



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

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

18.11.2013

№ 174-АЗ

Аналитическая записка подготовлена в соответствии с поручением председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 05.11.2013 № 3689 – 13/07 на основе проекта закона Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – законопроект), внесённого с письмом губернатора Пермского края Басаргина В.Ф от 01.11.2013 № СЭД - 01 – 29 – 1491.

Актуальность разработки рассматриваемого законопроекта обусловлена необходимостью реализации положений раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 – ФЗ (далее – ЖК РФ), регулирующего порядок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), который должен проводиться в рамках региональной программы.¹

Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» введён в ЖК РФ Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», который вступил в силу с 26.12.2012.

Региональные программы капитального ремонта общего имущества в МКД утверждают высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение

¹ На момент подготовки аналитической записки во исполнение требований ЖК РФ соответствующие законы приняты в пятидесяти девяти субъектах Российской Федерации

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

Указанным разделом ЖК РФ установлен перечень полномочий субъектов Российской Федерации по нормативному правовому регулированию отношений, связанных с обеспечением своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – также капитальный ремонт), расположенных на территории субъекта Российской Федерации. При этом часть полномочий **требует законодательного регулирования** на уровне субъекта Российской Федерации, часть полномочий предполагает необходимость принятия других нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации (приложение).

Представленный **законопроект**, разработанный в развитие раздела IX ЖК РФ, устанавливает правовые и организационные основы проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Пермского края, регулирует порядок накопления, учёта и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта, порядок подготовки и утверждения региональной программы, порядок функционирования Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (регионального оператора) в Пермском крае и др.

Согласно законопроекту, капитальный ремонт общего имущества **во всех многоквартирных домах**, расположенных на территории Пермского края, будет осуществляться в рамках **региональной программы** капитального ремонта (далее – программа), которая формируется на **срок 30 лет**.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.²

По состоянию на конец 2012г.³ общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах в Пермском крае составила 42 983,0 тыс. м², или 73,8% всего жилищного фонда; 85,6% всех МКД находятся в городских поселениях, из них: 45,9% - в г.Перми.

Основой для формирования **программы** являются разработанные органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов (далее - ОМС) проекты **муниципальных планов** капитального ремонта, которые обобщаются исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере ЖКХ Пермского

² Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

³ Жилищный фонд в Пермском крае в 2012 году. Статистический сборник/Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю (Пермьстат). – Пермь, 2013. – 57 с.

края (далее – исполнительный орган) до 30 марта года, предшествующего году реализации программы.

Проект муниципального плана капитального ремонта включает:

- 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) плановый год проведения капитального ремонта.

Программа, имеющая аналогичный состав, утверждается Правительством Пермского края не позднее 20 апреля года, предшествующего году начала её реализации.

Законопроектом устанавливается *запрет на внесение изменений* в программу, предусматривающих перенос сроков капитального ремонта на более поздний период и сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Исключения составляют случаи принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Очерёдность включения МКД в программу определяется следующими **критериями**:

- 1) износ многоквартирного дома;
- 2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
- 3) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) предаварийное состояние⁴, возникшее, в том числе, в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме;
- 5) техническое состояние многоквартирного дома⁵.

ЖК РФ утверждён следующий **перечень** услуг и (или) работ по капитальному ремонту:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

⁴ Под предаварийным состоянием многоквартирного дома понимается состояние, при котором несущие конструкции многоквартирного дома подверглись деформации, не угрожающей безопасности постоянного проживания в нем граждан, но требующей для своего устранения проведения капитального ремонта. В случае, если физический износ общего имущества многоквартирного дома составляет 60 и более процентов, то состояние многоквартирного дома считается предаварийным.

⁵ Правительством Пермского края будет утверждён порядок осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Пермского края.

5) утепление и ремонт фасада;

6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законопроектом предлагается утвердить **дополнительный перечень** услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который включает:

разработку проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется её разработка;

осуществление строительного контроля.

Не реже, чем один раз в год, программа подлежит **актуализации**, основаниями для которой являются:

1) наличие многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из программы (в программу);

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, включённых в программу, в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, включённых в программу, в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений;

4) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в программу.

Выполнение программы предполагается посредством реализации **региональных краткосрочных планов (до трёх лет)**, которые утверждаются исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере ЖКХ Пермского края до 15 июня года, предшествующего году реализации программы.

Основу для формирования регионального плана составляют муниципальные краткосрочные планы, которые ОМС должны утвердить в течение 14 календарных дней со дня опубликования программы, в порядке, установленном Правительством Пермского края.

Методическое обеспечение порядка разработки и утверждения муниципальных краткосрочных планов осуществляется исполнительным органом.

Оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту будет финансироваться за счет **средств фонда капитального ремонта**, в основе формирования которого - минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Пермского края.

Минимальный размер взноса устанавливается и (или) индексируется ежегодно (в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации программы) на трёхлетний период её реализации, с разбивкой по годам, в расчёте на один м² общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

По данным Пермьстата⁶, основную долю жилищного фонда Пермского края (83,9%) на конец 2012г. составлял частный жилищный фонд, из которого 76,9 % находилось в частной собственности граждан, а 6,6% - в собственности юридических лиц.

Общая площадь муниципального жилья по состоянию на конец 2012г. составила 7 701,4 тыс.м², или 13,2% от общей площади жилищного фонда. Общая площадь государственного жилья - 1456,4 тыс.м² (2,5%).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трёх календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утверждённая программа.

От уплаты взносов освобождаются собственники помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или ОМС решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот дом, или об изъятии жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Пермскому краю или муниципальному образованию.

В целях осуществления деятельности, направленной на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, предусматривается создание некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» (**региональный оператор**). Основной целью регионального оператора является аккумулирование взносов на капитальный ремонт на счёте (счетах), а также обеспечение проведения капитального ремонта в рамках утверждённой программы.

Согласно финансово-экономическому обоснованию к законопроекту ежегодные расходы на реализацию рассматриваемого закона составляют 183 014,2 тыс. рублей, в том числе фонд оплаты труда сотрудников Фонда с штатной численностью 147 человек - 51 997,4 тыс. рублей в год.

Законопроектом установлены предмет, цели и виды деятельности регионального оператора, его обязанности по организации капитального ремонта, порядок формирования и состав имущества регионального оператора, а также порядок и сроки осуществления контроля за формированием фонда капитального ремонта.

В целях организации и проведения капитального ремонта региональный оператор заключает договор о формировании фонда капитального ремонта и о проведении капитального ремонта с собственниками помещений,

⁶ Жилищный фонд в Пермском крае в 2012 году. 2013. Статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю (Пермьстат). – Пермь, 2013. – 57 с.

формирующими фонд капитального ремонта на счёте (счетах) регионального оператора.

Региональный оператор обеспечивает *финансирование* расходов на проведение *капитального ремонта* в многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора.

Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) работ по проведению капитального ремонта является акт приёмки выполненных работ, согласованный с ОМС, а также лицом, уполномоченным действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор имеет право уплачивать в качестве аванса не более 30% стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту.

Законопроектом предусмотрены *случаи возврата собственникам средств фонда капитального ремонта*, к числу которых отнесены:

признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Законопроектом регламентируется *возможность зачёта* средств, потраченных на выполнение отдельных работ по капитальному ремонту, предусмотренных региональной программой, которые проведены до наступления установленного программой срока. При условии, если оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, средства в размере равном стоимости этих работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счёте (счетах) регионального оператора.

Согласно статье 185 ЖК РФ, регламентирующей основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, объем средств, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

В развитие норм указанной статьи ЖК РФ законопроектом устанавливаются **дополнительные требования** к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, а также устанавливается **доля** объема средств (не более 70% от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год), которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта.

Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере ЖКХ Пермского края.

Региональный оператор организует и ведёт бухгалтерский учёт, составляет и ежегодно представляет в Правительство Пермского края отчёт о своей деятельности. Годовая финансовая отчётность регионального оператора подлежит обязательному аудиту. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере ЖКХ Пермского края.

Оценивая **социально-экономические последствия** принятия законопроекта, отметим следующее.

Законодательное регулирование отношений, связанных с созданием единой системы капитального ремонта, внедрением механизмов финансирования и контроля проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Пермского края, позволит обеспечить своевременность и качество проводимых работ, направленных на сохранение общего имущества многоквартирных жилых домов в надлежащем состоянии, что в конечном итоге позволит гражданам реализовать свои функции эффективного собственника жилья и за счет этого улучшить качество и безопасность проживания в МКД.

Вместе с этим, представленный проект закона Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края», по нашему мнению, имеет ряд **проблемных моментов** следующего характера.

1. Прежде всего, отметим, что законопроект **не в полной мере реализует полномочия субъекта** Российской Федерации, установленные разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации, по нормативному регулированию вопросов капитального ремонта общего имущества в МКД.

1.1. Статьей 18 законопроекта «Имущество регионального оператора» регламентируются вопросы формирования имущества регионального оператора, обеспечения его деятельности и др. При этом согласно части 5 данной статьи имущество регионального оператора будет использоваться в

порядке, установленном законодательством. По нашему мнению, данная норма должна быть конкретизирована в рассматриваемом законопроекте.

В соответствии с требованиями статьи 179 ЖК РФ, порядок использования имущества регионального оператора должен быть установлен законом субъекта Российской Федерации.

1.2. Частью 9 статьи 18 законопроекта устанавливается, что **обеспечение деятельности регионального оператора** будет осуществляться **за счёт средств бюджета** Пермского края, предоставляемых в форме субсидий, **порядок** предоставления которых будет утверждён **Правительством Пермского края**.

Между тем, согласно Методическим рекомендациям по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности⁷ при формировании бюджета субъекта Российской Федерации необходимо ежегодно предусматривать средства для обеспечения текущей деятельности регионального оператора в виде регулярных поступлений (взносов) в размере, определенном сметой. **Порядок и сроки** таких поступлений рекомендуется определять региональным **законом о капитальном ремонте** и уставом регионального оператора. При этом размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, рекомендуется определять на основании предложений Попечительского совета регионального оператора.

1.3. Согласно статье 180 ЖК РФ **законом субъекта** Российской Федерации должен быть установлен **порядок** осуществления региональным оператором **финансирования** капитального ремонта.

Статьёй 20 законопроекта «Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» определены лишь основания для перечисления региональным оператором средств и доля авансового платежа и не определен необходимый порядок.

1.4. Согласно нормам статьи 191 ЖК РФ, финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД может осуществляться с применением **мер государственной поддержки** за счет средств бюджета субъекта РФ в порядке и на условиях, которые предусмотрены **законом субъекта РФ**.

В представленном законопроекте такие меры поддержки за счет регионального бюджета не предусмотрены.

Вместе с тем, анализ законодательства других субъектов РФ показывает, что меры государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в других регионах предполагают предоставление:

- гарантий, поручительств по кредитам или займам (Хабаровский край);
- целевых субсидий на безвозмездной и безвозвратной основе на условиях долевого финансирования и др. (Республика Мордовия, Хабаровский край).

Для реализации принятых мер государственной поддержки

⁷ Приказ Минрегиона России от 14.06.2013 № 253 «Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности».

законодательство субъектов РФ предусматривает установление определенных *условий*, в том числе:

- собственники помещений в МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта (Приморский край);
- виды работ по капитальному ремонту соответствуют перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту в МКД, установленному региональным законом (Республика Мордовия);
- не превышение 5 % уровня задолженности собственников помещений в МКД перед региональным оператором или владельцем специального счета по взносам на капитальный ремонт (Хабаровский край);
- совокупная задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД на дату принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, предусмотренного ч. 5 ст. 189 ЖК РФ, не превышает 10 % от размера общей суммы взносов на капитальный ремонт, начисленной собственникам помещений в таком МКД (Ростовская область);
- фонд капитального ремонта в отношении МКД сформирован в размере не менее 95 % от общего объема взносов, подлежащих уплате по состоянию на 1 января года, в котором будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества в МКД согласно региональной программе капитального ремонта и др. (Новосибирская область).

Региональным законодательством предусматриваются также *ограничения* предоставления мер государственной поддержки, такие как:

- многоквартирный дом эксплуатируется менее 10 лет (Республика Дагестан, Красноярский край и др.);
- предоставление меры государственной поддержки на один вид услуг (работ), включенных в установленный ЖК РФ и региональным законом перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, и только один раз (Республика Коми);
- размер государственной поддержки на проведение капитального ремонта, предоставляемой в текущем финансовом году, не может превышать 20 % от общего объема средств, необходимых для проведения капитального ремонта в текущем финансовом году в соответствии с программой;
- максимальный размер государственной поддержки капитального ремонта общего имущества в МКД за счет средств бюджета установлен в Новгородской области и составляет:

для многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию по 1991 год (включительно), - 40 % от стоимости одного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, перечень которых предусмотрен региональной программой капитального ремонта;

для многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1991 года, - 20 % от стоимости одного вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, перечень которых предусмотрен региональной программой капитального ремонта и др.

Таким образом, в законодательстве субъектов РФ в рамках региональной программы капитального ремонта широко используются меры государственной поддержки. При этом установленные в законах субъектов РФ условия предоставления мер государственной поддержки в большинстве случаев носят *стимулирующий характер*.

Полагаем, что в рамках рассматриваемого законопроекта необходимо рассмотреть целесообразность определения мер государственной поддержки и условий их применения в Пермском крае.

1.5. Согласно статье 26 законопроекта «Контроль за деятельностью регионального оператора» установлено, что данный контроль будет осуществляться исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере ЖКХ, а также органами финансового контроля.

Между тем, согласно нормам статьи 186 ЖК РФ, порядок осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям должен осуществляться в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Статьи 2 и 3 устанавливаются *полномочия исполнительных органов государственной власти* в рассматриваемой сфере и имеют открытый перечень вопросов. Тем не менее, считаем необходимым дополнить тексты данных статей полномочиями, прописанными в других статьях законопроекта.

В частности, предлагаем:

статью 2 законопроекта, регламентирующую полномочия Правительства Пермского края, привести в соответствие со статьями 10 и 18 законопроекта, согласно которым Правительство Пермского края устанавливает порядок утверждения краткосрочных планов ОМС и порядок предоставления субсидий краевого бюджета на обеспечение деятельности регионального оператора;

статью 3 законопроекта, регламентирующую полномочия органа исполнительной власти Пермского края, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и ЖКХ Пермского края, привести в соответствие со статьёй 9 законопроекта, согласно которой данный орган осуществляет формирование региональной программы и представляет её на утверждение в Правительство Пермского края.

Кроме того, ряд положений данных статей законопроекта, по нашему мнению, требуют уточнения.

В частности, в составе полномочий Правительства Пермского края предусмотрено утверждение порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и (или) региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с законодательством (п. 7 статьи 2 законопроекта). При этом не ясно, о каком законодательстве идет речь.

В п.2 статьи 3 законопроекта полномочия органа исполнительной власти Пермского края, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, предусматривают установление порядка и методики *оценки МКД* в целях

включения его в региональную программу капитального ремонта. Полагаем, в данном пункте необходимо конкретизировать, о какой оценке идет речь: либо об оценке по критериям включения МКД в региональную программу согласно статье 11, либо об оценке технического состояния согласно статье 12 законопроекта.

3. По нашему мнению, требуется более логично и последовательно изложить текст отдельных статей законопроекта.

3.1. В частности, это касается статьи 5, которая, исходя из названия, должна регламентировать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД. При этом содержание статьи определяет порядок определения и уплаты только **минимального размера взноса**.

Полагаем, до изложения норм о минимальном размере взноса необходимо включить общие положения о взносах на капитальный ремонт, как это принято в конструкции ЖК РФ.

Так, ч.8 статьи 156 ЖК РФ определено, что «размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива».

3.2. В законопроект включена статья 6, определяющая мероприятия по контролю за формированием фонда капитального ремонта как источника средств для выполнения мероприятий региональной программы. В то же время в законопроекте не определено содержание понятия «фонд капитального ремонта».

В целях удобства правоприменения считаем целесообразным дополнить законопроект новой статьей, определяющей состав и способы формирования фонда капитального ремонта (по аналогии со статьей 170 ЖК РФ).

3.3. Отдельные статьи законопроекта **не несут смысловой нагрузки** и затрудняют восприятие законопроекта.

Так, например:

содержание статьи 12 «Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края» ограничено положениями, согласно которым порядок проведения мониторинга устанавливается Правительством Пермского края, а результаты мониторинга учитываются при формировании региональной программы. Между тем, данное полномочие Правительства Пермского края уже определено статьей 2 законопроекта. Вопросы использования результатов мониторинга, по нашему мнению, могут быть урегулированы в статье 9, которой регламентируется порядок подготовки программы;

статья 14 «Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» и статья 15 «Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» имеют только указание на нормативный правовой акт правительства Пермского края, которым будут урегулированы данные отношения.

3.4. Следует отметить отдельные **несоответствия** наименования статей их содержанию.

Так, часть 6 статьи 27 по своему содержанию не относится к отчетности и аудиту регионального оператора, а отражает функции регионального оператора. В связи с чем, ч. 6 статьи 27 целесообразно переместить в статью 17.

Содержание статьи 28 законопроекта «Ответственность регионального оператора» содержит лишь указание на то, что Пермский край несёт субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором своих обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, в то время как ответственность регионального оператора установлена частью 9 статьи 19 законопроекта. С учетом этого целесообразно переместить часть 9 статьи 19 в статью 28.

3.5. Поскольку содержание статьи 19 законопроекта предусматривает обязанности регионального оператора не только в части организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД, но и по другим вопросам его деятельности, необходимо либо изменить наименование статьи 19 «Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», либо разделить эту статью на 2 отдельные статьи. При этом необходимо отредактировать содержание частей 3 - 8.

3.6. Считаю необоснованным предложенное в законопроекте разделение положений о финансировании расходов на проведение капитального имущества на 2 отдельные статьи: 14 и 20, в то время как изложенные в этих статьях нормы составляют в ЖК РФ единую статью 190.

4. По нашему мнению, требует доработки статья 16 «**Региональный оператор**».

4.1. Прежде всего, необходимо учитывать, что региональный оператор – это сокращенное обозначение некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» (далее – Фонд), на что указывается в преамбуле законопроекта. В связи с этим, в части 1 статьи 16 необходимо предусмотреть возможность создания именно Фонда, который будет являться региональным оператором.

Согласно законопроекту создается региональный оператор.

4.2. В части 2 данной статьи необходимо конкретизировать понятие **статуса регионального оператора**, поскольку в современных условиях это абстрактный многозначный термин, в общем смысле обозначающий совокупность стабильных значений параметров объекта или субъекта. Вероятно, в тексте законопроекта следует применить правовой статус. При

этом в части 2 необходимо более корректно, с учетом сложившейся иерархии правовых актов, изложить правовые основания для определения правового статуса, функций, полномочий, цели и порядка деятельности регионального оператора.

5. Статья 17 касается вопросов деятельности регионального оператора, который обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД за счет средств фонда капитального ремонта. При этом указывается, что фонд формируется в объеме **и в сроки**, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. Вместе с тем, положения законопроекта, определяющие содержание региональной программы, не предусматривают установление необходимых сроков.

Некорректным считаем определение в части 1 статьи 17 предмета деятельности регионального оператора, поскольку обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД включает, в том числе, и его финансирование. Поэтому союз «и» между функциями оператора по обеспечению капитального ремонта и его функцией по финансированию капитального ремонта следует исключить.

6. Согласно статье 179 ЖК РФ имущество регионального оператора используется для выполнения его функций. В связи с этим, считаем целесообразным в части 3 статьи 17 законопроекта предусмотреть не основные **виды деятельности**, а основные **функции** регионального оператора. При этом предлагаем исключить из статьи 17 пункт 5, т.к. обеспечение проведения капитального ремонта в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой, по сути, и есть предусмотренная в пункте 6 данной статьи реализация региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД. Соответственно необходимо изменить наименование статьи 17.

Одновременно в статье 18 «Имущество регионального оператора» предлагаем изменить содержание части 5, отметив, что имущество регионального оператора используется для выполнения его функций (а не целей и видов деятельности).

7. Законодательством не предусмотрено формирование **бюджета регионального оператора**, в связи с чем, предлагаем исключить из законопроекта часть 7 статьи 18.

8. Представленный законопроект определяет правовые основы создания в Пермском крае регионального оператора – Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Пермского края. На его содержание предполагается установить расходы, начиная с 2013 года.

Согласно поправкам губернатора края в проект закона о бюджете⁸ предлагается предусмотреть в составе расходов бюджета Пермского края средства на обеспечение деятельности регионального оператора на 2013 год в сумме 19 436,00 тыс. рублей.

⁸ Проект закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О бюджете Пермского края на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов»

Согласно ФЭО к законопроекту расходы, связанные с реализацией закона в 2013г., включают следующие виды расходов:

оплата труда 20 сотрудников – 589, 54 тыс. рублей;

оплата работ / услуг - 954,73 тыс. рублей (арендные платежи – 556,5 тыс. рублей, содержание помещений - 211,3 тыс. рублей, коммунальные услуги – 57,33 тыс. рублей, транспортные услуги – 15, 0 тыс. рублей, услуги связи – 35,6 тыс. рублей, содержание транспорта - 66,64 тыс. рублей и др.);

организация рабочего процесса – 17 693, 69 тыс. рублей (перепланировка и переустройство арендуемого помещения - 5 265,0 тыс. рублей, приобретение автотранспорта – 1 350,0 тыс. рублей, приобретение оргтехники – 1 089,0 тыс. рублей, приобретение программного обеспечения – 9 133,29 тыс. рублей и др.).

Исходя из оценки возможных сроков принятия законопроекта с учетом его рассмотрения в первом чтении на пленарном заседании Законодательного Собрания в ноябре 2013г., доработки законопроекта и принятия во втором чтении не ранее декабря т.г., а также необходимого времени для подписания и официального опубликования законопроекта и установленного срока вступления закона в силу (по истечении десяти дней с момента официального опубликования) можно сделать вывод, что запланированные на 2013г. средства будут не востребованы.

9. Согласно предложенному в статье 9 законопроекта порядку срок подготовки региональной программы капитального ремонта установлен не позднее 20 апреля года, предшествующего году ее реализации (именно к этому сроку программа должна быть представлена на утверждение Правительства края), непосредственная реализация региональной программы может начаться **только с 2015 года.**

Формирование региональной программы будет осуществляться на основе проектов муниципальных планов капитального ремонта, срок подготовки которых установлен в законопроекте не позднее 30 марта года, предшествующего году реализации программы.

При этом согласно части 4 статьи 5 законопроекта обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, т.е. не ранее августа следующего года.

С учетом возможных сроков формирования региональной программы и начала ее реализации полагаем, что расчетный объем средств на 2014г. не будет востребован в полном объеме.

На 2014 год в проекте закона о бюджете⁹ предусмотрены средства в сумме 155 876,1 тыс. рублей.

Согласно ФЭО к законопроекту расходы, связанные с реализацией закона в 2014г., включают следующие виды расходов на обеспечение

⁹ Проект закона Пермского края «О бюджете Пермского края на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годы».

деятельности некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае»:

оплата труда 147 сотрудников – 44 333,41 тыс. рублей;

оплата работ / услуг - 11 609,47 тыс. рублей (арендные платежи – 6 647,24 тыс. рублей, содержание помещений – 2 458,97 тыс. рублей, коммунальные услуги – 709,92 тыс. рублей, экспертные, аудиторские услуги – 250,0 тыс. рублей, услуги связи – 1 036,32 тыс. рублей, услуги банка – 30,0 тыс. рублей, транспортные услуги - 96,11 тыс. рублей и др.);

дополнительные расходы (платёжный документ) – 86 544,56 тыс. рублей (формирование платёжного документа – 31 653,7 тыс. рублей, доставка платёжного документа – 37 677,56 тыс. рублей, услуги банка – 17 146,04 тыс. рублей и др.).

Отметим, что смета на 2014 год не содержит расходов на содержание транспорта, приобретение которого запланировано в 2013 году.

10. Как уже отмечалось, 13,2% от общей площади жилищного фонда Пермского края составляет **муниципальный жилищный фонд**, 2,5% - доля государственного жилья.

В связи с этим, для реализации законопроекта потребуются дополнительные средства в краевом бюджете и муниципальных бюджетах для внесения взносов в фонд капитального ремонта. Исходя из ожидаемых сроков принятия законопроекта и формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД, обязанность по уплате взносов в фонд капитального ремонта может возникнуть у органов местного самоуправления и исполнительных органов государственной власти во втором полугодии 2014г. – 2015г.

В настоящее время, в период формирования бюджетов на 2014 год, средства не предусматриваются. В случае непринятия законопроекта в 2013 году, начиная с 2014 г. возникнет обязанность органов государственной власти Пермского края по компенсации дополнительных расходов местных бюджетов.

*Согласно статье 45 Закона Пермского края от 12.10.2007 № 111-ПК «О бюджетном процессе в Пермском крае» в течение текущего финансового года органы государственной власти края не вправе вводить в действие изменения краевого бюджетного законодательства и (или) законодательства о налогах и сборах, законодательства о других обязательных платежах, приводящие к увеличению расходов и (или) снижению доходов местных бюджетов Пермского края, без внесения изменений в закон Пермского края о бюджете, предусматривающих **компенсацию** увеличения расходов, снижения доходов.*

11. Необходимо внесение в текст законопроекта ряда поправок **редакционного характера** с целью устранения имеющихся неточностей.

Так, например:

в части 2 статьи 24 законопроекта имеется отсылочная норма к части 2 этой статьи, в то время как нормы, на которые дана ссылка, содержатся в части первой;

в части 1 статьи 27 необходимо исключить слова «и настоящим уставом».

в части 5 статьи 27 необходимо заменить «ежегодный» отчет на «годовой» отчет (как это предусмотрено законодательством).

С учетом изложенного, принятие законопроекта является **актуальным** и будет иметь **благоприятные социально-экономические последствия**, связанные с организацией работ по приведению жилищного фонда МКД в нормативное состояние. В то же время законопроект требует существенной доработки с учетом отмеченных проблемных моментов.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная



Приложение