



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Законодательного Собрания Пермского края  
"О законодательной инициативе"

10.01.2014

№ 3-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Митрофанова С.В. от 17.12.2013г. № 4110-13/07 на основе проекта постановления, поступившего с письмом депутата Законодательного Собрания Пермского края Желобовича Е.Р. от 16.12.2013 № 41.

В соответствии с проектом постановления предлагается внести на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Автор инициативы предлагает дополнить часть 2 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) нормой, устанавливающей возможность выступать владельцем специального счета, открываемого в целях формирования фонда капитального ремонта, лицу, уполномоченному решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, где осуществляется непосредственное управление такими домами, и в многоквартирных домах с управлением управляющей организацией (далее – Уполномоченное лицо).

Также предлагается внести изменение в статью 179 ЖК в части исключения платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора из перечня источников формирования имущества регионального оператора.

*Согласно статье 179 ЖК имущество регионального оператора формируется за счет:*

- 1) взносов учредителя;*
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;*
- 3) других не запрещенных законом источников.*

По мнению автора, законопроект направлен на усиление равновесия прав и обязанностей собственников помещений многоквартирных домов,

установления их имущественного права на денежные средства, формирующие фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора.

По существу предлагаемого к внесению законопроекта отметим следующее.

1. В соответствии со статьей 161 ЖК собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

*По итогам 1 полугодия 2013 года в Пермском крае из 48845 многоквартирных домов, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления данными домами осуществили выбор 46136 многоквартирных домов, из них:*

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме – 11165 ед. (24,2%);
- управление ТСЖ либо ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом – 9857 ед. (21,4%);
- управление управляющей организацией – 25114 ед. (54,4%).<sup>1</sup>

Принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, отнесено ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

*В соответствии со статьей 175 ЖК владельцем специального счета может быть:*

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

<sup>1</sup> Сведения о структурных преобразованиях и организационных мероприятиях в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Росстат, форма № 22-ЖКХ (реформа))

*При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.*

Таким образом, в отношении многоквартирных домов, где выбран и реализуется способ управления посредством управляющей организации или непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, в части выбора владельца специального счета Жилищным кодексом не предусмотрена альтернатива региональному оператору.

Законодательная инициатива, предлагаемая к внесению депутатом Желобовичем Е.Р., в случае ее принятия, на наш взгляд, повлечет неоднозначные последствия в силу наличия **проблемных моментов**.

Предусмотренные статьей 175 ЖК возможные владельцы специального счета являются юридическими лицами, в отношении которых наряду со статьями 174, частями 6 и 7 статьи 175, частью 5 статьи 176, статьей 177 в ЖК предусмотрены дополнительные механизмы, направленные на минимизацию рисков нецелевого использования средств собственников помещений в многоквартирных домах, такие как, ограничение полномочий органов управления, формирование ревизионных комиссий для осуществления контроля за деятельностью таких юридических лиц, а в отношении фонда капитального ремонта – попечительский совет.

В отношении регионального оператора дополнительно предусмотрен финансовый контроль за использованием им средств, формирующих фонды капитального ремонта, осуществляемый органами государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органов муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетной палатой Российской Федерации, контрольно-счетными и финансовыми органами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

При этом в предлагаемом автором законопроекте остаются **не урегулированными** аналогичные **вопросы в отношении Уполномоченного лица**: предъявляемые к нему требования, круг его полномочий, порядок контроля за его деятельностью, отчетность перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Отсутствие нормативно определенных требований и механизмов контроля за деятельностью Уполномоченного лица, по нашему мнению, создает риск противоправных действий в связи с возникновением возможности для злоупотреблений и коррупционных действий заинтересованных лиц в процессе организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. при его финансировании за счет средств собственников.

Кроме того отмечаем, что в настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации находится проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», предусматривающий расширение круга лиц,

которые могут являться владельцем специального счета, а именно круг лиц предлагается дополнить управляющими организациями.<sup>2</sup>

При этом, необходимо учесть, что в соответствии со ст. 110 Регламента Государственной Думы в случае, если внесены *альтернативные* законопроекты *до рассмотрения в первом чтении* законопроекта по тому же вопросу, Совет Государственной Думы принимает решение *отложить* рассмотрение в первом чтении законопроекта, внесенного в Государственную Думу ранее, устанавливает срок рассмотрения альтернативных законопроектов и поручает ответственному комитету подготовить альтернативные законопроекты к рассмотрению в первом чтении одновременно с законопроектом, внесенным в Государственную Думу ранее.

В случае, если Совет Государственной Думы принял *решение о включении* поступивших ранее законопроектов в проект порядка работы Государственной Думы, принятие к рассмотрению новых альтернативных законопроектов по тому же вопросу *прекращается*.

2. В части изменения статьи 179 ЖК, предусматривающего исключение платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора из перечня источников формирования имущества регионального оператора, отмечаем следующее.

В силу пункта 2 части 1 статьи 179 ЖК взносы собственников на капитальный ремонт многоквартирных домов, поступающие на счет (счета) регионального оператора, образуют имущество последнего.

В то же время права на денежные средства, аккумулируемые в виде фонда на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирных домах.<sup>3</sup>

*При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.*<sup>4</sup>

В соответствии с Гражданским Кодексом, если запрет или ограничение распоряжения имуществом вытекают из закона, то сделка, совершенная с нарушением указанных запрета или ограничения, ничтожна.<sup>5</sup>

В сложившихся условиях исключение платежей собственников

<sup>2</sup> <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=285514-6&sort=date>

<sup>3</sup> Капитальный ремонт МКД: Основы формирования и использования фонда "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2013, NN 6, 7, 8

<sup>4</sup> Часть 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации

<sup>5</sup> Статьи 174.1, 180 Гражданского Кодекса Российской Федерации

помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора из перечня источников формирования имущества регионального оператора фактически не повлияет на порядок использования средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, установленный действующей редакцией ЖК.

В связи с вышеизложенным, принятие постановления, предусматривающего внесение на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», считаем **нецелесообразным**.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная