



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Государственно-правовое управление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

(внесен депутатом
Законодательного Собрания
Чебыкиным В.Л.)

18.05.2015

№ 146-ЗКЛ

Частью 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) субъекту Российской Федерации предоставлено право законом устанавливать минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах.

Рассмотрение проекта закона находится в компетенции Законодательного Собрания.

Законопроектом предлагается минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники в котором формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливать как долю в размере 0 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, с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Также законопроектом предлагается исключить норму о возможности изменения минимального размера фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома не чаще одного раза в три года.

По проекту закона имеются следующие замечания и предложения.

1. В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в том числе и взнос на капитальный ремонт. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 ЖК РФ.

В силу части 4 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, которые в качестве способа формирования фонда

капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны определить:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владельца специального счета;

5) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

В силу части 4 статьи 6 Закона Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее - Закон Пермского края № 304-ПК) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, включающая этот многоквартирный дом.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер, установленный Правительством Пермского края (часть 8.2 статьи 156 ЖК РФ). В этом случае часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ, части 2, 3 статьи 7 Закона Пермского края № 304-ПК).

Собственники в случае принятия решения на общем собрании вправе выйти с решением как об установлении размера фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем минимальный размер фонда капитального ремонта, так и об установлении взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установлено Правительством Пермского края (часть 8.2

статьи 156 ЖК РФ) в случае включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Установление нулевого минимального размера фонда капитального ремонта для собственников помещений в многоквартирном доме, в котором формируют указанный фонд на специальном счете, фактически позволит не формировать его в определенный период, т.е. не платить взнос на капитальный ремонт по сравнению с другими собственниками, которые открыли счета у регионального оператора.

Считаем, что такое положение не согласуется с нормами части 8 статьи 170 ЖК РФ, в которой предусматривается приостановление обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов только в случае достижения минимального размера фонда капитального ремонта, т.е. фактически исполнения обязанности по уплате такими собственниками взноса на капитальный ремонт и формировании фонда капитального ремонта для проведения работ по капитальному ремонту.

Учитывая, что взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений, образуют фонд капитального ремонта, который аккумулирует средства в течение определенного периода времени в целях обеспечения их необходимого объема к моменту возникновения необходимости осуществления ремонта в многоквартирном доме, полагаем, что федеральный законодатель, предлагая устанавливать на региональном уровне минимальный размер фонда капитального ремонта во взаимосвязи, с установлением обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт (часть 2 статьи 154 ЖК РФ) всеми собственниками без исключения, обеспечивает минимально необходимый уровень накопления фондов капитального ремонта как на специальном счете, так и у регионального оператора для выполнения работ по капитальному ремонту.

Таким образом, законопроектом фактически предлагается собственникам не вносить взносы на капитальный ремонт и не формировать фонд капитального ремонта для проведения капитального ремонта многоквартирного дома собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют такой фонд на специальном счете, что не соответствует пункту 6.1 статьи 2 ЖК РФ, предусматривающей, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

2. Согласно части 1 статьи 7 Закона Пермского края № 304-ПК минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники в котором формируют указанный фонд на специальном счете, установлен 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, с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Изменение минимального размера фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, предусмотренного частью 1 статьи 7 Закона Пермского края № 304-ПК, осуществляется путем внесения изменения в Закон Пермского края № 304-ПК не чаще одного раза в три года (часть 5 статьи 7 Закона Пермского края № 304-ПК). Указанная норма является действующей.

По нашему мнению, для изменения процентного соотношения (с 30 процентов до 0 процентов) минимального размера фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома необходимо вначале рассмотреть и принять законопроект о признании утратившим силу части 5 статьи 7 Закона Пермского края № 304-ПК, а затем вносить, рассматривать и принимать в установленном порядке законопроект о внесении изменений в часть 1 статьи 7 Закона Пермского края № 304-ПК об установлении иного минимального размера фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, собственники в котором формируют указанный фонд на специальном счете либо следует дополнить проект статьей о вступлении в силу принимаемых норм, разделив их положения по времени вступления в силу.

3. К проекту закона имеются замечания технико-юридического характера: в проекте отсутствует преамбула; не указаны источники опубликования закона; в структуре проекта отсутствуют статьи, в том числе статья о вступлении закона в силу.

В связи с вышеизложенным предлагаем дополнить проект закона абзацем первым следующего содержания:

«Статья 1. Внести в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (Бюллетень законов Пермского края, правовых актов губернатора Пермского края, Правительства Пермского края, исполнительных органов государственной власти Пермского края, 17.03.2014, № 10; 01.09.2014, № 34; 10.11.2014, № 44 следующие изменения:».

Кроме того, законопроект следует дополнить статьей, устанавливающей порядок вступления в силу принимаемого закона.

Редакционные замечания будут выданы в рабочем порядке.

Начальник управления

О.П.Ходорова