



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Государственно-правовое управление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края»

(внесен губернатором Пермского края)

18.11.2013

№ 329-ЗКЛ

В соответствии с подпунктом 61 части 2 статьи 26.3 Федерального закона от 06.10.1999 №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 184-ФЗ) к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета) относится решение вопросов осуществления регионального государственного жилищного надзора, регулирования отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Рассмотрение представленного проекта закона находится в компетенции Законодательного Собрания.

По законопроекту имеются следующие замечания и предложения.

1. В статье 1:

на основании вышеуказанной статьи Федерального закона № 184-ФЗ после слова «своевременного» предлагаем дополнить статью словом «обеспечения»; слово «регулирует» исключить;

в целях устранения противоречия между статьей 1, пунктом 2 статьи 2 и статьей 8 проекта предлагаем в статье 1, пункте 2 статьи 2 слова «региональных программ» заменить словами «региональной программы».

2. В статье 2:

пункт 3 в предлагаемой редакции не соответствует части 4 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), в связи с этим слова «и (или) муниципальной поддержки» предлагаем исключить, а слово «установление» заменить словом «определение».

Следует отметить, что применение слова «могут» в законопроекте придает неопределенность содержанию правовой нормы, ее единообразному пониманию, создает возможность свободного применения ее правоприменителями, устанавливая для него необоснованную широту дискреционных полномочий, в том числе отсутствие или неопределенность условий или оснований принятия решения, выборочное изменение объема прав - возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению органов государственной власти или органов местного самоуправления (их должностных лиц). В связи с этим в данной части пункт 3 также требует доработки;

в пункте 4, а также в статье 14 проекта слово «который» следует заменить словом «которая» (см. часть 4 статьи 190 ЖК РФ);

в пункте 7 в целях устранения несоответствия его содержания пункту 6 статьи 167 ЖК РФ следует исключить слово «(или)», после слов «в соответствии с» дополнить словом «жилищным».

Необходимо отметить, что в соответствии с частью 6 статьи 168 ЖК РФ порядок подготовки региональных программ капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ. Данные требования не отражены в проекте закона, в связи с этим считаем, что в этой части необходимо дополнять проект соответствующими положениями.

Кроме того, считаем, что проект следует дополнить отдельной статьей о полномочиях Законодательного Собрания в соответствии с нормами ЖК РФ.

3. Содержание пункта 3 **статьи 4** проекта следует привести в соответствие с частью 1 статьи 186 ЖК РФ.

4. В статье 5:

в части 1 этой статьи изложен один из рекомендуемых принципов установления субъектом Российской Федерации минимального размера взноса (пункт 1.3 Методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.07.2013 № 288). Вместе с тем Методическими рекомендациями предусмотрено, что установление субъектом Российской Федерации минимального размера взноса рекомендуется осуществлять также на основании и других принципов:

доступности минимального размера взноса для граждан-собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

достаточности финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 ЖК РФ (далее - финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,

разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 ЖК РФ (далее - региональная программа капитального ремонта);

изменения минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

Согласно части 8.1 статьи 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного считаем, что часть 1 следует доработать в соответствии с нормами федерального жилищного законодательства.

С учетом вышеизложенного часть 3 также следует доработать, а учитывая, что в части 1 не установлен размер минимального размера взноса, ссылка некорректна. Согласно части 1 статьи 169 ЖК РФ слова «частью 1 настоящей статьи» предлагаем заменить словами «с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации».

В последнем предложении части 5 слова «о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или» следует исключить (см. часть 2 статьи 169 ЖК РФ).

5. В статье 6:

в части 3 в соответствии с частью 3 статьи 172 ЖК РФ предлагаем исключить следующий текст: «, а также о перечислении денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации»;

в частях 6,7 слово «(или)» исключить (см. пункт 6 статьи 167, часть 4 статьи 172 ЖК РФ).

6. В статье 7:

в первом предложении части 1 в соответствии с частью 1 статьи 174 ЖК РФ предлагаем исключить слова «установленных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации»; второе предложение этой части после слова «предусмотренных» дополнить словами «частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации»;

в части 2 слова «жилищным законодательством» заменить слова «частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса».

7. В наименовании **статьи 10** проекта слова «разработки и» предлагаем исключить (см. часть 7 статьи 168 ЖК РФ).

8. В статье 11:

в соответствии с частью 3 статьи 168 ЖК РФ очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. Этой же статьей установлены случаи проведения в первоочередном порядке капитального ремонта многоквартирных домов. С учетом вышеизложенного предлагаем дополнить статью новой частью 4 следующего содержания:

«4. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.»;

в пункте 1 части 1 статьи 11 законопроекта предлагается установить в качестве критерия «износ многоквартирного дома», при этом неясно, кем и когда он будет устанавливаться для включения многоквартирного дома в программу. В основу такого критерия должны быть положены техническое состояние и физический износ жилых строений и жилых помещений (части 8, 9 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»). Кроме того, отмечаем, что физический износ жилых зданий определяется по Правилам оценки физического износа жилых зданий «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)» (утверждены Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446), которые предназначены для оценки физического износа жилых зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. Полагаем, что в этом случае должна быть проведена предварительная работа по установлению износа каждого многоквартирного дома до включения его в программу.

В связи с изложенным считаем, что проект в этой части требует доработки;

пункт 4, по нашему мнению, изложен некорректно, поскольку фактически предусматривает изменение технического состояния многоквартирного дома и его физический износ. Предлагаем этот пункт исключить;

пункт 5 («техническое состояние многоквартирного дома») также предлагаем исключить, так как частью 3 статьи 168 ЖК РФ предусматривается в первоочередном порядке проведение капитального ремонта многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации;

в части 3 применено понятие «методика и порядок оценки многоквартирного дома», тогда как в пункте 2 статьи 3 проекта - «порядок и методика оценки многоквартирного дома». Следует устранить внутреннее несоответствие между указанными статьями.

9. В части 4 **статьи 13** предлагается установить проведение иных, не предусмотренных частями 1 и 2 этой статьи услуг и(или) работ в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, за счет средств, собранных собственниками помещений сверх фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, а также средств государственной и(или) муниципальной поддержки в случае, если таковая будет предусмотрена в соответствующем бюджете.

Установление дополнительных обязанностей для собственников жилых помещений по сбору средств сверх фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, не соответствует нормам ЖК РФ.

10. В соответствии с частью 1 статьи 180 ЖК РФ часть 3 **статьи 17** следует изложить в редакции: «Функциями регионального оператора являются:»;

в пункте 7 части 3 статьи 17 слова «, а также реализации иных программ в сфере реформирования жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства, модернизации коммунальной инфраструктуры» следует исключить как не соответствующие частям 1,2 этой статьи; слово «бюджет» заменить словом «смета», поскольку в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» некоммерческая организация (которой является фонд) должна иметь самостоятельный баланс и (или) смету.

11. Согласно пункту 3 части 1 статьи 180 ЖК к функциям регионального оператора относится осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. При этом передача указанных функций органам местного самоуправления и муниципальным учреждениям федеральным законом не предусмотрена.

Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены только случаи, при которых функции технического заказчика работ по

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором (см. часть 4 статьи 182 ЖК РФ). Однако такие случаи проектом закона не предусмотрены.

На основании изложенного **часть 4 статьи 19** следует исключить.

12. В статье 21:

название статьи предлагаем изложить в следующей редакции: «Формирование фонда капитального ремонта»;

части 1, 6, 7 предлагаем исключить, поскольку договорные отношения регулируются гражданским законодательством, соответственно эти вопросы не находятся в компетенции субъекта Российской Федерации (см. статью 71 Конституции Российской Федерации).

часть 2 предлагаем начать со слов: «В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации»;

часть 3 после слова «ежемесячно» предлагаем дополнить словами «в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги» (см. часть 1 статьи 171 ЖК РФ), поскольку отсутствие таких сроков не позволит региональному оператору решать вопросы своевременного зачисления средств собственниками помещений на счет регионального оператора.

13. В частях 1-5 **статьи 22** проекта в целях устранения противоречия статье 184 ЖК РФ необходимо исключить слова «владелец специального счета или».

14. В статье 23:

часть 1 после слов «стоимости этих работ» дополнить словами «, установленной в соответствии со статьей 14 настоящего Закона»;

части 2-5 предлагаем исключить либо доработать, поскольку в них устанавливаются нормы по зачету отдельных работ в целом, а не отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, что не соответствует части 3 статьи 179 ЖК РФ.

15. На основании статьи 186 ЖК РФ **статью 26** предлагаем дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

1) осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.».

16. В статье 27:

в части 1 слово «настоящим» следует исключить;

в части 5 слово «ежегодный» заменить словом «годовой» (см. часть 4 статьи 187 ЖК РФ).

17. В статье 29 проекта слова «по истечении десяти дней со дня» заменить словами «через десять дней после дня».

Редакционные замечания будут выданы в рабочем порядке.

Начальник управления

О.П.Ходорова