



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»

14.06.2019

№ 104-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 31.05.2019 № 1489-19/07 на основании проекта закона и материалов к нему, направленных с письмом губернатора Пермского края Решетникова М.Г. от 31.05.2019 № СЭД-01-69-849.

Законопроектом предусматривается внесение следующих изменений в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК (ред. от 04.03.2019) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края».

1. Из перечня полномочий **Законодательного Собрания Пермского края** предлагается **исключить полномочие** по установлению порядка привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ и приемки оказанных (выполненных) услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД).

*Согласно ч. 5 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) привлечение региональным оператором, в частности, в случае, предусмотренном ч. 3 ст. 182 ЖК РФ, органами государственной власти субъекта Российской Федерации (далее – РФ), органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.*

*Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 (ред. от 12.04.2019) утвержден порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и порядок*

осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Предлагается **уточнить формулировку полномочия органа исполнительной власти** Пермского края, осуществляющего функции по выработке региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере управления жилищным фондом Пермского края в части капитального ремонта, по утверждению краткосрочных (**сроком до трех лет**) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – региональная программа).

В предлагаемой законопроектом редакции данное полномочие приводится в соответствие с ч. 7 ст. 168 ЖК РФ, согласно которой в целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – капитальный ремонт), уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать **краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта** в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, **сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока**.

3. Закон Пермского края № 304-ПК предлагается дополнить новой нормой (проектируемая ч. 2.1 ст. 8 Закона Пермского края № 304-ПК), в соответствии с которой доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете (счетах) регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются **только на специальный счет, счет (счета) регионального оператора**, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

*Отметим, что аналогичная норма введена в ЖК РФ Федеральным законом от 15.04.2019 № 60-ФЗ «О внесении изменений в статьи 170 и 179 Жилищного кодекса Российской Федерации».*

4. Проектом закона предусматривается внесение изменения в ст. 12 Закона Пермского края № 304-ПК, в соответствии с которым региональная программа **включает в себя перечень всех МКД**, расположенных на территории Пермского края (в том числе МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), **за исключением МКД, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции**, а также домов, в которых имеется **менее чем пять квартир**.

Согласно ст. 168 ЖК РФ региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ, и включает в себя перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ (в том числе МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), **за исключением МКД, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.** Таким образом, МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, не подлежат включению в региональную программу в соответствии с **прямым указанием ЖК РФ.**

В то же время ЖК РФ установлено, что **в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один кв. метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ, а также дома, в которых имеется менее чем пять квартир.**

Отметим, что ранее (до принятия Закона Пермского края от 04.07.2018 № 253-ПК «О внесении изменений в Закон Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края») Закон Пермского края № 304-ПК содержал норму, в соответствии с которой в региональную программу не включались МКД, в которых имеется менее **трех квартир.** Данная норма была включена в Закон Пермского края № 304-ПК в соответствии с нормами ЖК РФ о возможности невключения в региональную программу МКД, в которых имеется менее трех квартир.

Отметим, что согласно ч. 2 ст. 174 ЖК РФ в случае принятия нормативного правового акта субъекта РФ, в соответствии с которым из региональной программы исключаются МКД, в которых имеется менее чем пять квартир, и в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот МКД, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом МКД, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или)

*выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом МКД.*

5. Из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который определен Законом Пермского края № 304-ПК дополнительно к установленному ч. 1 ст. 166 ЖК РФ перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предлагается **исключить** следующие виды работ:

- устройство или ремонт систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

- устройство или ремонт системы мусороудаления.

Отметим, что в пояснительной записке к проекту закона указывается, что исключение из перечня услуг и (или) работ, финансирование которых осуществляется дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, указанных видов работ связано с выявлением рисков реализации региональной программы капитального ремонта в части финансовой устойчивости региональной программы. В то же время, обоснование исключения именно данных видов работ в материалах, направленных с проектом закона, **не представлено**.

6. Законопроектом предлагается дополнить перечень **функций регионального оператора** функцией по **проведению мониторинга технического состояния МКД**, расположенных на территории Пермского края.

*Согласно ст. 167 ЖК РФ одним из нормативных правовых актов, которые должны принять органы государственной власти субъекта РФ в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории субъекта РФ, является **порядок проведения мониторинга технического состояния МКД**.*

*В Пермском крае указанный порядок утвержден постановлением Правительства Пермского края от 24.04.2014 № 289-п «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, и Порядка установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».*

*В соответствии с данным порядком под **мониторингом технического состояния МКД** (далее - мониторинг) понимается проведение мероприятий по оценке технического состояния МКД, расположенных на территории Пермского края, в том числе сбор, систематизация и анализ информации о техническом состоянии МКД, в целях установления необходимости проведения в них капитального ремонта, обеспечения их сохранности и эффективного использования.*

Участниками мониторинга согласно указанному выше порядку являются:

Региональная служба по тарифам Пермского края;  
органы местного самоуправления муниципальных образований Пермского края;

ответственное лицо по МКД.

Анализ законодательства субъектов РФ<sup>1</sup> показал, что орган, осуществляющий мониторинг, определяется как в законах субъектов РФ, регулирующих отношения в сфере организации и проведения капитального ремонта, так и в порядках проведения мониторинга, утверждаемых органами исполнительной власти субъектов РФ.

Так, почти в 50% проанализированных нормативных правовых актов субъектов РФ (30 из 66) в качестве органа, осуществляющего мониторинг, определен **орган государственного жилищного надзора**. В 6 субъектах РФ проведение мониторинга отнесено к компетенции **регионального оператора** (Республики Марий Эл, Саха (Якутия), Хабаровский край, Орловская и Ярославская области, Чукотский автономный округ). В остальных субъектах РФ полномочия по осуществлению мониторинга возложены на органы исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченные в сфере организации и проведения капитального ремонта, либо определен круг участников мониторинга.

7. Нормы Закона Пермского края № 304-ПК об использовании денежных средств, полученных региональным оператором и образующих фонд капитального ремонта (ч.6 ст.23 Закона Пермского края № 304-ПК), предлагается привести в соответствие действующей редакции ч. 3 ст. 179 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 15.04.2019 № 60-ФЗ).

В частности, предлагается продублировать нормы ЖК РФ, в соответствии с которыми денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с ч. 2 ст. 8 Закона Пермского края № 304-ПК, учитываются на счете (счетах) регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в ст. 9 Закона Пермского края № 304-ПК.

Также в соответствии с ЖК РФ предлагается установить, что региональный оператор открывает счет (счета) в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 3 ст. 180 ЖК РФ, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 180 ЖК РФ. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете (счетах) регионального оператора, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

---

<sup>1</sup> По данным правовой информационной системы «Консультант Плюс».

Отметим, что проектируемые нормы ч. 6 ст. 23 Закона Пермского края № 304-ПК не согласуются с положениями действующей редакции ч. 7.3 ст. 23, что не учтено представленным проектом закона. В связи с чем, считаем, что требуется исключение ч. 7.3 ст. 23 из Закона Пермского края № 304-ПК.

Также ст. 23 Закона Пермского края № 304-ПК предлагается дополнить нормой, в соответствии с которой денежные средства, полученные региональным оператором и не относящиеся в соответствии с ч. 2 ст. 8 Закона Пермского края № 304-ПК к фонду капитального ремонта, подлежат зачислению на отдельный счет, и их размещение на счете (счетах) регионального оператора, открытых для размещения средств фонда капитального ремонта в соответствии со ст.23 Закона Пермского края № 304-ПК, не допускается (аналогичная норма введена в ст. 179 ЖК РФ).

Таким образом, исходя из вышеизложенного 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 норм Закона Пермского края № 304-ПК Жилищному кодексу РФ, а также с совершенствованием деятельности органов государственной власти Пермского края и регионального оператора, направленной на своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края.

Начальник управления,  
государственный советник  
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная