

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края»

Действующей редакцией Закона «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (статья 7) установлен минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники в котором формируют указанный фонд на специальном счете. Этот размер устанавливается как доля в размере 30 процентов от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В то же время правительство края установило равный для всех собственников жилья в крае минимальный взнос на капитальный ремонт в размере 7 рублей с квадратного метра помещения, независимо от года постройки и технического состояния дома, способа накопления средств на капитальный ремонт

Норма минимального фонда капремонта в 30 процентов никакими расчетами не подтверждена, актами, имеющими большую юридическую силу, не предусмотрена. На практике данная норма приводит для жителей новостроек к необходимости накапливать на специальных счетах избыточные средства, которые в ближайшие годы не могут быть использованы в силу отсутствия потребности в ремонте. Прекратить платежи на специальный счет собственники по закону не могут, пока порог в 30% не будет достигнут. В то же время федеральное законодательство запрещает инвестирование средств специальных счетов в акции, облигации, валютные операции с ними. Банковский процент по специальным счетам не может покрыть издержки инфляции. Таким образом, средства длительного накопления просто обесцениваются, и норма закона Пермского края наносит собственникам жилья прямой финансовый ущерб.

Проблема решается через установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижении которого собственники вправе приостановить платежи, в нулевом размере. Таким образом, собственники в домах, где накопление средств осуществляется через специальный счет, смогут сразу же принять решение о приостановлении платежей, если дом еще длительное время не будет нуждаться в капитальном ремонте. В то же время статья 170 (часть 8) Жилищного Кодекса РФ предусматривает возможность увеличения размера минимального фонда решением общего собрания собственников при необходимости.

Отдельно стоит отметить, что принятие этой нормы никак не повлияет на порядок накопления средств на счете регионального оператора, так как средства специальных счетов домов региональному оператору не принадлежат, а являются средствами собственников в силу статьи 36.1. Жилищного Кодекса РФ.

