



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»

23.11.2018

№ 189-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению первого заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Папкова И.В. от 31.10.2018 № 2731-18/07 на основе проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом депутатов Законодательного Собрания Пермского края Плюснина В.Б. и Шулькина И.Г. от 30.10.2018 № 18-49.

Законопроектом предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК (ред. от 04.07.2018) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – Закон Пермского края № 304-ПК) в части **дополнения новыми нормами**, в соответствии с которыми:

- за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из **процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора**, не входящих в систему учетов фонда капитального ремонта в соответствии с ч. 2 ст. 183 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), осуществляется **финансирование выполнения работ по капитальному ремонту**, установленных ст. 17 Закона Пермского края № 304-ПК;

- региональный оператор вправе использовать **доходы**, полученные от других **не запрещенных законом источников**, на **обеспечение деятельности регионального оператора** в соответствии с порядком, утвержденным нормативным правовым актом Правительства Пермского края.

В пояснительной записке к законопроекту указывается, что в рамках других не запрещенных законом источников региональный оператор получает средства, поступившие от подрядных организаций в виде обеспечения заявок на участие в конкурсах на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, а также денежные средства, поступившие за ненадлежащее исполнение

договорных обязательств (пени, неустойки, штрафы), проценты от размещения субсидии на содержание регионального оператора.

Оценивая актуальность принятия представленного на рассмотрение Законодательного Собрания Пермского края проекта закона, отметим следующее.

1. По вопросу использования средств, полученных от процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора.

В соответствии со ст. 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуют:

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – МКД);

- пени, уплаченные собственниками помещений в МКД в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

- **проценты, начисленные за пользование денежными средствами**, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта;

- **доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта;**

- средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со ст. 191 ЖК РФ;

- кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт).

В соответствии с ч. 3 ст. 179 ЖК РФ региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным законодательством. При этом указывается, что **доходы, полученные от размещения временно свободных средств**, могут использоваться только в целях, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ.

Ч. 1 ст. 174 ЖК РФ определены следующие направления расходования средств фонда капитального ремонта:

- *оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту;*

- *разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);*

- *оплаты услуг по строительному контролю;*

- *погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.*

При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера

*вноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование **только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ**, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.*

Отметим, что в отличие от урегулирования вопросов направления расходования доходов, полученных от размещения временно свободных средств, в ЖК РФ **не урегулирован** вопрос о целевом расходовании **процентов, начисленных за пользование денежными средствами**, находящимися на счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

В связи с этим, законопроектом предусматривается направление расходования процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора на финансирование работ по капитальному ремонту, установленных ст. 17 Закона Пермского края № 304-ПК, а именно:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе их гидроизоляция;
- 5) ремонт и утепление фасада;
- 6) ремонт фундамента МКД;
- 7) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов; установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- 8) ремонт несущих конструкций МКД;
- 9) устройство или ремонт систем противопожарной автоматики и дымоудаления, а также систем мусороудаления;
- 10) разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 11) осуществление строительного контроля;
- 12) экспертиза проектной документации;
- 13) инструментальное обследование при разработке проектной документации для проведения капитального ремонта;
- 14) выполнение работ по комплексному обследованию технического состояния МКД в целях проведения капитального ремонта;
- 15) технический и авторский надзор за выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации при проведении капитального ремонта в МКД,

являющемся объектом культурного наследия, а также выявленном объекте культурного наследия.

Отметим, что согласно пояснительной записке законопроектом предлагается установить возможность направления суммы, сформированной исходя из процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора на проведение **оценки технического состояния** МКД, т.е. только на один из указанных видов работ.

По данным сайта Фонда капитального ремонта Пермского края, в 2018 году запланировано масштабное обследование домов, находящихся в региональной программе капитального ремонта. К концу 2019 году фонд планирует провести обследование всех 9 тыс. МКД, которые включены в программу капитального ремонта и формируют фонд на счете регионального оператора¹.

Анализ законодательства субъектов Российской Федерации, регулирующего вопросы проведения капитального ремонта, показал, что вопросы о целевом использовании средств, полученных в качестве процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора, отражены в законах двух субъектов².

Так, в соответствии с Законом Вологодской области от 11.06.2013 № 3088-ОЗ «О регулировании некоторых вопросов в сфере организации обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области» **проценты**, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на счете регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, могут быть использованы региональным оператором на оказание **отдельных видов** услуг и (или) выполнение отдельных видов работ по капитальному ремонту, в отношении которого **принято решение о необходимости** оказания таких услуг и (или) выполнения таких работ **ранее срока**, установленного областной программой капитального ремонта (краткосрочным планом реализации областной программы капитального ремонта), при условии включения такого дома в краткосрочный план реализации областной программы капитального ремонта.

Согласно Закону Республики Карелия от 20.12.2013 № 1758-ЗРК (ред. от 23.07.2018) «О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия» средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также **проценты**, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счетах регионального оператора, могут использоваться **только для финансирования расходов на капитальный**

¹ <http://fond59.ru/>.

² По данным информационной правовой системы «Консультант Плюс».

ремонт в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

В соответствии с информацией Правительства Пермского края³, согласно договору с АО «Газпромбанк» на остаток денежных средств по счетам с учетом отсутствия обязательств у регионального оператора по фиксации сумм и сроков размещения остатков денежных средств производится начисление процентов по единой процентной ставке вне зависимости от размера фактически складывающихся среднемесячных остатков – 5,75%. На 01.07.2018 сумма полученных от размещения денежных средств составила 237 843, 4 тыс. руб.

2. По вопросу направления доходов, полученных от других не запрещенных законом источников, на обеспечение деятельности регионального оператора.

В соответствии со ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий, в том числе организуют **обеспечение своевременного проведения капитального ремонта** общего имущества в МКД за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт, бюджетных средств **и иных не запрещенных законом источников финансирования**.

Также ст. 158 ЖК РФ установлено, что **расходы на капитальный ремонт** финансируются за счет средств фонда капитального ремонта **и иных не запрещенных законом источников**.

В соответствии с ЖК РФ на территории каждого субъекта Российской Федерации в целях осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта в МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, созданы специализированные некоммерческие организации (далее - региональный оператор). Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

В соответствии со ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет:

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

Имущество регионального оператора используется **для выполнения его функций** в порядке, установленном ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

³ Письмо полномочного представителя губернатора Пермского края, Правительства Пермского края в Законодательном Собрании Пермского края Маховикова А.Ю. от 20.09.2018 № СЭД-01-69-1346.

Статьей 180 ЖК РФ к **функциям** регионального оператора отнесены:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора.

По информации Правительства Пермского края⁴ по состоянию на 01.08.2018, всего за 2015-2018 гг. на счет Регионального оператора поступили взносы на капитальный ремонт от собственников в сумме 4,4 млрд. руб. По состоянию на 01.07.2018 остаток средств на счете Регионального оператора составил 3,6 млрд. руб. с учетом начисленных процентов в сумме 237, 8 млн.руб.;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в МКД на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

По информации Правительства Пермского края⁴ на 01.09.2018, только в 42% МКД капитальный ремонт проведен в срок, установленный Региональной программой;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

По информации Правительства Пермского края⁴ на 01.09.2018, всего за период реализации Региональной программы на проведение работ по капитальному ремонту в МКД Региональным оператором были направлены средства в сумме 982 661, 3 тыс. руб.;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) иные предусмотренные ЖК РФ, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Согласно ч. 7 ст. 178 ЖК РФ **методическое обеспечение** деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию регионального оператора и **обеспечению его деятельности**, контролю за работой регионального оператора в части организации проведения

⁴ Письмо полномочного представителя губернатора Пермского края, Правительства Пермского края в Законодательном Собрании Пермского края Маховиковым А.Ю.от 20.09.2018 № СЭД-01-69-1346.

им капитального ремонта, а также в части финансового контроля деятельности с учетом обеспечения публичности результатов такого контроля, назначению на конкурсной основе руководителя регионального оператора, разработка рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления) осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с **Методическими рекомендациями** по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности⁵ (далее – Методические рекомендации) с учетом установленного ч. 3 ст. 179 ЖК РФ запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта, на финансовое обеспечение текущей деятельности регионального оператора (оплату труда работников регионального оператора, административные, хозяйственные и прочие расходы, необходимые для обеспечения работы регионального оператора и выполнения уставных задач), рекомендуется ежегодно при формировании **бюджета субъекта Российской Федерации** предусматривать **достаточный размер бюджетных ассигнований** на предоставление **субсидий для обеспечения текущей деятельности регионального оператора** в виде регулярных поступлений (взносов) с учетом необходимости выполнения обязанностей регионального оператора перед собственниками, установленных ст. 182 ЖК РФ.

Согласно ст. 9 Закона Пермского края от 11.03.2014 304-ПК **обеспечение деятельности регионального оператора** на территории Пермского края осуществляется за **счет средств бюджета Пермского края**, предоставляемых в форме **субсидии** некоммерческим организациям (далее - субсидия). Главным распорядителем бюджетных средств по предоставлению субсидии региональному оператору является исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края. Субсидия предоставляется в пределах утвержденных бюджетных ассигнований, предусмотренных в бюджете Пермского края на соответствующий финансовый год.

В соответствии с информацией Правительства Пермского края⁶ за период 2014-2018 гг. в бюджете Пермского края было предусмотрено 642 730,0 тыс. руб., из них фактически израсходованы средства в сумме 420 013,0 тыс. руб. Штатная численность работников некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» (далее – фонд) с 01.07.2018 составляет 126 чел.

⁵ Приказ Минстроя России от 04.10.2018 № 645/пр.

⁶ Письмо полномочного представителя губернатора Пермского края, Правительства Пермского края в Законодательном Собрании Пермского края Маховикова А.Ю. от 20.09.2018 № СЭД-01-69-1346.

Согласно пояснительной записке к проекту закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О бюджете Пермского края на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» планировалось **увеличение штатной численности фонда** с 01.07.2018 - на 21 чел., с 01.07.2019 г. еще на 21 чел. На эти цели в бюджете Пермского края дополнительно предусмотрены средства в сумме: в 2018 г. - 8 005,1 тыс.руб., в 2019 г. и в 2020 г. - по 23 832,2 тыс.руб. ежегодно. Всего с 01.07.2019 штатная численность фонда будет составлять 147 чел. Средняя заработная плата сотрудников Фонда -31,2 тыс.руб.⁷

Согласно проекту закона Пермского края «О бюджете Пермского края на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» на обеспечение деятельности фонда предусмотрены средства в объеме по 162 318,1 тыс.рублей ежегодно.

Отметим, что в материалах, направленных с проектом закона, не приводится обоснование необходимости установления **дополнительного** источника финансирования обеспечения деятельности регионального оператора в виде иных не запрещенных законом источников.

Анализ законодательства субъектов Российской Федерации⁸ показал, что как минимум девять субъектов Российской Федерации (республики Бурятия и Марий Эл, Московская, Архангельская, Брянская, Волгоградская, Калининградская, Курганская, Смоленская области) в своих законах, регулирующих вопросы организации и проведения капитального ремонта, предусмотрели возможность направления на обеспечение деятельности регионального оператора наряду со средствами бюджета субъекта Российской Федерации иных не запрещенных законом источников.

*Отметим, что в ряде законов субъектов установлены ограничения использования иных не запрещенных законодательством источников на обеспечение деятельности регионального оператора. Так, ч.6 ст. 24 Закона Архангельской области от 02.07.2013 № 701-41-ОЗ (ред. от 08.06.2018) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» установлено, что размер средств, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, ежегодно определяется **наблюдательным советом** регионального оператора, а ч.6 ст.23 Закона Брянской области от 11.06.2013 № 40-3 (ред. от 29.10.2018) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Брянской области» определено, что **50%** неустойки (штрафа, пени), уплаченной подрядными организациями в связи с нарушением ими обязательств по договорам на оказание услуг и (или) выполнение работ*

⁷ Письмо губернатора Пермского края 13.07.2018 № СЭД-01-69-1046.

⁸ По данным информационно-правовой системы Консультант Плюс.

по капитальному ремонту, используется региональным оператором на исполнение его функций (на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора), остальные 50% неустойки (штрафа, пени) перечисляются на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта, а также оплаты капитального ремонта МКД в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера и возмещения убытков, причиненных собственникам помещений в МКД при проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

Учитывая вышеизложенное, считаем, что 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 в части** установления целевого назначения расходования средств, полученных в качестве процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора, поскольку позволит увеличить объемы работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, и, соответственно, улучшить эксплуатационные характеристики жилищного фонда, находящегося на территории Пермского края.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная