

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Иркутской области «О внесении изменения в абзац первый части 3 статьи 12 Закона Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»

1. Субъект законодательной инициативы.

Субъект права законодательной инициативы – Губернатор Иркутской области.

Проект закона Иркутской области «О внесении изменения в абзац первый части 3 статьи 12 Закона Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее – проект закона) подготовлен министерством жилищной политики и энергетики Иркутской области.

2. Правовое основание принятия правового акта Иркутской области.

Правовым основанием принятия проекта закона являются части 1 и 2 статьи 40, пункт «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации, подпункт 61 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», часть 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статья 44 Закона Иркутской области от 12 января 2010 года № 1-оз «О правовых актах Иркутской области и правотворческой деятельности в Иркутской области», статья 59 Устава Иркутской области.

3. Состояние правового регулирования в данной сфере, обоснование целесообразности принятия правового акта Иркутской области.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) принят Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее – Закон области № 167-ОЗ), регулирующий отдельные вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области.

В соответствии со статьей 168 ЖК РФ, статьей 7 Закона области № 167-ОЗ утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области¹ (далее – региональная программа).

Все многоквартирные дома, включенные в региональную программу, распределены в региональной программе по 13 трехлетним плановым

¹ постановление Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп

периодам в соответствии с установленными Законом области № 167-ОЗ и региональной программой критериями очередности.

Капитальный ремонт в рамках региональной программы осуществляется на основе утверждаемых краткосрочных планов реализации региональной программы.

Срок краткосрочного плана равен трехлетнему периоду региональной программы, в который включаются многоквартирные дома из соответствующего трехлетнего периода региональной программы.

В настоящее время реализуется краткосрочный план, утвержденный на 2020-2022 годы. Одновременно начата реализация плана на 2023-2025 годы.

Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту осуществляется за счет средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов, формируемых преимущественно за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах, уплачиваемых в виде взносов на капитальный ремонт.

Согласно части 4 статьи 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Абзацем первым части 3 статьи 12 Закона области № 167-ОЗ установлено, что средства, полученные региональным оператором Иркутской области – Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее – Фонд) от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

Таким образом происходит финансирование проведения капитального ремонта одних домов за счет других с последующим возвратом средств только в пределах соответствующего городского округа, муниципального района.

Данное условие не позволяет финансировать работы по капитальному ремонту в многоквартирных домах, расположенных на территории одного муниципального образования (городского округа, муниципального района), путем заимствования за счет средств фондов капитального ремонта

многоквартирных домов, расположенных на территории другого муниципального образования (городского округа, муниципального района).

Норма о заимствовании средств на капитальный ремонт в пределах городского округа, муниципального района, введенная в 2013 году в Иркутской области и в ряде других регионов, позволяла обозначить «адресность» накапливаемых фондов капитального ремонта (взносы, собираемые жителями района, будут направляться только на капитальный ремонт домов этого района).

Вместе с тем в ходе реализации региональной программы в ряде муниципальных образований Иркутской области сложилась ситуация острого дефицита средств, сформированных за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах отдельных муниципальных образований, не позволяющего в рамках реализуемого краткосрочного плана профинансировать выполнение работ по капитальному ремонту.

Данная ситуация обусловлена объективно сложившейся существенной неравномерностью районов и городов Иркутской области (по числу многоквартирных домов, по количеству лицевого счетов), что не позволяет сбалансировать региональную систему капитального ремонта в условиях существующего ограничения по 42-м фондам капитального ремонта («котлам»).

В то время как внутри одних муниципальных образований остатки средств незначительны и недостаточны для проведения каких-либо работ по капитальному ремонту, совокупный объем остатков по прочим муниципальным образованиям объективно превышает объем средств, который может быть израсходован в рамках реализуемого краткосрочного плана в силу принципов построения региональной системы капитального ремонта.

Более того, прирост количества домов в региональной программе за счет ввода нового жилья, срок ремонта которых приходится на последние годы действия программы, происходит также в основном в больших городах, что безусловно создает значительный фонд свободных средств и может позволить выполнить работы в отдельных муниципальных образованиях, в которых таких средств не хватает.

Таким образом, созданное искусственное ограничение расходования накопленных средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов только внутри одного муниципального образования приводит как к неэффективному расходованию средств, так и невозможности выполнить в полной мере задачу по реализации запланированных мероприятий краткосрочного плана.

Так, например, региональной программой и краткосрочным планом на 2023-2025 годы предусмотрен ремонт в 1798 домах, в 2023 году предусмотрено выполнение капитального ремонта в 909 домах.

При действующих нормах Закона области № 167-ОЗ, когда заимствование средств возможно только в пределах городского округа, муниципального района, в 2023 году невозможно выполнить ремонт в 148

домах (17% от плана 2023 года), в периоде 2023-2025 годов в - 597 домах (34% от плана 2023-2025 годов) в 25 муниципальных образованиях:

- в связи с отсутствием средств в «котлах» 24 муниципальных образований по состоянию на 1 января 2023 года;

- в 1 муниципальном образовании имеется плюсовой остаток «фонда» которого недостаточно для выполнения обязательств 2023 года по капитальному ремонту.

Анализ ситуации указывает на очевидную необходимость снятия территориальных ограничений для заимствования средств.

Проектом закона предлагается внести изменение в Закон области № 167-ОЗ, исключив существующее ограничение по заимствованию средств для проведения работ по капитальному ремонту только муниципальными образованиями Иркутской области, а именно, уточнив, что средства, полученные Фондом от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области.

При объединении «котла» запланированные работы будут выполнены за счет заимствования средств между многоквартирными домами на территории разных муниципальных образований, где имеются доступные для заимствования средства, с возвратом за счет последующих взносов.

Обязанность собственников платить взносы на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта не прекращается и после выполнения работ, что обеспечит восполнение заимствованных средств.

На выполнение плановых работ по ремонту домов в других муниципальных образованиях предлагаемое изменение законодательства не повлияет, они будут выполнены в запланированном объеме.

Важно отметить, что объединение «котлов» не нарушает принцип финансирования работ на каждом доме только в пределах объема средств, которые могут быть собраны собственниками этого дома за весь срок действия региональной программы.

В настоящее время указанный принцип обеспечивается при заимствовании в пределах одного муниципального образования, а при объединении «котлов» будет обеспечиваться при заимствовании в пределах всей Иркутской области.

Фондом осуществляется учет средств по каждому помещению и по каждому дому, а также учет заимствованных средств², и не допускается перерасход средств на капитальный ремонт выше, чем объем средств,

² в соответствии с Порядком учета Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах из фондов капитального ремонта общего имущества других многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 10 февраля 2015 года № 35-пп

который должен быть собран домом за весь срок действия региональной программы.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» отражено, что нормы части 4 статьи 179 Жилищного кодекса обеспечивают обращаемость средств фонда капитального ремонта, которая носит постоянный характер и составляет экономическую основу централизованной системы аккумулирования накоплений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и управления этими накоплениями, что позволяет не только оптимальным образом использовать средства фондов капитального ремонта, формируемых собственниками помещений в многоквартирных домах на счете, счетах регионального оператора, и защитить их от обесценивания вследствие инфляционных процессов, но и, в конечном счете, достичь правомерной цели, вытекающей из конституционного принципа социального государства, - эффективного управления общественными ресурсами в жилищной сфере.

Проведен анализ нормативного правового регулирования рассматриваемых отношений в субъектах Российской Федерации.

В настоящее время единый «котёл» предусмотрен в законах 42 субъектов Российской Федерации.

При этом в 15 субъектах Российской Федерации, где первоначально в региональных законах была норма о разных «котлах», в течение 8 лет реализации региональных программ приняты решения о переходе на единый «котел» и внесены изменения в законы в части снятия ограничений по заимствованию средств между домами в разных муниципальных образованиях:

- Ненецкий автономный округ (в 2014 году),
- Ивановская область (в 2014 году),
- Курская область (в 2015 году),
- Волгоградская область (в 2015 году),
- Липецкая область (в 2015 году),
- Тульская область (в 2015 году),
- Брянская область (в 2017 году),
- Ставропольский край (в 2017 году),
- Удмуртская Республика (в 2018 году),
- Красноярский край (в 2019 году),
- Курганская область (в 2019 году),
- Пермский край (в 2019 году),
- Белгородская область (в 2020 году),
- Республика Ингушетия (в 2021 году),
- Камчатский край (в 2022 году).

Министром России в письме от 19 августа 2022 года № 41598-АО/06 (копия прилагается), полученному по запросу Правительства Иркутской области, отмечено следующее:

реализация нормы по использованию средств в пределах муниципальных образований является одним из источников формирования неиспользованных остатков средств взносов;

использование средств в пределах субъекта Российской Федерации приведет к более эффективному и своевременному использованию средств взносов собственников помещений на капитальный ремонт в субъекте Российской Федерации.

4. Предмет правового регулирования и основные правовые предписания проекта правового акта Иркутской области.

Проект закона состоит из 2 статей.

Статья 1 проекта закона определяет изменение, касающееся корректировки абзаца первой части 3 статьи 12 Закона № 167-ОЗ.

Статья 2 проекта закона предусматривает порядок вступления в силу закона Иркутской области.

5. Перечень правовых актов области, принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу которых потребует принятие данного правового акта Иркутской области.

Принятие проекта закона потребует внесения изменений:

в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области;

в Порядок учета Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах из фондов капитального ремонта общего имущества других многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области.

6. Перечень органов и организаций, с которыми проект правового акта Иркутской области согласован.

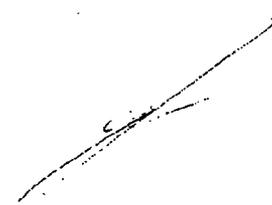
Проект закона имеет все необходимые согласования, замечаний не получено.

7. Иные сведения, раскрывающие содержание и (или) особенности проекта правового акта Иркутской области.

Проект размещен в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на «Едином портале независимой антикоррупционной экспертизы, оценки регулирующего воздействия и общественного обсуждения проектов нормативных правовых актов Иркутской области» (regulation.irkobl.ru) (<http://regulation.irkobl.ru/projects#npa=12538>), коррупциогенных факторов не содержит.

Приложение: копия письма Минстроя России от 19 августа 2022 года
№ 41598-АО/06 на 4 л. в 1 экз.

Министр жилищной политики и
энергетики Иркутской области



А.Н. Никитин