



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ
АППАРАТ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110
Тел.: (423) 220-54-74, факс: (423) 220-54-99
pravo@zspk.gov.ru

Председателю комитета
Законодательного Собрания
Приморского края по
экономической политике и
собственности

Гребневу В.Г.

28.08.2014 № 02-08/136

На № _____ от _____

Уважаемый Виктор Григорьевич!

В рамках реализации плана проведения мониторинга правоприменения Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ "О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае" Фондом Приморского края "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края" (далее – Фонд) направлена в адрес Законодательного Собрания Приморского края информация об организационных основах, порядке накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта, уровне взаимодействия всех участников системы обеспечения проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Указанная информация содержит также предложения по внесению изменений в Закон Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ "О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае".

Учитывая изложенное, направляем Вам информацию Фонда для сведения.

Приложение: на 18 л. в 1 экз.

Исполняющая обязанности
начальника управления

О.Н. Жилкина

**ФОНД ПРИМОРСКОГО КРАЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ»
(ФПК «Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Приморского края»)**

ул. Жигура, 26 а, г, Владивосток,
Приморский край, 690088
Телефон: 8(423)279-56-71
<http://www.v.fkr25.m.infotjir.ru>

ОГРН 1132500003195
ИНН/КПП 2540975823/254001001

**Председателю Законодательного
Собрания Приморского края**

В.В.Горчакову

На Ук?Л/62Op/>>?хк *О*/. &g JLOsty*
О предоставлении информации

Уважаемый Виктор Васильевич!

В соответствии с направленным запросом об оказании содействия Законодательному Собранию Приморского края при проведении мониторинга применения Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» Фонд Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» (далее - Региональный оператор, Фонд) сообщает.

1,2. Краевой программой «Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Приморского края, на 2014 - 2043 годы», утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 31 декабря 2013 года № 513-па (далее Программа), предусмотрено, что за период реализации Программы планируется проведение капитального ремонта 12163 многоквартирных домов Приморского края.

По состоянию на 18 августа 2014 года региональному оператору поступило:

1012 протокол о выборе способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещен!-

и в МНСПРОКВарfpftjwoM
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/2779-Э
Дата: 22.08.2014 Время: 14:15

доме (далее МКД) в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора);

302 протоколов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя Регионального оператора).

3. В целях реализации части 3 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) Региональным оператором были направлены запросы главам муниципальных районов и городских округов о необходимости своевременного информирования Фонда о принятых в соответствии с частью 7 статьи 170 ЖК РФ решениях о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

По состоянию на 18 августа 2014 года в Фонд поступили постановления следующих муниципальных образований о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора:

- Анучинское сельское поселение (22 МКД);
- Виноградовское сельское поселение (5 МКД);
- Чернышевское сельское поселение (4 МКД);
- Востокское городское поселение (29 МКД);
- Новопокровское сельское поселение (22 МКД);
- Преображенское городское поселение (80 МКД);
- Раздольненское сельское поселение (64 МКД);
- Новогеоргиевское сельское поселение (2 МКД);
- Покровское сельское поселение (57 МКД);
- Ольгинский муниципальный район (40 МКД);
- Владими́ро-Алекса́ндровское сельское поселение (26 МКД);
- Золотодолинское сельское поселение (8 МКД);
- Сергеевское сельское поселение (7 МКД);
- Жариковское сельское поселение (2 МКД);
- Пограничное городское поселение (73 МКД);
- Игнатъевское сельское поселение (1 МКД);

Лучегорское сельское поселение (78 МКД);
Краснокутское сельское поселение (6 МКД);
Тернейское сельское поселение (9 МКД);
Камень - Рыболовское сельское поселение (83 МКД);
Приморское городское поселение (31 МКД);
Хорольское сельское поселение (69 МКД);
Дмитриевское сельское поселение (6 МКД);
Реттиховское сельское поселение (8 МКД);
Сибирцевское городское поселение (63 МКД);
Чугуевское сельское поселение (63 МКД);
Смоляниновское сельское поселение (42 МКД);
Городской округ Спасск-Дальний (262 МКД);
ЗАТО Большой Камень (150 МКД);
ЗАТО Фокино (152 МКД).

Таким образом, органами местного самоуправления принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора в отношении **1464** МКД.

4. Раздельный учет средств, поступающих на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений будет вестись ФПК «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» отдельно в отношении средств каждого собственника помещений. Ведение такого учета будет осуществляться в электронной форме, посредством специализированного программного обеспечения - «Информационно-аналитической системы управления капитальными ремонтами жилищного фонда Приморского края» (далее по тексту НАС). Технически это будет осуществляться путем присвоения в ИАС каждому собственнику идентификатора (лицевого счета) и внесения по каждому собственнику записей о размере начисленных и уплаченных взносов, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов.

5. Информацией о создании государственного бюджетного или казенного учреждения для осуществления функций регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта Фонд не располагает.

6. В ИАС учет будет вестись не только в разрезе каждого собственника, но и в разрезе каждого многоквартирного дома. По каждому дому в ИАС в текущем режиме будут отражаться данные о размере начисленных взносов, уплаченных средств (фонде капитального ремонта данного дома), размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, размере задолженности за выполненный ремонт. При этом, если на момент проведения ремонта по конкретному дому не накоплена достаточная сумма средств, на финансирование ремонта на возвратной основе будут использованы средства, полученные от собственников других домов. В этом случае по дому, на ремонт которого привлекаются средства в ИАС будет отражена задолженность за капитальный ремонт. Данная задолженность отдельной суммой к уплате собственникам не предъявляется и погашается за счет поступления последующих обязательных взносов на счет регионального оператора. Сроки возврата задолженности определяются как результат деления общей суммы задолженности на произведение размера взноса и общей площади помещений в доме. Основное условия возврата заимствований - изменение способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет по дому, имеющему задолженность по оплате капитального ремонта, допускается только при условии полного погашения такой задолженности.

7. На сегодняшний день региональным оператором используется две основные базы данных: база данных многоквартирных домов и база данных собственников помещений в многоквартирных домах.

Электронная база данных, содержащая технические и общие характеристики многоквартирных домов, период (год) проведения работ по капитальному ремонту по видам таких работ и иные данные и сведения, необходимые для реализации региональной программы капитального ремонта, формируется (заполняется) органами местного самоуправления самостоятельно.

Отсутствие у органов местного самоуправления полных сведений о техническом состоянии домов, причинами которого является не проведение

осеннего и весеннего осмотра управляющими организациями и отсутствие технических паспортов, не позволили в полном объеме учесть все виды ремонта по каждому дому и корректно определить сроки ремонта. Кроме того, в электронную базу данных включены дома блокированной застройки, которые не относятся к МКД и, соответственно, не подлежат включению в региональные программы капитального ремонта. В адрес Регионального оператора поступают обращения собственников домов, которые не включены в Программу (данная проблема особенно касается недавно введенных в эксплуатацию МКД).

База данных собственников помещений в многоквартирных домах на сегодняшний день находится в стадии формирования. Проблемы с техническим сопровождением данной базы отсутствуют. Существуют проблемы с ее формированием.

Основная проблема - отсутствие полной и достоверной базы данных собственников жилых помещений с указанием Ф.И.О. собственника и площади принадлежащего ему помещения. Собственными базами данных обладают ресурсоснабжающие организации. Однако данные базы данных не являются полными, ограничены зоной деятельности конкретной организации. Информация по площади помещений не всегда является достоверной, в базах указаны не собственники, а потребители услуг (которыми могут быть, как собственники, так и наниматели). Кроме того данные базы являются частной собственностью ресурсоснабжающих организаций.

Достоверная информация о собственниках помещений имеется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но данная база не выгружается на электронный носитель и позволяет работать только в режиме ручного запроса-ответа по каждому помещению. Учитывая количество помещений и время на обработку одного запроса формирование базы займет более одного года. Кроме того сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

оценочно охватывает только 60-70% помещений в многоквартирных домах края.

После формирования базы данных собственников, она должна постоянно актуализироваться. По информации Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю ежегодно в результате купли-продажи и иных сделок происходит смена собственников 10 % помещений в многоквартирных домах. На сегодняшний день отсутствуют механизмы получения региональным оператором информации о смене собственника. В результате чего, в платежном документе будет отображена некорректная информация о плательщике. Данная ситуация может быть исправлена только в случае обращения нового собственника к региональному оператору, что может произойти в прошествии длительного периода времени. Данная ситуация ведет к значительным рискам при взыскания задолженности.

8. Региональный оператор осуществляет контроль за реализацией мероприятий программы капитального ремонта. С точки зрения стоимости, качества, объемов и сроков выполняемых работ контроль осуществляется путем исполнения региональным оператором функций технического заказчика - через проведение конкурсных процедур, строительного контроля и процедур приемки работ. С точки зрения полноты выполнения мероприятий, определенных региональной программой, контроль осуществляется через модуль ИАС «Краткосрочный план реализации региональной программы», в котором отражены все дома, подлежащие ремонту в конкретном году, с указанием видов ремонта. В режиме текущего времени в данный модуль ИАС вносятся записи по проведенным ремонтам. В результате на любой момент времени имеется актуальная информация о степени исполнения мероприятий по капитальному ремонту.

9. В целях совершенствования системы капитального ремонта Фонд предлагает внести следующие изменения в Закон Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (далее - Закон № 227-КЗ).

1) пункт 2 части 3 статьи 3 изложить в следующей редакции:

«3) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;»

Данные изменения необходимы в целях приведения Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» в соответствие Жилищному кодексу Российской Федерации (статья 170).

2) в статье 8 исключить часть 2.

В действующей редакции статьи 8 Закона № 227-КЗ на Регионального оператора возложена обязанность по предоставлению сведений, предусмотренных частью 3 указанной статьи:

1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Вместе с тем, Региональный оператор не располагает данными сведениями в полном объеме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является.

В соответствии с частью 7 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации владелец специального счета предоставляет по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме только 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.

Невозможность ведения учета средств фонда владельцем специального счета обусловлена и тем, что владелец специального счета не является лицом, осуществляющим выставление платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт и не располагает информацией о состоянии фактически начисленных и уплаченных взносах.

Таким образом, данные изменения необходимы в целях приведения Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» в соответствие Жилищному кодексу Российской Федерации.

3) в статье 10:

а) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет. Одновременно региональный оператор обязан передать информацию по размеру обязательств каждого собственника помещений в соответствующем доме с указанием суммы имеющейся задолженности и периода такой задолженности.».

б) часть 7 исключить.

Предлагаемые изменения корреспондируют с подпунктом 1 пункта 9 настоящего письма. Поскольку Жилищным кодексом РФ на владельца специального счета не возложена обязанность по предоставлению информации по размеру обязательств каждого собственника помещений в соответствующем

доме с указанием суммы имеющейся задолженности и периода такой задолженности, то владелец специального счета располагает только информацией 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.

Таким образом, данные изменения необходимы в целях приведения Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» в соответствие Жилищному кодексу Российской Федерации.

4) пункт 6 части 3 статьи 24 изложить в следующей редакции:

«6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта;».

Региональный оператор является некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и создан в целях реализации региональной программы капитального ремонта. Функции Регионального оператора определены в статье 180 Жилищного кодекса Российской Федерации. Ни законами Приморского края, ни учредительными документами Фонда не предусмотрено осуществление иных функций, кроме обеспечения капитального ремонта в соответствии с региональной программой.

5) в статье 26:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Финансирование капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется региональным оператором на основании справок о стоимости выполненных работ, актов приемки выполненных работ по формам государственной статистической отчетности.».

б) первое предложение части 3 изложить в следующей редакции:

«3. Приемочная комиссия по приемке выполненного капитального ремонта (оказанных услуг) в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, утверждается региональным оператором.»

в) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Перечисление средств за выполненный капитальный ремонт (оказанные услуги) в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется региональным оператором в течение 20 календарных дней после подписания справок о стоимости выполненных работ и актов приемки выполненных работ всеми лицами, установленными в части 2 настоящей статьи.».

г) дополнить частью 8.1 следующего содержания:

«8.1. Перечисление средств за выполненный капитальный ремонт (оказанные услуги) в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, осуществляется региональным оператором в течение 20 календарных дней после предоставления региональному оператору следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

При этом, такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).».

Действующая редакции статьи 26 Закона № 227-КЗ не разделяет понятий «Порядок финансирования региональным оператором капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора» и «Порядок финансирования региональным оператором капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор». Принимая во внимание различный набор действий при финансировании региональным оператором капитального ремонта, а также разные правовые последствия, необходимо более подробно описать порядок финансирования в том и ином случаях.

б) в статье 30 (1) часть 3 дополнить словами «, генеральный директор регионального оператора».

Правовое положение и порядок деятельности фонда Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» регламентированы Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Законом Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае».

Органами управления регионального оператора являются правление регионального оператора (далее - правление), попечительский совет регионального оператора (далее - попечительский совет) и генеральный директор регионального оператора (далее - генеральный директор).

Методические рекомендации по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности (утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

от 10.02.2014 № 43/пр) предусматривают включение генерального директора регионального оператора в состав правления.

7) в части 1 статьи 36 слова «не позднее 1 марта» заменить словами «не позднее 1 июня».

Изменение срока предоставления годового отчета регионального оператора на рассмотрение в финансовый орган Приморского края обусловлено следующим:

Согласно части 2 статьи 36 Закона № 227-КЗ годовой отчет регионального оператора включает в себя:

отчет о деятельности регионального оператора за отчетный период, годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность регионального оператора,

аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора за отчетный год.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 23 Налогового кодекса Российской Федерации и пунктами 1 и 2 статьи 18 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» организация предоставляет в орган государственной статистики по месту государственной регистрации и в налоговый орган по месту нахождения годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность не позднее трех месяцев после окончания отчетного года.

Устанавливая срок предоставления годового отчета 1 июня следует принять во внимание, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе. Таким образом, необходимо предусмотреть период времени необходимый как для проведения конкурсного отбора и заключения по его результатам договора с аудиторской организацией (аудитором) (около 40 дней), так и время для проведения самого аудита (около 20 дней).

Резюмируя изложенное, целесообразно установить срок предоставления годового отчета регионального оператора на рассмотрение в финансовый орган

Приморского края - не позднее 1 июня (до 31 марта - подготовка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и 60 дней для проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности).

8) в статье 32 пункт 5 части 1 исключить.

Исключение пункта 5 части 1 статьи 32 Закона № 227-КЗ обусловлено тем, что в соответствии с частью 3 статьи 7 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» попечительский совет фонда является органом фонда и осуществляет надзор за деятельностью фонда, принятием другими органами фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств фонда, соблюдением фондом законодательства.

Таким образом, возложение на орган надзора функций отличных от наблюдательных не соответствует федеральному законодательству.

Решение вопросов по утверждению основных направлений и общего объема административно-хозяйственных расходов регионального оператора, а также его изменений, должно быть возложено на Правление Регионального оператора.

9) Часть 5 статьи 21 Закона № 227-КЗ дополнить предложением следующего содержания: «Извещение о проведении открытого конкурсного отбора должно быть сделано организатором не менее чем за пятнадцать дней до его проведения.».

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения.

Методическими рекомендациями по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденных решением правления Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства от 5 октября 2010 года протоколом № 194,

установлен срок вскрытия конвертов с конкурсными заявками не менее чем через 10 дней после опубликования информации о конкурсе.

Принимая во внимание, что порядок привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается субъектом Российской Федерации (статья 182 Жилищного кодекса Российской Федерации), считаем необходимым установить в Законе № 227-КЗ иной срок для подачи заявок на участие в конкурсном отборе. Данное изменение вызвано необходимостью более оперативного проведения конкурсного отбора по выбору подрядных организаций по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в связи с сезонностью проведения работ.

Установление иного срока для подачи заявок на участие в конкурсном отборе в Законе № 227-КЗ соответствует части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10) Часть 1 статьи 7 Закона № 227-КЗ изложить в следующей редакции:

«1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.».

Данное изменение необходимо для возможности регионального оператора отражать в платежном документе актуальную информацию о переплате/задолженности по взносам на капитальный ремонт.

При реализации Программы у Регионального оператора возникли вопросы в применении положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае»:

Л Пунктом 5.3 Программы установлено, что финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту по исполнительным производствам осуществляется за счет средств местного бюджета органом местного самоуправления, на который судом возложена обязанность проведения такого ремонта.

Статьей 16 Закона Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» наличие решения суда об обязанности органов местного самоуправления провести капитальный ремонт признается приоритетом для определения очередности проведения капитального ремонта.

В силу статей 166, 170 Жилищного кодекса Российской Федерации услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который составляют взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, 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, образуют фонд капитального ремонта. Кроме того, финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер государственной, муниципальной финансовой поддержки.

Вместе с тем, в Программу включены дома, в отношении которых вынесены судебные решения о проведении капитального ремонта за счет средств местных бюджетов. Решение суда обязательно для всех и подлежит неукоснительному соблюдению и исполнению. В решениях судов прописан источник финансирования - местный бюджет.

Фонд Приморского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края» (далее Региональный оператор) является

исполнителем Программы и обязан обеспечивать проведение капитального ремонта в установленные сроки.

На официальном сайте Государственной корпорации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства <http://www.fondgkh.ru> изложена позиция, согласно которой капитальный ремонт многоквартирных домов, проводимый в соответствии с решениями судов за счет средств местных бюджетов, проводится исключительно за счет средств местных бюджетов. При этом, в случае недостаточности средств местных бюджетов программа в этой части будет исполняться лишь частично.

Вместе с тем, не ясно насколько правомерно проведение капитального ремонта за счет средств фонда капитального ремонта в домах / по видам услуг (работ), в отношении которых вынесены судебные решения о проведении капитального ремонта за счет средств местных бюджетов в том случае, если в местном бюджете не предусмотрены (предусмотрены в недостаточном объеме) субсидии на проведение ремонта.

2. Частью 7 статьи 170 ЖК РФ установлено, что в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, и 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, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Вместе с тем, законом не установлен срок для принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора.

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта в тех домах, собственники которых приняли решение о формировании фонда

капитального ремонта на счете Регионального оператора, либо соответствующее решение принято органом местного самоуправления.

Однако, в отсутствие решений органов местного самоуправления, Региональный оператор не располагает в полном объеме информацией о домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, что препятствует исполнению функций Фонда, в том числе, по направлению платежных документов на уплату взноса, предложений 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 (пункт 2 части 2 статьи 182 ЖК РФ).

3. Согласно пункту 7.10. Программы владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представляет в государственную жилищную инспекцию Приморского края уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД, справки банка об открытии специального счета по форме, установленной Администрацией Приморского края.

Действующим законодательством не предусмотрен срок для открытия специального счета с момента принятия решения, как и не предусмотрена обязанность по уведомлению государственной жилищной инспекции Приморского края о принятом решении (до открытия счета).

Отсутствие информации о МКД, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ/СПК, не позволяет органам местного самоуправления принять решение в соответствии с частью 7 статьи 170 ЖК РФ.

Необходимо отметить, что действующим законодательством не предусмотрена и обязанность по направлению Региональному оператору /

органам местного самоуправления протокола о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, что приведет к несоответствию сведений, отраженных в решениях органов местного самоуправления (принятых согласно части 7 статьи 170 ЖК РФ), фактически принятым собственниками решениям.

Генеральный директор



И.Л.Сологуб