

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае»

Законопроект разработан в целях приведения Закона Приморского края от 07.08.2013 № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (далее - Закон № 227-КЗ) в соответствие с Федеральным законом от 03.02.2025 № 6-ФЗ «О внесении изменений в статью 173 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - ЖК РФ), своевременной реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД), а также необходимостью добавления нового полномочия Правительства Приморского края об установлении порядка использования доходов в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете регионального оператора, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта, а также доходов в виде процентов, полученных от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора (далее - проценты, Порядок соответственно).

По пункту 1. В соответствии с частью 2 статьи 179 ЖК РФ, имущество регионального оператора используется для выполнения его функций. В соответствии с частью 3 статьи 179 ЖК РФ денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с частью 1 статьи 170 ЖК РФ, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в статье 174 ЖК РФ (проведение работ по капитальному ремонту МКД).

В настоящее время сумма доходов в виде процентов составляет 1,124 млрд рублей, при этом **порядок распределения данных средств отсутствует.**

Региональным оператором в 2025 году проводится закупка информационно-аналитической системы управления региональной программой капитального ремонта, которая позволит с 2026 года производить распределение указанных выше процентов по каждому МКД.

В связи с тем что ранее распределение указанных процентов не проводилось региональным оператором в виду отсутствия технических возможностей, для прозрачности механизма Порядком предполагается доходы, полученные по банковским операциям в текущем году, а также остатки средств, полученные в виде доходов по банковским операциям, не использованные в предшествующие годы, и не обремененные исполнением обязательств по финансированию капитального ремонта общего имущества в МКД в текущем году использовать на цели проведения капитального ремонта в соответствии с утвержденными краткосрочными планами реализации региональной программы на 2026-2028 годы.

Порядки использования доходов в виде процентов утверждены Правительствами Республики Коми (от 30.04.2015 № 187), Саха (Якутия) (от 12.11.2021 № 464), Амурской области (от 02.09.2020 № 590), Камчатского края (от 05.10.2020 № 393-П), Алтайского края (от 09.06.2023 № 197). Порядок использования доходов в виде процентов в Приморском крае разработан частично по аналогии с порядками Камчатского края и Амурской области. После принятия законопроекта порядок будет направлен на согласование в органы исполнительной власти Приморского края.

По пункту 2. Одним из условий своевременной реализации региональной программы капитального ремонта является отсутствие задолженности по взносам на капитальный ремонт. Как правило, региональными операторами налажена работа по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт с собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, и собираемость таких взносов составляет не менее 95% от начисленных взносов.

При этом есть МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах. Однако есть проблема

недостаточности размера фактических поступлений в фонды капитального ремонта, формирующиеся на специальных счетах, что связано с неисполнением собственниками помещений обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Статьей 173 ЖК РФ ранее был предусмотрен механизм соблюдения платежной дисциплины собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, который применяется при падении собираемости взносов на капитальный ремонт ниже 50% от начисленных. В конечном итоге непринятие мер владельцем специального счета и собственниками помещений по повышению собираемости взносов приводит к переводу формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора. Установленный уровень собираемости недостаточен для проведения работ по капитальному ремонту.

В целях соблюдения общего правового принципа справедливости при исполнении обязанности собственниками помещений при уплате взносов на капитальный ремонт как в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, так и в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, с 03.01.2025 изменениями в ЖК РФ увеличен установленный частью 8 статьи 173 ЖК РФ 50-ти процентный уровень собираемости взносов на капитальный ремонт до 60 процентов.

Вместе с тем в части 11 статьи 10 конкретизирован срок уведомления органом государственного жилищного надзора Приморского края органа местного самоуправления о не погашении задолженности в размере, указанном в уведомлении (в течение одного месяца с даты истечения пяти месяцев с даты получения владельцем специального счета уведомления) после чего, орган местного самоуправления в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

По пункту 3. В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 12 Закона № 227-КЗ меры государственной поддержки в Приморском крае предоставляются в случае если МКД участвует в получении финансовой поддержки за счет средств местного бюджета муниципального образования,

на территории которого расположен этот МКД. Для Порядков являющихся приложениями к госпрограмме (№ 32, № 33 к 945-па от 30.12.2019) данный механизм является рабочим, софинансирование не большое в среднем в год 320 млн руб. средств краевого бюджета и 108 млн руб. средств местного бюджета.

Субсидия региональному оператору может оказаться в большем размере и потребовать большего софинансирования от местных бюджетов. При этом в крае есть муниципальные образования с дотационным либо низким бюджетом, которые откажутся от участия в софинансировании программы капитального ремонта МКД. К тому же не понятен механизм долевого финансирования регионального оператора муниципальными образованиями.

Федеральным законодательством не установлена обязанность муниципальных образований принимать доленое участие в предоставлении субсидии региональному оператору. Учитывая неудовлетворительное финансовое состояние большинства муниципальных образований и неясность правовых оснований перечисления средств местного бюджета региональному оператору необходимо внести изменение в часть 3 статьи 12 Закона № 227-КЗ, а именно дополнить частью 6¹ следующего содержания:

"6¹. В случае предоставления субсидии региональному оператору условие, предусмотренное пунктом 3 части 3 настоящей статьи (многоквартирный дом участвует в получении финансовой поддержки за счет средств местного бюджета муниципального образования, на территории которого расположен этот многоквартирный дом), не применяется."

По пункту 4. Формулировку п. 8 статьи 19 «разработку проектно-сметной, сметной документации, в том числе проверку правильности применения расценок в сметной документации» необходимо заменить словами «разработку проектной документации, разработку сметной документации, проведение экспертизы проектной документации, проведение проверки достоверности определения сметной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту» так как существующую формулировку действующее законодательство уже не предусматривает.

В части проведения экспертизы. В соответствии с пунктом 78(1) Постановления Правительства от 01.07.2016 № 615 Участник закупки, предмет которой объединяет оказание услуг и (или) выполнение работ с проектированием вправе приступить к выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества МКД **только после получения положительного заключения экспертизы проектной документации** на соответствующие виды работ.

Вместе с тем, в статье 19 Закона № 227-КЗ отсутствует такой вид работ как проведение экспертизы проектной документации.

Подпунктом «б» пункта 8 Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 предусмотрено оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, являющихся объектами культурного наследия, в случае, предусмотренном пунктом 4 статьи 56.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ (далее - ФЗ № 73).

Поскольку работы по капитальному ремонту крыши, фасада и фундамента (цоколя) могут предусматривать некоторые изменения цветового решения и фактуру покрытия фасада и кровли, а также на вышеуказанных конструкция могут располагаться элементы, имеющие предмет охраны культурного наследия, указанные работы относятся к работам по сохранению объектов культурного наследия и выполнение их необходимо подрядными организациями с лицензией на осуществление деятельности по сохранению объекта культурного наследия.

Работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, затрагивающие предмет охраны, **выполняются путем проведения работ по сохранению объекта культурного наследия** с соблюдением требований, установленных ФЗ № 73. (пункт 4 статьи 56.1 ФЗ № 73) и в соответствии со статьей 45 ФЗ № 73 **проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и**

государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

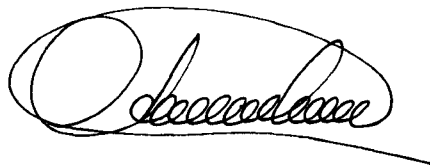
В соответствии со статьей 28 ФЗ № 73 **государственная историко-культурная экспертиза** проводится в целях определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса государственной экспертизе подлежат проектная документация и результаты инженерных изысканий объектов культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

В законопроекте под проведением экспертизы проектной документации понимается в том числе государственная экспертиза.

Таким образом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в статье 19 Закона № 227-КЗ необходимо дополнить проведением экспертизы проектной документации, государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, авторского надзора в случае если законодательством Российской Федерации требуется проведение.

Министр жилищно-коммунального
хозяйства Приморского края



А.С. Першин