



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»**

29.06.2017

№ 92-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 22.06.2017 № 1652-17/07 на основе проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом председателя комитета по развитию инфраструктуры Законодательного Собрания Пермского края Плюснина В.Б. от 22.06.2017 № 1.6-08/19-17.

Законопроектом предлагается внести изменения в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК (ред. от 10.03.2017) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – Закон Пермского края № 304-ПК) в части приведения его норм в соответствие изменениям федерального законодательства в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Оценивая актуальность представленного проекта закона необходимо отметить следующее.

1. Федеральным законом от 28.12.2016 № 498-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 4 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Федеральный закон № 498-ФЗ) и Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ) в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) внесены изменения, касающиеся вопросов организации и проведения капитального ремонта общего имущества

в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт), требующие внесения соответствующих изменений в Закон Пермского края № 304-ПК, в том числе:

- Федеральным законом № 498-ФЗ установлено, что в перечень работ по капитальному ремонту, выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, **также могут быть включены** работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

Статьей 166 ЖК РФ установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, который включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

- изменения, внесенные в ч. 1 ст. 170 ЖК РФ, **дополняют** перечень источников формирования фонда капитального ремонта таким источником, как средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 ЖК РФ.

Согласно ст. 191 ЖК РФ финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с ЖК РФ, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

- изменения, внесенные в ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, **устанавливают срок** (в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной ч. 4 ст. 172 ЖК РФ), когда орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в срок, установленный частями 5 и 5.1 ст. 170 ЖК РФ, а также в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 189 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 170 ЖК РФ решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ 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. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее, чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с ч. 7 ст. 189 ЖК РФ 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 требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение

о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета;

- изменениями, внесенными в ч. 3 ст. 172 ЖК РФ, перечень сведений, которые владелец специального счета обязан предоставлять в орган государственного жилищного надзора, **дополнен** сведениями о:

- размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт;

- размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт;

- размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета;

- заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров;

- в соответствии с ч. 8 ст. 173 ЖК РФ в случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с ч. 3 ст. 172 ЖК РФ, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера **представленных к оплате счетов**, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием информационной системы жилищно-коммунального хозяйства уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Изменения, внесенные в ЖК РФ Федеральным законом № 498-ФЗ, предусматривают изменение формулировки показателя, при достижении которого предпринимаются меры к собственникам, допустившим задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт - менее чем 50% от **начисленных взносов на капитальный ремонт**;

- статья 173 ЖК РФ дополнена нормой, в соответствии с которой к **полномочиям субъекта Российской Федерации** отнесено установление законом субъекта Российской Федерации **порядка и сроков**, в которые уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт лицо (далее – уполномоченное лицо) обязано предоставить владельцу специального счета сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

Проектом закона устанавливается, что уполномоченное лицо **ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным**, обязано представлять владельцу специального счета сведения в электронном виде и на бумажном носителе о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт;

- изменениями, внесенными в ч. 7 ст. 177 ЖК РФ, перечень лиц, по требованию которых банк, в котором открыт специальный счет, и владелец

специального счета предоставляют информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету, *дополнен* органом государственного жилищного надзора;

- статья 189 ЖК РФ дополнена нормой, в соответствии с которой решение о проведении капитального ремонта при возникновении аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера принимается в *порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.*

Представленным проектом закона установление указанного порядка отнесено к полномочиям Правительства Пермского края;

- изменениями, внесенными в статью 182 ЖК РФ Федеральным законом № 176-ФЗ ЖК РФ *дополнен* нормой, в соответствии с которой функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут осуществляться наряду с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями также и *казенными учреждениями.*

2. На территории Пермского края вопросы организации и проведения капитального ремонта регулируются нормами Закона Пермского края № 304-ПК. Ряд норм Закона Пермского края № 304-ПК дублируют нормы ЖК РФ в части проведения капитального ремонта, а также регулируют вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции субъектов Российской Федерации. Следовательно, изменения, внесенные в ЖК РФ в части организации и проведения капитального ремонта, требуют внесения соответствующих изменений в Закон Пермского края № 304-ПК.

Таким образом, принятие проекта закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» **актуально** и будет иметь **положительные последствия**, связанные с приведением в соответствие федеральному законодательству норм Закона Пермского края № 304-ПК в части организации и проведения капитального ремонта.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная