

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

1. Субъект законодательной инициативы.

Субъектом права законодательной инициативы является Губернатор Иркутской области.

Проект закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее – проект закона) подготовлен министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области совместно с Иркутским областным государственным научно-исследовательским казенным учреждением «Институт законодательства и правовой информации имени М.М. Сперанского.

2. Правовое основание принятия правового акта Иркутской области.

Правовым основанием принятия проекта закона являются части 1 и 2 статьи 40, пункт «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации, подпункт 61 пункта 2 статьи 26³ Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Жилищный кодекс Российской Федерации, статья 39, часть 2 статьи 46, часть 2 статьи 65 Устава Иркутской области.

3. Состояние правового регулирования в данной сфере, обоснование целесообразности принятия правового акта Иркутской области.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации принят Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее – Закон области № 167-ОЗ), регулирующий отдельные вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области. Вместе с тем, развитие федерального законодательства в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и отдельные проблемы, выявленные в ходе осуществления такого ремонта в 2015 году на территории Иркутской области, требуют совершенствования отдельных положений Закона области № 167-ОЗ.

1. В соответствии с частью 4 статьи 2 Закона области № 167-ОЗ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении пяти календарных месяцев, начиная с

месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

В соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп, после опубликования региональной программы собственники помещений в многоквартирном доме в течение трех месяцев должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в часть 3 статьи 169 Жилищного кодекса внесены изменения, согласно которым данная норма не распространяется на случай, установленный введенной указанным Федеральным законом частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, что свидетельствует о необходимости корректировки Закона области № 167-ОЗ в данной части.

В соответствии с частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Таким образом, в целях реализации названного положения должен быть принят правовой акт Иркутской области, устанавливающий специальный срок, по истечении которого возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации.

В соответствии с частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

2. Частью 1 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 5 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом субъектам Российской Федерации предоставлено право установить законом субъекта Российской Федерации меньший срок, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации (в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности).

Законом области № 167-ОЗ срок, меньший, чем предусмотрен Жилищным кодексом Российской Федерации, в настоящее время не установлен.

Проектом закона предлагается установить, что решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора области и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору области решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Одновременно проектом закона в целях обеспечения гражданам равных условий по выбору способа формирования фонда капитального ремонта предлагается установить, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, направленные региональному оператору области в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации до дня вступления в силу изменений, предусмотренных пунктом 2 статьи 2 проекта закона, вступают в силу:

1) по истечении одного года со дня вступления в силу указанных изменений – если со дня направления указанного решения региональному оператору области до дня вступления в силу изменений прошло менее одного года;

2) по истечении двух лет со дня направления указанного решения региональному оператору области – если со дня направления указанного решения региональному оператору области до дня вступления в силу изменений прошел один год или более

3. Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Частью 2 указанной статьи также предусмотрено, что данный перечень услуг и (или) работ может быть дополнен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Иркутской области, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, закреплён в статье 4 Закона области № 167-ОЗ. Проектом закона предлагается дополнить указанный перечень работами по:

техническому обследованию общего имущества в многоквартирном доме;

проведению экспертизы проектной документации в случае если проведение экспертизы такой документации предусмотрено законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Проведение технического обследования позволит выявить скрытые дефекты конструкций многоквартирного дома, незаметные при визуальном осмотре, и с большей точностью определить необходимый объем работ по капитальному ремонту, а также выявить неремонтопригодные многоквартирные дома в целях дальнейшего решения вопроса о признании их аварийными и исключения из региональной программы капитального ремонта.

Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленных статьей 4 Закона области № 167-ОЗ, осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Иркутской области.

За пользование денежными средствами, находящимися на счетах Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – Фонд), находящихся в филиале ОАО Банка ВТБ в г. Красноярске и Байкальском Банке Сбербанка России, и предназначенных для учета взносов собственников помещений в многоквартирных домах, начисляются проценты (за 2015 год сумма процентов составила 50,6 млн. рублей).

Постановлением Правительства Иркутской области от 7 мая 2015 года № 218-пп «Об утверждении Положения о расходовании средств в виде процентов, начисленных на средства, поступившие на счет, счета Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах», урегулирован порядок расходования средств в

виде процентов, начисленных на средства, поступившие на счет, счета Фонда в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах (далее соответственно – Порядок, проценты, Фонд).

В соответствии с Порядком расходование процентов Фондом осуществляется в том числе на финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта многоквартирных домов на счете, счетах Фонда.

Таким образом, финансирование работ (услуг), предусмотренных проектом закона, может осуществляться Фондом в том числе, за счет сумм процентов.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 6.3 Методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2014 года № 41/пр (далее – методические рекомендации), для обоснованного установления минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта субъекту Российской Федерации рекомендуется через каждые три года (до начала очередного трехлетнего плана реализации региональной программы капитального ремонта) осуществлять переоценку значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с настоящими методическими рекомендациями и устанавливать минимальный размер взноса на основе проведенной переоценки.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2016 год установлен постановлением Правительства Иркутской области от 21 января 2016 года № 34-пп и составляет от 3,41 рублей до 7,87 рублей (в зависимости от типа и этажности многоквартирного дома, расположенного на территории Иркутской области).

При этом, минимальный размер взноса на 2016 год сохранен на уровне минимального размера взноса, установленного на 2014 и 2015 годы.

Учитывая, что минимальный размер взноса не переоценивался в течение трехлетнего периода, имеется необходимость при установлении минимального размера взноса на 2017 год рассмотреть вопрос о переоценке минимального размера взноса в соответствии с Методическими рекомендациями.

4. В настоящее время Законом области № 167-ОЗ с учетом положений пункта 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора Иркутской области, отнесены к функциям регионального оператора.

В соответствии с частью 4 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Проектом закона предлагается закрепить в Законе области № 167-ОЗ положения о том, что функции технического заказчика работ могут осуществляться органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором области, в случае одновременного наличия:

1) мер финансовой поддержки осуществления услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах из бюджета соответствующего муниципального образования Иркутской области на срок, на который орган местного самоуправления и (или) муниципальное бюджетное и казенное учреждение в соответствии с договором будет осуществлять функции технического заказчика работ;

2) письменного обращения главы соответствующего муниципального образования Иркутской области и (или) руководителя муниципального бюджетного и казенного учреждения в адрес регионального оператора области об осуществлении функций технического заказчика работ.

4. Предмет правового регулирования и основные правовые предписания проекта закона Иркутской области.

Проект закона состоит из 2 статей.

Статья 1 проекта закона определяет изменения, касающиеся:

установления срока наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации;

уменьшения срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора области и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете после дня направления региональному оператору области решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

уточнения перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

установления случаев передачи функций технического заказчика органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным и казенным учреждениям.

Статья 2 проекта закона предусматривает порядок вступления в силу Закона Иркутской области, а также переходные положения, связанные с изменением срока вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

5. Перечень правовых актов области, принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу которых потребует принятие данного правового акта Иркутской области.

Принятие проекта закона не потребует принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу правовых актов Иркутской области.

6. Перечень органов и организаций, с которыми проект правового акта Иркутской области согласован.

Проект закона имеет все необходимые согласования, замечаний не получено.

7. Иные сведения, раскрывающие содержание и (или) особенности проекта правового акта Иркутской области.

Проект закона коррупциогенных факторов не содержит.

Министр жилищной политики,
энергетики и транспорта
Иркутской области



А.П. Капитонов