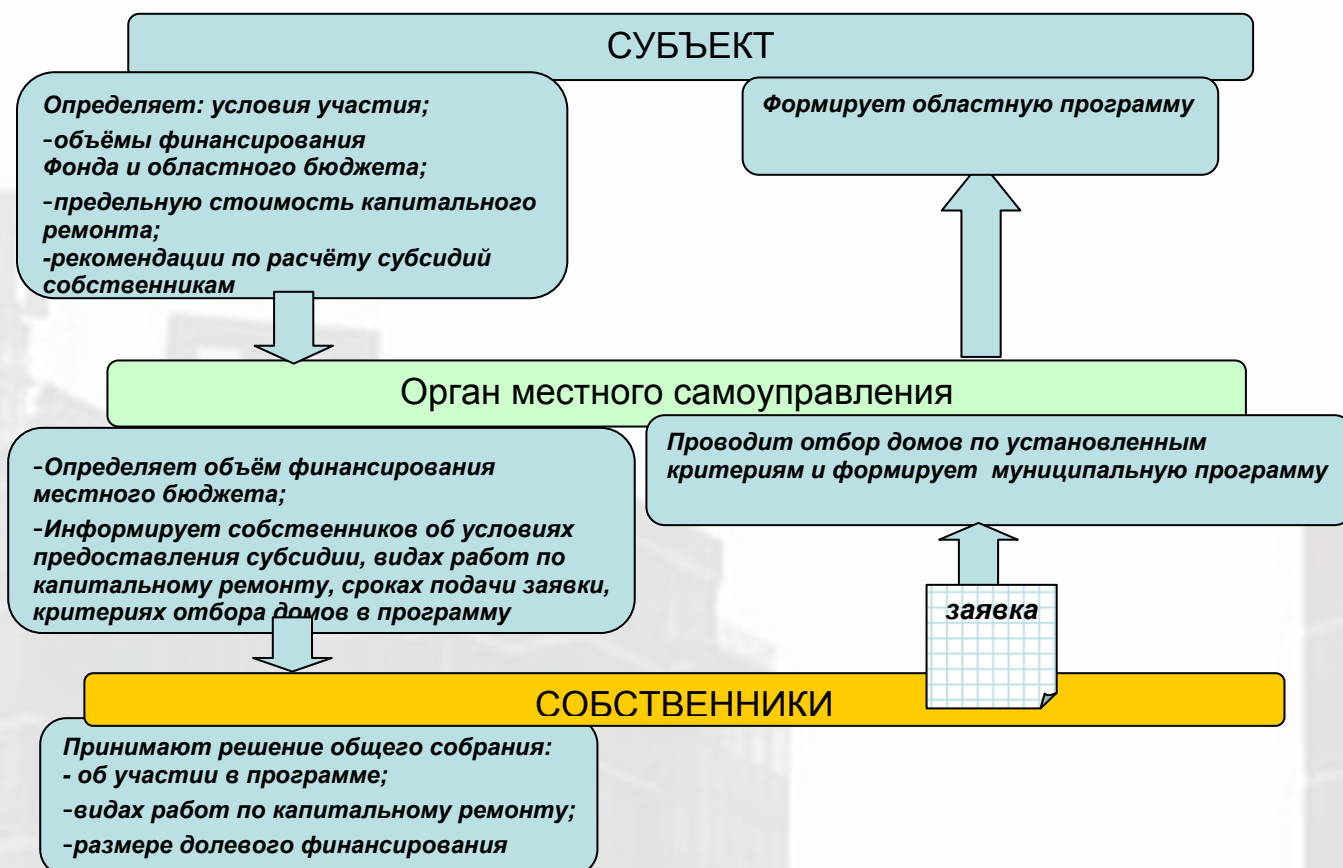


Рис. 2 Порядок разработки адресной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов

2). Собственники принимают решение: об участии в программе, видах, стоимости и сроках проведения работ по капитальному ремонту их дома, размере долевого финансирования.

3). ОМСУ проводят отбор домов в программу путем рейтингования заявок.

4). На основании муниципальных программ формируется областная адресная программа по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Подрядные организации для проведения капитального ремонта отбираются управляющими компаниями и ТСЖ, не через муниципальный заказ. Финансирование работ осуществляется в форме субсидии из местного бюджета, предоставляемой управляющей компанией или ТСЖ.

В 2008 году основным параметрам разрабатываемой областной адресной программы «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов в Ярославской области» соответствуют 3 муниципальных образования: г. Ярославль, г. Рыбинск и Угличский муниципальный район.

Для каждого из указанных муниципальных образований области Приказом по департаменту ЖКХ и инфраструктуры области от 14.03.2008 № 17 утверждены дифференцированные размеры предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 квадратный метр общей площади многоквартирного дома, доведены методические рекомендации по расчету размера субсидии запрашиваемой собственниками жилых помещений.

Планируемая стоимость областной программы на 2008 год составляет – 581 млн. рублей, в том числе за счет средств Фонда, - 301 млн. рублей, средств областного бюджета – 111 млн. рублей, средств местных бюджетов – 140 млн. рублей и средств собственников помещений в многоквартирном доме – 29 млн. рублей.

Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда

Фонд содействия реформирования ЖКХ служит дополнительным источником финансирования мероприятий по переселению граждан из жилья, признанного непригодным для проживания, к действующей ФЦП «Жилище». Основные отличия программ по Фонду Содействия и по ФЦП «Жилище»: принцип адресности, вид расселяемого жилья, доли софинансирования. Поэтому для работы с Фондом рекомендуется разработка отдельной адресной программы.

	Мероприятия по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья ОЦП «Модернизация коммунальной инфраструктуры»	Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда
Срок реализации	Срок реализации 2002-2010	Срок реализации 2008-2011
Софинансирование	ФЦП «Жилище»: федер.бюджет - консолид.бюдж. 2008 год: 31%– 69% 2009 год: 25% – 75% 2010 год: 20% - 80%	Фонд содействия реформированию ЖКХ (внебюджет) 56,83% конс.бюджет 43,17%
Вид расселяемого жилья	Признанное непригодным для проживания и/или с высоким уровнем износа (более 70%), в том числе аварийное	Признанное в установленном порядке аварийным по состоянию на 1.01.2007
Наличие адресного перечня	нет	да
Стоимость 1 кв. метра полезной площади жилья	Устанавливается приказом Министерства регионального развития РФ для региона в целом	Выкупная цена

Рис. 3 Сравнение программ переселения граждан

Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда содержит:

- перечень многоквартирных домов, признанных до 1 января 2007 года аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом,
- объем финансирования за счет средств Фонда, областного и местных бюджетов,
- обоснование объема средств,
- показатели выполнения программы,
- размер предельной выкупной цены 1 квадратного метра общей площади.

Переселение граждан осуществляется в соответствии с жилищным законодательством:

- ст.32 Жилищного кодекса РФ – определяет порядок изъятия у собственников жилых помещений, признанных аварийными;
- ст.86, 89 Жилищного кодекса РФ – предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома и выселением.

Программа предусматривает следующие варианты расселения граждан:

- путем выкупа аварийного жилого помещения (включая стоимость земельного участка, на котором оно расположено);
- предоставления собственнику взамен изымаемого жилого помещения

другого жилого помещения;

- предоставление гражданам-нанимателям жилого помещения по договору социального найма.

Областная программа по переселению из аварийного жилищного фонда формируется в следующем порядке.

1. До начала разработки муниципальных программ до органов местного самоуправления доводятся:

- условия участия в областной программе;
- планируемый объем финансовой поддержки из Фонда содействия реформированию ЖКХ и регионального бюджета, на который может рассчитывать муниципальное образование;
- размер предельной выкупной цены 1 квадратного метра общей площади.

2. ОМСУ при разработке муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов осуществляют:

а) определяют объем финансирования программы за счет средств местного бюджета;

б) проводят разъяснительную работу с собственниками помещений в аварийных домах по участию в программе и выбору варианта расселения, информируют их об условиях выкупа и мены жилых помещений,

3. Собственники помещений принимают решение общего собрания об участии в программе по переселению граждан и заключают предварительные договоры на выкуп или мену квартир.

4. ОМСУ формируют перечень аварийных многоквартирных домов на территории муниципального образования:

В первую очередь в перечень включаются аварийные дома, в которых все жилые помещения находятся в муниципальной собственности. Во вторую очередь - дома, где всеми собственниками жилых помещений выбраны варианты переселения.

5). На основании муниципальных программ формируется областная адресная программа

В Ярославской области адресная **программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда** разрабатывается на основании муниципальных программ г. Ярославля и Угличского муниципального района на 2008-2009 годы.

Реализация мероприятий по переселению планируется путем строительства муниципального жилья с вводом домов в 2008 году – первом полугодии 2009 года и последующем переселении граждан до конца 2009 года. Приказом департамента строительства области определена предельная выкупная цена 1 кв. метра жилья.

Планируемая стоимость областной программы на 2008 год составляет – 567 млн. рублей, в том числе за счет средств Фонда, - 303 млн. рублей, средств областного бюджета – 134 млн. рублей, средств местных бюджетов – 130 млн. рублей