

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»

1. Субъект законодательной инициативы.

Субъектом права законодательной инициативы является Губернатор Иркутской области.

Проект закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее – проект закона) подготовлен министерством жилищной политики, энергетики и транспорта 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», Жилищный кодекс Российской Федерации, 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. Вместе с тем, развитие федерального законодательства в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также практика применения Закона области № 167-ОЗ) требуют корректировки его отдельных положений.

1. Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в

Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 399-ФЗ) внесены изменения в ЖК РФ.

Среди прочего в соответствии с частью 8 статьи 170 ЖК РФ (в редакции Федерального закона № 399-ФЗ) предусмотрено требование установить законом субъекта Российской Федерации минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, который не может превышать пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 июня 2016 года № 454/пр, содержат в числе рекомендаций по оценке общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта рекомендации по определению оценочной стоимости *i*-типа многоквартирного дома и стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту (пункты 2.2 – 2.4).

Министерством проанализирована информация о фактической стоимости комплексного капитального ремонта многоквартирных домов, (5-этажных со всеми видами благоустройства и домов с количеством этажей более 6 с лифтом и мусоропроводом, расположенных на территории нескольких муниципальных образований Иркутской области), в том числе в разбивке по видам услуг и или работ по капитальному ремонту, выполненных в рамках реализации краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта в 2015-2017 годах.

Суммарная стоимость работ по капитальному ремонту только инженерных систем и крыши многоквартирного дома (как наиболее приоритетных с точки зрения комфортного проживания граждан) в 5-этажном многоквартирном доме от стоимости всех услуг и (или) работ, оказанных (выполненных) в таком доме, составила от 50-60%.

Стоимость работ по капитальному ремонту инженерных систем, крыши и лифтов 9-этажного многоквартирного дома от стоимости всех услуг и (или) работ, оказанных (выполненных) в таком доме, составила от 60-70%.

В этой связи проектом закона предлагается дополнить Закон области № 167-ОЗ статьей 2¹, предусматривающей, что на территории Иркутской области минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, составляет пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома,

определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно части 8 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

2. Проектом закона предлагается изложить часть 2 статьи 7 Закона области № 167-ОЗ в новой редакции, предусматривающей, что региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области.

Предлагаемая формулировка полностью соответствует формулировке, которая содержится в части 2 статьи 168 ЖК РФ.

Предлагаемое изменение обусловлено следующим.

В соответствии с частью 2 статьи 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 7 Закона области № 167-ОЗ региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет с дальнейшей пролонгацией.

В настоящее время в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп, включен 14791 многоквартирный дом, расположенный на территории Иркутской области.

Указанные многоквартирные дома распределены в региональной программе по десяти трехлетним периодам с 2014 по 2043 годы.

Региональная программа ежегодно актуализируется. В рамках актуализации из региональной программы исключаются дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и включаются многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию.

При этом многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию, включаются в последний плановый период реализации региональной программы (исходя из продолжительности эксплуатации дома после ввода дома в эксплуатацию, физического износа и других критериев,

установленных ЖК РФ, Законом области № 167-ОЗ и региональной программой).

В этой связи количество многоквартирных домов в последнем плановом периоде реализации региональной программы (2041-2043 годы) ежегодно увеличивается, что в будущем создаст чрезмерную нагрузку на указанный плановый период.

Так, количество многоквартирных домов, приходящееся в среднем на 1 год последнего планового периода региональной программы, составляет в настоящее время 767 домов, что на 305 многоквартирных домов (1,6 раза) больше, чем количество домов в 1 год последнего планового периода региональной программы, действовавшей до 1 января 2017 года, т.е. до перехода на трехлетнее планирование (462 дома).

При каждой последующем включении домов в региональную программу данный показатель будет только увеличиваться.

В этой связи проектом закона предлагается привести формулировку части 2 статьи 7 Закона области № 167-ОЗ в соответствие с частью 2 статьи 168 ЖК РФ.

Указанное изменение позволит в дальнейшем внести изменения в региональную программу капитального ремонта путем добавления новых плановых периодов капитального ремонта.

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

Проект закона состоит из 2 статей.

Статья 1 проекта закона определяет изменения, касающиеся:

дополнения Закона области № 167-ОЗ статьей 2¹, предусматривающей установление минимального размера фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере 50 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

изложения части 2 статьи 7 Закона области № 167-ОЗ в новой редакции, предусматривающей, что региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области.

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 изменения в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп.

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 закона коррупциогенных факторов не содержит.

Министр жилищной политики,
энергетики и транспорта
Иркутской области



А.М. Сулейменов