



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»

03.05.2018

№ 62-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению первого заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Папкова И.В. от 05.04.2018 № 821-18/07 на основе проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом губернатора Пермского края Решетникова М.Г. от 05.04.2018 № СЭД-01-69-484.

Законопроектом предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК (ред. от 10.10.2017) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – Закон Пермского края № 304-ПК), в части **приведения в соответствие** Федеральному закону от 29.07.2017 № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 257-ФЗ).

Оценивая актуальность принятия представленного проекта закона, отметим следующее.

1. Частью 4 ст. 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением установленных ЖК РФ случаев.

Федеральным законом № 257-ФЗ перечень указанных случаев **дополнен** случаем, когда в **порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации**, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома.

Представленным проектом закона предлагается полномочие по установлению указанного выше порядка отнести к **полномочиям Правительства Пермского края** (ч.1 ст.1 законопроекта).

В то же время, отметим, что законопроектом **не предлагается** внести изменения в ч. 2 ст.12 Закона Пермского края № 304-ПК, дублирующую нормы ч. 4 ст. 168 ЖК РФ, в которую были изменения Федеральным законом № 257-ФЗ.

2. Частью 2 ст. 182 ЖК РФ установлен перечень обязанностей регионального оператора, который Федеральным законом № 257-ФЗ был дополнен **обязанностью** по обеспечению **установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту**, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ.

Законопроектом аналогичные изменения предлагается внести и в ч. 2 ст. 24 Закона Пермского края № 304-ПК, в которой продублированы обязанности регионального оператора, установленные ЖК РФ.

3. Пунктом 7 ст. 1 Федерального закона № 257-ФЗ предусматривается замена в ч. 1 ст. 169 ЖК РФ слов «частью 4 статьи 181» на слова «частью 5 статьи 181».

Соответствующие изменения предлагается внести в ч. 3 ст. 6 Закона Пермского края № 304-ПК.

*В соответствии с действующей редакцией ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст.169 ЖК РФ, ч. 8 ст. 170 и ч. 5 ст. 181 ЖК РФ (в предыдущей редакции ЖК РФ – ч.4), в размере, установленном в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.*

*Согласно ч. 4 ст. 181 ЖК РФ региональный оператор применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений*

*в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт.*

*Согласно ч. 5 ст. 181 ЖК РФ в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.*

4. В соответствии с ч. 1 ст. 181 ЖК РФ (в редакции до принятия Федерального закона № 257-ФЗ) региональный оператор должен перечислить в случаях, предусмотренных ЖК РФ, денежные средства **в размере** фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта. Федеральным законом № 257-ФЗ были внесены изменения, предусматривающие **исключение** слов «**в размере**» из формулировки данной нормы.

Законопроектом предлагается внести аналогичные изменения в ч. 11 ст. 8 Закона Пермского края № 304-ПК, дублирующую соответствующие нормы ЖК РФ.

Отметим, что Федеральным законом № 257-ФЗ также были внесены изменения, аналогичные вышеописанным и в п. 6 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ. В то же время, **соответствующие изменения** в п. 6 ч. 2 ст. 24 Закона Пермского края № 304-ПК к внесению **не предлагаются**.

5. Отметим также, что Федеральным законом № 257-ФЗ в ЖК РФ **были внесены и другие изменения**, касающиеся вопросов организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, **не нашедшие отражение в представленном проекте закона**, в том числе:

- к **компетенции общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решений **о выборе лица**, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также принятие решений **о размере взноса** на капитальный ремонт **в части превышения** его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (п.1 ст.1 Федерального закона № 257-ФЗ);

- предусмотрена возможность дополнения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, таким **видом работ** как установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг (п. 5 ст.1 Федерального закона № 257-ФЗ);

- изменена формулировка п. 3 ч. 2 ст.168 ЖК РФ, в соответствии с которой региональная программа капитального ремонта должна включать, в том числе плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, **определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации** (п.п. а п. 6 ст.1 Федерального закона № 257-ФЗ);

- ст. 168 ЖК РФ **дополнена нормой**, в соответствии с которой изменения в региональную программу капитального ремонта по основанию, предусмотренному п. 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ, должны предусматривать плановый период оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) после устранения соответствующих обстоятельств. Сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основанию, предусмотренному п. 4 ч.4

ст. 168 ЖК РФ, не допускается (п.п. в п. 6 ст. 1 Федерального закона № 257-ФЗ);

- часть 3 ст. 189 ЖК РФ дополнена нормой, в соответствии с которой **порядок предоставления** лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональным оператором (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) собственникам **предложения** о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, **устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации** (п.п. а п. 14 ст.1 Федерального закона № 257-ФЗ) и др. изменения.

Также отметим, что Федеральным законом от 20.12.2017 № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в ЖК РФ внесены изменения также, касающиеся вопросов организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Считаем целесообразным при подготовке законопроекта ко второму чтению учесть указанные изменения и внести соответствующие изменения в Закон Пермского края № 304-ПК.

Таким образом, принятие представленного проекта закона при условии его доработки с учетом действующей редакции Жилищного кодекса Российской Федерации **актуально** и будет иметь **положительные последствия**.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная