



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ 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"

18.05.2015

№ 84-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 22.04.2015 № 1253-15/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом депутата Законодательного Собрания Пермского края Чебыкина В.Л. от 22.04.2015 № 224.

Проектом закона предлагается внесение изменений в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК (ред. от 06.11.2014) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – Закон Пермского края № 304-ПК) в части изменения **минимального размера фонда капитального ремонта** в отношении многоквартирных домов, собственники которых формируют указанные фонды на специальных счетах, **с 30 до 0 %**.

Также законопроектом предлагается **исключить** из Закона Пермского края № 304-ПК норму, в соответствии с которой изменение минимального размера фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома осуществляется путем внесения изменения в Закон Пермского края № 304-ПК **не чаще одного раза в три года**.

Оценивая актуальность и последствия принятия представленного проекта закона, необходимо отметить следующее.

1. В соответствии со ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме **несут бремя расходов** на содержание **общего имущества** в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей собственника жилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме¹ содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе включает в себя текущий и **капитальный ремонт**, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Таким образом, действующим законодательством закреплена обязанность собственников нести расходы по осуществлению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт входят в **состав платы за жилое помещение** и коммунальные услуги, которую собственники жилого помещения обязаны вносить своевременно и полностью (ст. 153 ЖК РФ). В соответствии со ст. 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют **фонд капитального ремонта**.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на **специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на **счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

¹ утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491(ред. от 26.03.2014).

По данным Правительства Пермского края² из 15 470 многоквартирных домов, включённых в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014-2044 годы, 1 646 многоквартирных домов приняли и реализовали решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

В ст. 170 ЖК РФ установлено, что законом субъекта Российской Федерации **может быть установлен** минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды **на специальных счетах** (далее – минимальный размер фонда). При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере **большем**, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

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.

*В соответствии с методическими рекомендациями по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах³ с целью снижения инфляционных потерь при длительном накоплении средств в фонде капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, законом субъекта Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении таких многоквартирных домов и определять его как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. Субъектам Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере **не более 30%** оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома.*

² Письмо председателя Правительства Пермского края от 13.03.2015 № СЭД-01-62-351.

³ утв. Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр.

Анализ законодательства субъектов Российской Федерации показал⁴, что **более трети** субъектов Российской Федерации установили в своих законах минимальный размер фонда капитального ремонта. При этом большая часть из этих субъектов (более 50%) установила данный показатель в размере 30% от стоимости (оценочной, предельной, суммарной, нормативной, общей – в различных субъектах по-разному) капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В остальных субъектах Российской Федерации, законодательно установивших минимальный размер фонда капитального ремонта, данный показатель установлен в размере от 20 до 95%.

Отдельные субъекты Российской Федерации пошли по пути установления в своих законах о капитальном ремонте дифференциации данного показателя в зависимости от срока эксплуатации дома.

Так, ст.5 Закона Удмуртской Республики от 22.10.2013 № 64-РЗ (ред. от 12.03.2014) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанный фонд на специальных счетах, должен составлять:

1) при сроке эксплуатации многоквартирного дома более 20 лет с момента его ввода в эксплуатацию - 70 % от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта для данного многоквартирного дома;

2) при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 10 до 20 лет включительно с момента его ввода в эксплуатацию - 50 %;

3) при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 5 до 10 лет включительно с момента его ввода в эксплуатацию - 30 %;

4) при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 0 до 5 лет включительно с момента его ввода в эксплуатацию - 5 %.

2. Законом Пермского края № 304-ПК минимальный размер фонда установлен как доля в **размере 30 %** от оценочной стоимости капитального ремонта 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 действующей редакцией ст. 7 Закона Пермского края № 304-ПК предусмотрено, что изменение минимального размера фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома осуществляется путем внесения изменения в настоящий Закон **не чаще одного раза в три года**.

Представленным проектом закона Пермского края предлагается минимальный размер фонда капитального ремонта установить **в размере 0%**.

⁴ По данным справочно-информационной системы «Консультант Плюс».

Автором законопроекта данное предложение обуславливается тем, что установление минимального размера фонда капитального ремонта в размере 30% приводит к необходимости для жителей новостроек накапливать на специальных счетах избыточные средства, которые в ближайшие годы не будут востребованы, поскольку будет отсутствовать потребность в капитальном ремонте данных многоквартирных домов. Аналогичная ситуация может сложиться и в отношении многоквартирных домов, в которых осуществлён капитальный ремонт незадолго до принятия региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Федеральным законодательством не предусматривается возможность инвестирования средств, находящихся на специальных счетах, в различные финансовые инструменты, а банковские проценты не покрывают инфляционные потери, следовательно, указанные накопления быстро обесцениваются.

В связи с этим, необходимо отметить, что в ст. 177 ЖК РФ установлен перечень операций, которые могут совершаться по специальному счёту. Данный перечень ограничивается операциями по списанию и зачислению средств, связанных с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ, и не предполагает возможности инвестирования данных средств.

Также отмечаем, что в соответствии с ч.2 ст. 176 ЖК РФ установлено, что специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

По данным Центрального банка Российской Федерации⁵ в перечень данных кредитных организаций по состоянию на 01.04.2015г. включена 51 кредитная организация.

По данным Правительства Пермского края⁶ при открытии специальных счетов собственниками многоквартирных домов в Пермском крае предпочтение отдаётся таким кредитным организациям, как ОАО «Сбербанк России», ОАО Банк ВТБ, ОАО «Россельхозбанк».

Необходимо отметить, что в 2014 году официальный уровень инфляции в Пермском крае составил 10,4%⁷, в то же время, процентные ставки по счетам в кредитных организациях Пермского края, открываемым владельцами специального счета для

⁵ <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

⁶ Материалы к докладу министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края на заседании Законодательного Собрания Пермского края в августе 2014г.

⁷ «Итоги экономического и социального развития Пермского края в январе-декабре 2014 года» (приложение к письму Пермьстата от 05.02.2015 N ЕМ-2.01-21-39).

аккумуляции средств фонда капитального ремонта, не покрывают указанную величину инфляции. По устной информации специалистов ОАО «Сбербанк России» в соответствии с типовым договором специального банковского счета фонда капитального ремонта собственников многоквартирного дома, процентная ставка по нему не превышает 2%.

Таким образом, действительно, наблюдается тенденция к обесцениванию средств, находящихся на специальных счетах, в особенности, на счетах многоквартирных домов, в отношении которых планируется капитальный ремонт в более отдалённые сроки.

3. В тоже время, необходимо отметить, что установление минимального размера фонда капитального ремонта равным 0%, как предлагается автором представленного законопроекта, приведет к возможности принятия собственниками решения о приостановлении уплаты взносов на капитальный ремонт в силу ч.8 ст.180 ЖК РФ уже сразу, не начав перечислять указанные взносы. Данная ситуация может привести к тому, что к моменту наступления срока проведения капитального ремонта на специальном счёте многоквартирного дома не окажется средств на осуществление капитального ремонта в необходимом объёме.

В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В этом случае **обязанность** по обеспечению финансирования капитального ремонта будет возложена **на регионального оператора** (ст. 190 ЖК РФ). В том случае, если собственники не приняли решение о возобновлении уплаты взносов на капитальный ремонт, т.е. не осуществляли формирование фонда капитального ремонта, и у регионального оператора не будет необходимых средств на осуществление капитального ремонта в данном многоквартирном доме, то такие средства необходимо будет привлечь из внебюджетных источников, либо выделить из бюджета Пермского края, так как в соответствии со статьей 178 ЖК РФ субъект Российской Федерации несет **субсидиарную ответственность** за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

4. Также отметим, что на решение проблем, обозначенных автором в пояснительной записке к законопроекту, направлены некоторые инициативы на федеральном уровне.

Так, на рассмотрении Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее – ГД РФ) находится *принятый в первом чтении* 16.09.2014 проект федерального закона № 500410-6 (внесён депутатами ГД РФ М.Л.Шаккумом, В.С.Тимченко, Е.Л.Николаевой и др.), предусматривающий, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, *введенном в эксплуатацию после утверждения* региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем *в течение пяти лет* с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта, а также проект федерального закона № 677018-6, внесенный Думой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, предусматривающий возможность *освобождения* от уплаты взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом долевого строительства, в течение гарантийного срока и собственников помещений в многоквартирных домах в течении пяти лет, начиная с даты ввода такого дома в эксплуатацию.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, актуальность и последствия принятия законопроекта, на наш взгляд, будут *неоднозначными*, по следующим основаниям.

С одной стороны, установление минимального размера фонда капитального ремонта в размере 0% даст возможность приостановления уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт для домов, в отношении которых в ближайшие годы не потребуется проведение капитального ремонта, что повлечёт за собой возможность сохранить от инфляционных потерь денежные средства собственников на капитальный ремонт.

С другой стороны, данное предложение может в определённых ситуациях привести к дополнительным расходам краевого бюджета, связанным с обеспечением обязательств Пермского края по своевременному проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, у которых к моменту наступления срока осуществления капитального ремонта на специальных счетах необходимые средства будут отсутствовать.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная