

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 13.11.2014 № 203
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 13 " ноября 2014 г.

38. О проекте федерального закона № 622198-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (в части совершенствования правового регулирования организации проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах) - вносят депутаты Государственной Думы Г.П.Хованская, С.М.Миронов, А.В.Руденко, А.А.Озеров, Ю.А.Селиванов, А.А.Шеин, М.В.Емельянов

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 20 декабря 2014 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2015 года (январь).

Первый заместитель
Председателя Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



А.Д.Жуков

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/4115
Дата: 26.11.2014 Время: 16:39

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

14 октября 2014 г.

№ 6/11

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

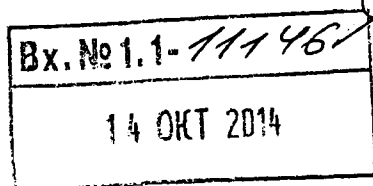
1. текст законопроекта – 15 л.;
2. пояснительная записка – 7 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ

Г.П.Хованская

Депутат ГД ФС РФ

С.М.Миронов



Государственная Дума ФС РФ
Дата 14.10.2014 Время 16:03
№622198-6: 1.1

Депутат ГД ФС РФ



А.В.Руденко

Депутат ГД ФС РФ



А.А.Озеров

Депутат ГД ФС РФ



Ю.А.Селиванов

Депутат ГД ФС РФ



А.А.Шейн

Депутат ГД ФС РФ



М.В.Емельянов

Вносится депутатами
Государственной Думы

Г.П.Хованской, С.М.Мироновым,
А.В.Руденко, А.А.Озеровым,
Ю.А.Селивановым, А.А.Шейным,
М.В.Емельяновым

Проект № 622 198-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027, 7061; № 50, ст. 7337, 7343, 7359; 2012, № 10, ст. 1163; № 14, ст. 1552; № 24, ст. 3072; № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596) следующие изменения:

1) в статье 12:

а) дополнить пунктом 10² следующего содержания:

«10²) установление требований к порядку проведения мониторинга

технического состояния многоквартирных домов;»;

б) дополнить пунктом 16⁹ следующего содержания:

«16⁹) методическое обеспечение порядка предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъектами Российской Федерации, в том числе разработка методических рекомендаций по предоставлению гарантий, поручительств по кредитам и займам;»;

2) часть 1 статьи 20 после слов «формированию фондов капитального ремонта,» дополнить словами «своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными,»;

3) пункт 1¹ части 2 статьи 44 дополнить словами «, выборе лица, уполномоченного представлять платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, принимать установленные законодательством Российской Федерации меры для взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт»;

4) в части 1 статьи 46 слова «пунктами 1-» заменить словами «пунктами 1, 1² -»;

5) в статье 168:

а) часть 1 дополнить словами «, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных

домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором»;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Очередность и срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются в региональной программе капитального ремонта исходя из срока эксплуатации многоквартирного дома, даты последнего проведения капитального ремонта элементов общего имущества в многоквартирном доме, сроков эффективной эксплуатации таких элементов общего имущества в многоквартирном доме, установленных актами технического регулирования и (или) рекомендуемых инструкциями по эксплуатации многоквартирных домов, фактического состояния таких элементов по результатам обследования. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.»;

в) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих изменение установленного срока

капитального ремонта, перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется на основании соответствующего решения, принятого собственниками помещений в многоквартирном доме.»;

г) часть 5 дополнить предложениями следующего содержания:

«При актуализации региональной программы капитального ремонта в нее не включаются многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта. Планирование и организация капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах, а также в многоквартирных домах, капитальный ремонт которых проведен в соответствии с региональной программой капитального ремонта (выполнены все виды работ по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой капитального ремонта), обеспечиваются собственниками помещений в многоквартирных домах без включения в региональную программу капитального ремонта.»;

б) в статье 169:

а) дополнить частью 3¹ следующего содержания:

«3¹ Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции после утверждения региональной программы капитального

ремонта, по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, но не ранее чем через один год и не позднее чем через пять лет после даты ввода такого многоквартирного дома в эксплуатацию.»;

в) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, принятых в соответствии с настоящим Кодексом, уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт, и (или) на формирование части фонда капитального ремонта, сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.»;

7) в статье 170:

а) дополнить частью 3¹ следующего содержания:

«3¹. Собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, а также собственники помещений в многоквартирных домах, капитальный ремонт которых проведен в соответствии с региональной программой капитального ремонта (выполнены все виды работ по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой), после погашения задолженности региональному оператору по оплате оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.»;

б) в части 4

после слов «на специальном счете,» дополнить словами «а также в случаях, указанных в части 3¹ настоящей статьи,»;

исключить пункты 1 - 3;

дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6) лицо, уполномоченное представлять собственникам помещений в многоквартирном доме платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, принимать установленные законодательством меры для взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.»;

в) часть 6 исключить;

г) дополнить частью 7¹ следующего содержания:

«7¹. В случаях, предусмотренных частью 3¹ настоящей статьи, если решения, указанные в пунктах 4 - 6 части 4 настоящей статьи, не приняты собственниками помещений в многоквартирном доме за месяц до возникновения у них обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт на специальный счет, орган местного самоуправления принимает решение по указанным вопросам.»;

д) в части 8 первое предложение изложить в следующей редакции:

«8. Законом субъекта Российской Федерации устанавливается минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, но не более пятидесяти процентов стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, включающего услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые указаны в частях 1 и 2 статьи 166 настоящего Кодекса.»;

8) в статье 171:

а) в части 2:

слова «, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 настоящего Кодекса,» исключить, дополнить словами «если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»;

дополнить предложением следующего содержания:

«Собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на специальный счет на основании платежных документов, представленных лицом, уполномоченным решением собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 6 части 4 статьи 170 настоящего Кодекса.»;

9) статью 172 дополнить частью 4¹ следующего содержания:

«4¹ Орган государственного жилищного надзора ведет учет многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, информирует орган местного самоуправления о сроке возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в таких многоквартирных домах.»;

10) в статье 173:

а) часть 1 дополнить словами «за исключением случаев, указанных в части 3¹ статьи 170 настоящего Кодекса»;

б) в части 5 первое предложение 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 в срок, установленный законом субъекта Российской Федерации не позднее одного года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в

соответствии с частью 4 настоящей статьи, и не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи.»;

11) в части 1 статьи 174 второе предложение изложить в следующей редакции:

«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, может осуществляться финансирование работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) и услуг по строительному контролю, а также погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.»;

12) статью 176 дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Особенности открытия, ведения и закрытия специального счета, а также порядок зачисления и возврата денежных средств со специального счета, правила открытия специального счета как депозитного счета (счета до востребования), устанавливаются Центральным банком Российской Федерации.»;

13) в статье 181:

а) часть 1 исключить:

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт. Региональный оператор обязан обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.»;

в) часть 3 исключить;

г) дополнить частью 3¹ следующего содержания:

«3¹. Региональный оператор применяет установленные законодательством меры в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, включая начисление процентов, установленных

частью 14¹ статьи 155 настоящего Кодекса».

14) в статье 182:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться другими лицами на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, при этом такими лицами могут быть:

1) органы местного самоуправления и (или) на основании решения органов местного самоуправления муниципальные бюджетные учреждения при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет не менее пятидесяти процентов в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) лицо, управляющее многоквартирным домом и (или) отвечающее за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме приняли

решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме о выборе указанного лица техническим заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.»;

б) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Порядок привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется законодательством о контрактной системе в сфере закупок. Порядок привлечения подрядных организаций лицами, указанными в пункте 2 части 4 настоящей статьи, выполняющими функции технического заказчика работ по капитальному ремонту на основании договора с региональным оператором, устанавливается субъектом Российской Федерации.»;

15) часть 2 статьи 185 изложить в следующей редакции:

«2. Объем средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема указанных

средств, которыми располагает региональный оператор в соответствующем году реализации региональной программы капитального ремонта с учетом остатка средств на начало года. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации.»;

16) в части 1 статьи 188 слова «вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками» заменить словами «возникающих»;

17) в статье 189:

а) дополнить частью 5¹ следующего содержания:

«5¹. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете, собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания могут выбрать лицо, управляющее многоквартирным домом и (или) отвечающее за содержание общего имущества в многоквартирном доме, для выполнения функций технического заказчика работ по капитальному ремонту на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.»;

б) часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. 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, и при

этом требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган государственного жилищного надзора, обращается в суд с заявлением об утверждении вопросов, указанных в части 5 настоящей статьи, на условиях, указанных в предложениях лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в части 3 настоящей статьи. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, для оплаты работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с решением суда. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, в соответствии с решением суда, любой собственник помещения в многоквартирном доме или орган государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении владельца специального счета перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на оплату работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в соответствии с ранее принятым решением суда.»;

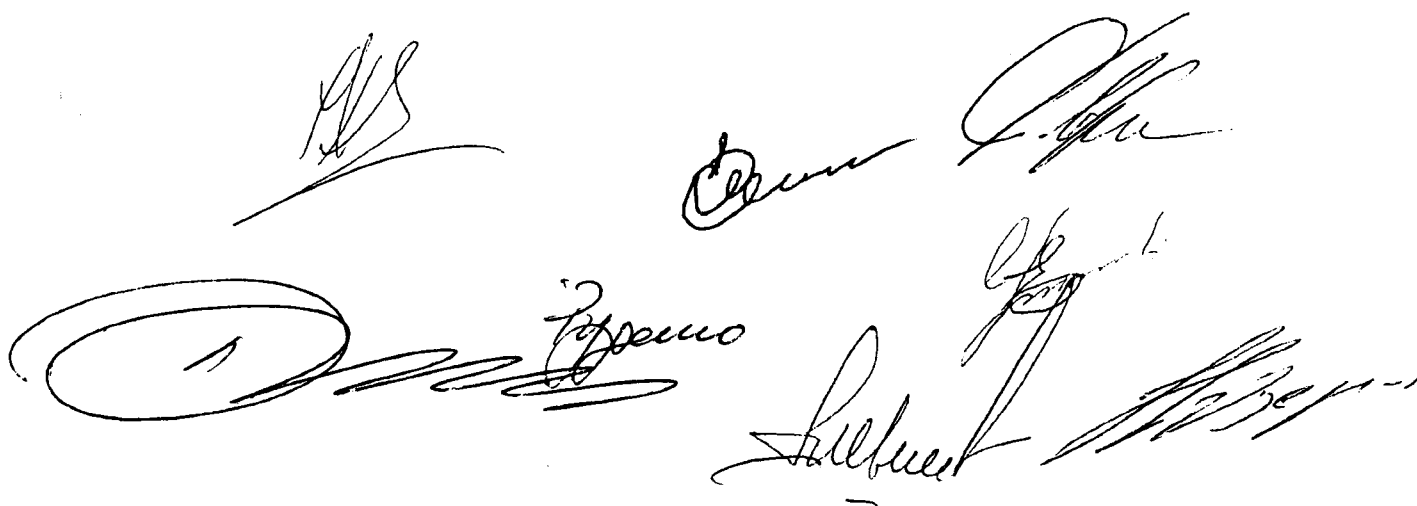
18) в статье 191:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. В случаях и порядке, установленных нормативным правовым

актом органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальным правовым актом органов местного самоуправления, финансовая поддержка лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, может оказываться путем предоставления субсидий подрядным организациям на возмещение затрат, понесенных в связи с оказанием услуг и (или) выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствующих многоквартирных домах. Указанные субсидии предоставляются по факту выполненных работ и не признаются государственной (муниципальной) преференцией в целях применения Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»».

Президент
Российской Федерации



The image shows several handwritten signatures in black ink. The most prominent one is a large, stylized signature on the left, likely belonging to the President of the Russian Federation. To its right and below are several other signatures, some of which are more legible and appear to be names of other officials or representatives.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее - законопроект) разработан в целях совершенствования правового регулирования организации проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

1. Законопроектом предлагается отнести к полномочиям Российской Федерации определение порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), отнеся к полномочиям субъекта Российской Федерации установление порядка осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов, не определил, с какой целью проводится такой мониторинг, на кого возложена обязанность по его проведению, как часто он осуществляется, каким документом оформляются результаты мониторинга, и не предусмотрел методических рекомендаций на федеральном уровне в отношении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

В большинстве регионов принятый порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов не учитывает требований законодательства о техническом регулировании. В настоящее время обязательным для применения является Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25 марта 2010 г. № 37-ст). Настоящий документ был включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р, которые согласно части 4 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» являются обязательными для применения, то есть фактически являются техническим регламентом. Данный стандарт предназначен для применения при проведении обследований и мониторинга технического состояния зданий и сооружений, при разработке заданий на проектирование, обследование и мониторинг зданий и сооружений, а также при разработке проектной документации для повышения степени конструктивной безопасности зданий (сооружений), в том числе путем проведения капитального ремонта.

Устранение несоответствия между требованиями, установленными в соответствии с законодательством о техническом регулировании и жилищным законодательством, возможно путем утверждения порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на федеральном уровне (постановлением Правительства Российской Федерации) как отдельного нормативного правового акта.

Кроме того, единый для всех регионов подход к порядку проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов позволит оценивать состояние домов в соответствии с действующими стандартами и правилами, и на основе этой оценки планировать потребность в капитальном ремонте, определяя ответственность собственников за состояние общего имущества в таких домах.

2. Законопроектом предлагается отнести к полномочиям Российской Федерации методическое обеспечение порядка предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта.

Статьи 167 и 191 Жилищного кодекса предоставляют субъектам Российской Федерации полномочия устанавливать порядок и условия предоставления мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

Большинство субъектов Российской Федерации не определили в региональных законах виды возможной государственной и (или) муниципальной поддержки.

В Приморском крае и Новгородской области установлено, что государственная поддержка предоставляется юридическим лицам, отвечающим за проведение капитального ремонта многоквартирных домов, в форме субсидий. В Самарской области утверждено постановление областного Правительства о предоставлении субсидий только региональному оператору, что противоречит статье 191 Жилищного кодекса Российской Федерации, установившей принцип равноправного предоставления мер государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.

Республика Саха (Якутия) и Калужская область установили, что государственная поддержка капитального ремонта может предоставляться в виде субсидий, гарантий, поручительств по кредитам или займам.

Многие регионы передали полномочия по определению порядка и условий предоставления мер государственной поддержки на уровень исполнительных органов власти и органов местного самоуправления (например, Калужская область).

Вместе с тем отсутствие единообразного подхода к предоставлению соответствующих мер государственной поддержки может привести к неблагоприятным последствиям.

Размер взносов, уплачиваемых собственниками помещений, устанавливается исходя из критериев доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт, которая оценивается по доле расходов граждан на оплату жилищных и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Сегодня в условиях, когда рост платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги критикуется на всех уровнях и становится предметом ограничений, предусматриваемых нормативными правовыми актами Российской Федерации, доступность минимального размера взноса на капитальный ремонт является приоритетным критерием. Значение минимального размера взноса устанавливается регионами ниже, чем необходимый размер взноса на капитальный ремонт. Об этом свидетельствуют данные об устанавливаемой сегодня регионами величине минимального размера взноса на капитальный ремонт (от 2,41 руб./кв.м. в месяц до 7,70 руб./кв.м. в месяц; в среднем 5,25 руб./кв.м. в месяц по тем регионам, которые установили минимальный размер взноса на 5 декабря 2013 г.), в то время как по экспертной оценке необходимый размер взноса на капитальный ремонт (при длительности региональной программы капитального ремонта 30 лет) может составить от 9 руб./кв.м. в месяц (для 5-этажного дома) до 11 руб./кв.м. в месяц (для 9-12-этажного дома).

Таким образом, фонды капитального ремонта будут пополняться за счет минимального размера взноса очень медленно, и есть риск того, что собранных за время действия региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов в фондах ремонта таких домов средств, не будет хватать, чтобы обеспечить

текущие реальные потребности в капитальном ремонте, а также потребности в средствах на погашение долгов в случае привлечения займов. В этой связи представляется крайне необходимой финансовая поддержка за счет бюджетов всех уровней.

Выработка единых механизмов предоставления соответствующих мер государственной поддержки будет способствовать повышению доверия граждан, которые получают гарантии помощи от государства при проведении капитального ремонта.

3. Законопроектом устраняются барьеры, связанные с выбором и реализацией способа формирования фонда капитального ремонта:

1) необоснованно завышенные требования к принятию решений о выборе или изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Для принятия соответствующего решения требуется не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Это требование затрудняет только выбор способа «специальный счет», потому что формировать фонд капитального ремонта у регионального оператора собственники помещений могут, не принимая никаких решений (по решению органа местного самоуправления на основании части 7 статьи 170 Жилищного кодекса). Для устранения данного барьера необходимо снизить требование к количеству голосов для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. По значимости это решение сопоставимо с выбором способа управления многоквартирным домом, которое принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2) принятие решения неоправданно затруднено тем, что, кроме самого решения о выборе данного способа формирования фонда капитального ремонта, одновременно на общем собрании собственников помещений необходимо принять еще пять решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса.

Отсутствие решений по данным вопросам может служить формальным основанием для отказа органа государственного жилищного надзора признать реализованным выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (часть 1 статьи 172 Жилищного кодекса). Из указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса пяти решений, три не имеют прямого отношения к выбору способа формирования фонда капитального ремонта (о размере взноса на капитальный ремонт, о перечне услуг и работ по капитальному ремонту, о сроке проведения капитального ремонта) и могут быть приняты позднее, при принятии решения о проведении капитального ремонта в соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса.

3) установленный частью 5 статьи 173 Жилищного кодекса срок вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете – два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это означает, что собственники помещений, принявшие решение о таком изменении способа формирования фонда капитального ремонта, весь установленный срок должны продолжать вносить взносы «в общий котел», и только через два года региональный оператор перечислит все средства формировавшегося у него фонда капитального ремонта на специальный счет, открытый в соответствии с решением собственников помещений.

Такая норма не только ущемляет права собственников помещений в многоквартирных домах, но и вызывает ярко выраженное негативное отношение к способу формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, поскольку очевидно различие между сроком «ухода» от регионального оператора к специальному счету (два года) и сроком перехода от специального счета к региональному оператору (один месяц).

Субъектам Российской Федерации даны полномочия установить меньший срок вступления в силу решения собственников помещений о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Большая часть субъектов Российской Федерации не воспользовалась данным полномочием, оставив без изменения двухгодичный срок вступления в силу решения собственников помещений, установленный Жилищным кодексом. Но в отдельных региональных законах установлен иной срок: один год (Приморский край), шесть месяцев (Вологодская область), два месяца (Астраханская область).

В то же время срок вступления в силу решения собственников помещений о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора, и, как следствие, необходимость региональному оператору изыскать средства в объеме сформированного у него фонда капитального ремонта для перечисления на специальный счет, тесно связаны с обеспечением финансовой устойчивости деятельности регионального оператора. Региональный оператор может не располагать достаточным объемом свободных средств для того, чтобы в любое время вернуть собственникам помещений ранее полученные от них взносы на капитальный ремонт, поскольку большая часть средств регионального оператора ежегодно используется им на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы. В связи с этим установление в региональном законе такого короткого срока как два месяца, создает высокие риски для финансовой устойчивости регионального оператора, которые могут быть снижены только путем создания значительного резерва нерасходуемых средств регионального оператора, что, в свою очередь, приводит к сокращению финансируемых им объемов капитального ремонта.

В связи с этим целесообразно рассмотреть возможность внесения изменений в часть 5 статьи 173 Жилищного кодекса, предусматривая более короткий срок вступления в силу решения собственников помещений - один год, поскольку годичный период принят для актуализации региональной программы капитального ремонта. Такой подход определяет одинаковые временные рамки планирования расходов регионального оператора на финансирование капитального ремонта с учетом вывода части средств на специальные счета.

4) еще один риск, связанный с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете, создает часть 7 статьи 189 Жилищного кодекса. Согласно этой норме, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели капитальный ремонт в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. То есть орган местного самоуправления, даже не

ставя об этом в известность собственников помещений в многоквартирном доме, принимает решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о передаче средств, находящихся на специальном счете, региональному оператору.

Потребность в проведении капитального ремонта должна устанавливаться «в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества». В части 7 статьи 189 Жилищного кодекса отсутствует указание на то, кто утверждает документ, согласно которому должна определяться необходимость проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) многоквартирного дома, не ясно, кто проводит оценку необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта. Вызывает большие сомнения подход, согласно которому орган местного самоуправления своим решением вправе лишить собственников помещений в многоквартирном доме возможности самостоятельно распоряжаться средствами фонда капитального ремонта, распорядиться этими средствами, передав их региональному оператору, вопреки решению собственников помещений формировать фонд капитального ремонта на специальном счете. Кроме того, применение части 7 статьи 189 Жилищного кодекса будет приводить к увеличению числа многоквартирных домов, ответственность за проведение капитального ремонта которых несут не собственники помещений, а сторонняя организация – региональный оператор. С целью постепенного перехода от административной системы организации и «котлового» способа финансирования капитального ремонта к ответственности собственников помещений в многоквартирных домах и финансированию ремонта за счет фондов капитального ремонта, формирующихся на специальных счетах, целесообразно выработать механизмы понуждения собственников помещений проводить необходимые виды работ по капитальному ремонту без изменения выбранного собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Исходя из этого, более правомерным представляется передать вопрос об использовании средств фонда капитального ремонта для проведения работ по капитальному ремонту, необходимость которых установлена, на рассмотрение суда. Иск о понуждении собственников помещений провести капитальный ремонт за счет средств фонда капитального ремонта должен подавать орган, уполномоченный осуществлять контроль за своевременностью проведения капитального ремонта многоквартирных домов – орган государственного жилищного надзора. Предлагается изменить соответствующим образом часть 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

4. Законопроектом предлагается устранить пробел в жилищном законодательстве, связанный с организацией сбора платежей и взысканием задолженности в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания определяют лицо, уполномоченное представлять собственникам помещений платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, принимать меры по взысканию взносов на капитальный ремонт, включая начисление процентов за несвоевременно и (или) не полностью уплаченные взносы на капитальный ремонт. Таким лицом может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный кооператив, управляющая организация либо владелец специального счета.

5. В соответствии с требованием части 5 статьи 168 Жилищного кодекса

региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Эта норма в сочетании с требованием пункта 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса о том, что региональная программа капитального ремонта должна включать все многоквартирные дома, а также с учетом того, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме после включения многоквартирного дома в региональную программу (часть 3 статьи 169 Жилищного кодекса) приводит к тому, что при актуализации региональной программы в нее должны ежегодно включаться вводимые в эксплуатацию после завершения строительства многоквартирные дома. В связи с тем, что планируемые сроки проведения капитального ремонта в таких домах-новостройках будут выходить за временные рамки первоначально утвержденной региональной программы, срок региональной программы необходимо будет продлевать. Такое продление срока региональной программы будет необходимо осуществлять ежегодно по мере ввода в эксплуатацию многоквартирных домов со все более отдаленными сроками проведения капитального ремонта. В результате региональная программа приобретает характер бессрочной (не имеющей конечного срока выполнения). Это наиболее серьезная проблема, связанная с актуализацией региональной программы капитального ремонта.

Для устранения проблемы «бессрочности» региональной программы капитального ремонта к вновь построенным многоквартирным домам законопроектом предлагается применять другой подход в части создания фонда капитального ремонта и возникновения обязанности собственников помещений уплачивать взнос на капитальный ремонт:

1) не включать в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию после официального опубликования утвержденной региональной программы;

2) поручить органу государственного жилищного надзора отдельно учитывать такие многоквартирные дома, осуществлять контроль за формированием фонда капитального ремонта и своевременностью проведения капитального ремонта таких многоквартирных домов;

3) связывать возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт таких многоквартирных домов не с включением их в региональную программу, а с датой введения в эксплуатацию;

4) установить отсрочку по возникновению обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт на срок от одного до пяти лет с даты ввода дома в эксплуатацию, учитывая, что необходимость проведения капитального ремонта домов, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, наступит через длительное время, а значительная часть новых собственников жилья несет финансовое бремя ипотечных кредитов.

6. Анализ нормативных правовых актов субъектов РФ показал, что подходы к формированию очередности проведения капитального ремонта в многоквартирных домах весьма разнообразны. Такая разница, происходящая от отсутствия единой нормативной базы для установления необходимости проведения капитального ремонта, чревата дисбалансом между объемами капитального ремонта в разных регионах. Очередность проведения капитального ремонта в многоквартирных домах должна быть обусловлена возникновением необходимости в таком ремонте, то есть угрозы безопасности пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме. В связи с чем, законопроектом раскрываются критерии

очередности проведения капитального ремонта.

7. Законопроектом предлагается освобождение собственников помещений от уплаты взносов на капитальный ремонт, когда в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов засчитываются доходы от передачи в пользование объектов общего имущества, средства жилищного кооператива, которые направляются в фонд капитального ремонта. Аналогичные положения в настоящее время содержатся в части 4 статьи 169 Жилищного кодекса для товариществ собственников жилья. Кроме того, собственники могут выбрать и альтернативный вариант: направление в фонд капитального ремонта доходов от передачи в пользование общего имущества в целях формирования части фонда капитального ремонта, сверх формируемой за счет минимального размера взноса.

8. Региональный оператор - это организация, на которую возложен большой перечень функций (организационных, финансовых, технических), требующих разнообразной и высокой квалификации при их исполнении. Хотя Жилищный кодекс содержит достаточно детальное регулирование деятельности регионального оператора, но много полномочий передано субъектам Российской Федерации. Проведенный анализ показал, что существует ряд пробелов и проблем, связанных с реализацией норм по созданию и деятельности регионального оператора, но еще большие проблемы возникают при возложении на регионального оператора региональными законами несвойственных ему функций, создающих повышенные риски возникновения финансовых пирамид.

Законопроектом решаются следующие проблемы, связанные с осуществлением деятельности регионального оператора:

обеспечение финансовой устойчивости регионального оператора без создания чрезмерного резерва нерасходуемых средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт, приводящее к неоправданному сокращению объемов капитального ремонта;

исключение дополнительных функций, увеличивающих риски финансовой неустойчивости регионального оператора;

снижение временных, финансовых и организационных рисков, связанных с избыточным требованием о заключении региональным оператором договора с каждым собственником помещений во всех многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора;

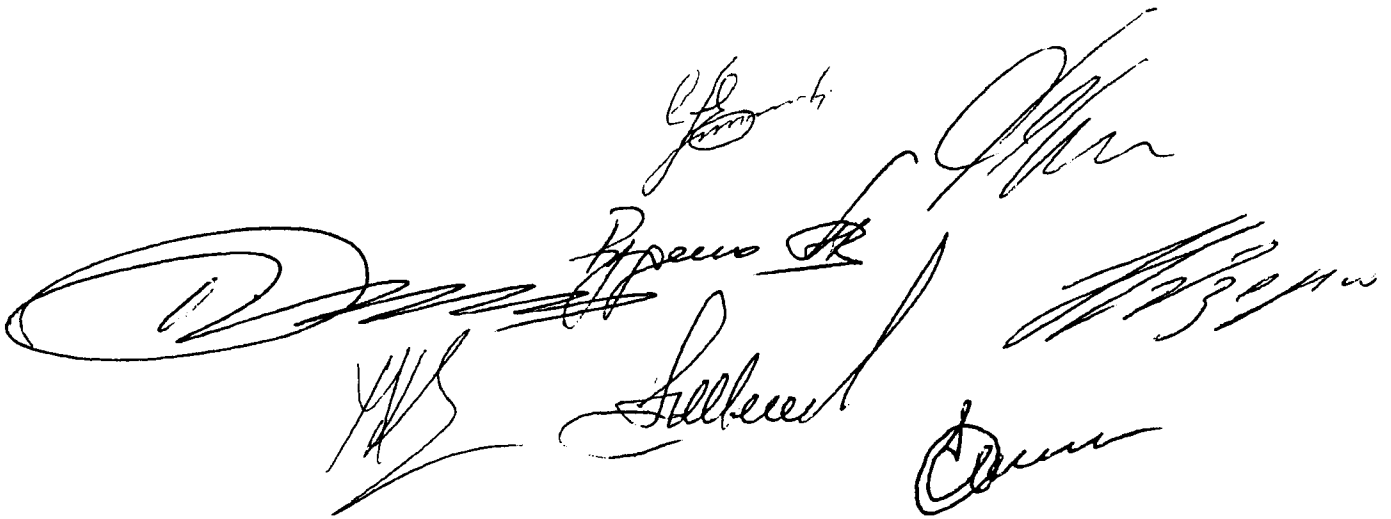
неоправданная монополизация функций технического заказчика работ по капитальному ремонту;

неопределенность обязанностей регионального оператора как владельца специальных счетов.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не предусматривает уменьшение или увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

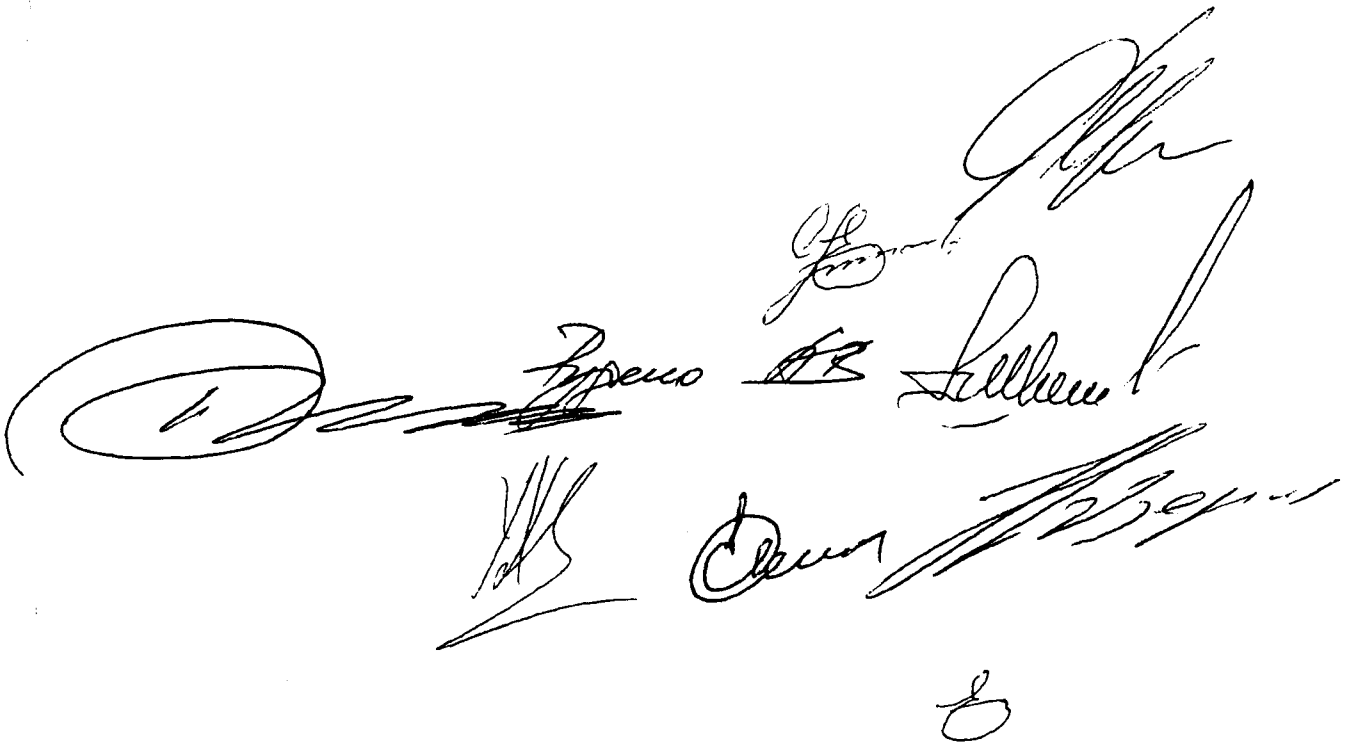


Handwritten signatures and initials, including the name "Владимир" (Vladimir) written in the center.

ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащего изменению
в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении
изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует принятия,
признания утратившими силу, приостановления, изменения и дополнения в
законодательные акты Российской Федерации.



Handwritten signatures and initials, including the word "Зурено" and "Селиванов".