



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Государственно-правовое управление

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Пермского края  
«О внесении изменений в Закон Пермского края «О системе капитального  
ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных  
на территории Пермского края»

(внесен группой депутатов  
Законодательного Собрания)

23.11.2018

№ 296-ЗКЛ

В соответствии с пунктом 61 части 2 статьи 26.3 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» рассмотрение представленного проекта закона находится в компетенции Законодательного Собрания.

Законопроектом предлагается определить в Законе Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее - закон Пермского края № 304-ПК) направления расходования средств, сформированных за счет процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора, а также предусмотреть использование региональным оператором доходов, полученных от других не запрещенных законом источников на обеспечение его деятельности в соответствии с порядком, утвержденным Правительством Пермского края.

По законопроекту имеются следующие замечания и предложения.

1. На основании статьи 17 Закона Пермского края № 304-ПК за счет средств фонда капитального ремонта осуществляется выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В связи с изложенным предлагаем в абзаце третьем статьи 1 законопроекта слова «выполнения работ» заменить словами «выполнения работ и (или) оказания услуг».

2. Согласно пояснительной записке к законопроекту в рамках других не запрещенных законом источников региональный оператор получает доходы от размещения временно свободных средств (субсидии на содержание регионального оператора, средства поступившие в виде обеспечения заявок на участие в конкурсах подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах), а также денежные средства, поступившие за ненадлежащее исполнение договорных обязательств (пени, неустойки,

штрафные санкции). Законом Пермского края не регламентирован порядок расходования данных средств, указанные средства не являются средствами фонда капитального ремонта, в связи с чем проектом предлагается их использовать в целях обеспечения деятельности регионального оператора в соответствии с порядком, утвержденным Правительством Пермского края.

В соответствии с частями 1,2 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) фонд капитального ремонта образуют взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, 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, 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 статьей 191 ЖК РФ, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 выше статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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, а также для 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 взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 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 (часть 1 статьи 174 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет: взносов учредителя; платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; 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 (часть 2 статьи 179 ЖК РФ, статья 23 Закона Пермского края № 304-ПК).

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен статье 17 Закона Пермского края № 304-ПК.

В силу статьи 23 Закона Пермского края № 304-ПК имущество регионального оператора, переданное последнему учредителем или иными лицами в качестве добровольного имущественного вклада и иных доходов, является собственностью регионального оператора.

Доходы от деятельности регионального оператора остаются в его распоряжении и направляются на реализацию целей, определенных указанным выше Законом.

Согласно части 2 статьи 22 Закона Пермского края № 304-ПК основными целями деятельности регионального оператора являются организация и своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, 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.

Таким образом, по нашему мнению, использование средств в виде пени, (штрафов) по договорам подряда и (или) оказания услуг, в связи с неисполнением обязательств подрядной организацией, не может рассматриваться как доход, формирующий собственность регионального оператора, направленный на обеспечение его деятельности, поскольку региональным оператором заключаются договоры на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома за счет взносов собственников помещений в таких домах, и в случае неисполнения договорных обязательств подрядной организацией, пени, неустойка, штрафные санкции не должны использоваться на обеспечение деятельности регионального оператора, а направляться на перечень работ и услуг, указанными в статьях 166, 174 ЖК РФ, статье 17 Закона Пермского края № 304-ПК.

Следует отметить, что региональный оператор обязан возмещать убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством (часть 5 статьи 178 ЖК РФ). Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Из системного толкования приведенных норм ЖК РФ следует, что средства фонда капитального ремонта, в состав которых, среди прочего, входят доходы от размещения временно свободных средств, средства, поступившие в виде обеспечения заявок на участие в конкурсах подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, денежные средства, поступившие за ненадлежащее исполнение договорных обязательств (пени, неустойки, штрафные санкции) имеют строго целевой характер, подлежат расходованию на капитальный ремонт

общего имущества в многоквартирных домах, включая оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и не могут быть использованы на иные цели, в том числе на обеспечение деятельности регионального оператора.

Возможность использования указанных выше средств на иные цели, в том числе на обеспечение деятельности регионального оператора, федеральным законодательством также не предусмотрена.

В пункте 4.3. Приказа Минстроя России от 04.10.2018 № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности» рекомендуется органам государственной власти субъектов Российской Федерации 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, предусмотренных статьей 182 ЖК РФ, учитывая, установленный частью 3 статьи 179 ЖК РФ, запрет на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, 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).

Таким образом, исходя из целей и системного изложения норм, установленных ЖК РФ и Законом № 304-ПК, использование доходов, полученных от других не запрещенных законом источников не должно направляться на иные цели, в том числе на обеспечение деятельности регионального оператора, кроме проведения капитального ремонта многоквартирных домов и выполнения работ и (или) оказания услуг, предусмотренных Законом № 304-ПК и ЖК РФ.

В связи с изложенным считаем, что абзацы четвертый и пятый статьи 1 законопроекта следует исключить.

Начальник управления

О.П.Ходорова