

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Иркутской области «О внесении изменения 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 изменения 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 требует корректировки его отдельных положений.

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 ЖК РФ дополнен статьей 190.1, которая предусматривает в том числе особенности организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта общего имущества на дату приватизации первого жилого помещения, и механизм исполнения бывшим наймодателем обязанности по производству капитального ремонта нуждавшихся в нем домов.

В частности, предусмотрено, что в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями статьи 190.1 ЖК РФ проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (далее - бывший наймодатель).

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определяется бывшим наймодателем в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, из числа установленных частью 1 статьи 166 ЖК РФ (В Иркутской области принято постановление Правительства Иркутской области от 25 мая 2018 года № 392-пп «Об установлении Порядка определения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме»).

Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной нормативным правовым актом

субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями части 4 статьи 190 ЖК РФ. (На территории Иркутской области размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установлен постановлением Правительства Иркутской области от 20 октября 2014 года № 510-пп (далее - предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту).

Срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Частью 3 статьи 190.1 ЖК РФ предусмотрено, что проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанное финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств в объеме, определенном в соответствии с частью 2 статьи 190.1 ЖК РФ, на счет регионального оператора либо на специальный счет в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Учитывая изложенное, проектом закона предлагается дополнить Закон области № 167-ОЗ статьей 14¹, регламентирующей особенности финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в котором требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, в соответствии с требованиями статьи 190.1 ЖК РФ.

Проектом закона предусмотрено, что проведение органом государственной власти Иркутской области, уполномоченным на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать от имени Иркутской области, в качестве собственника жилого помещения жилищного фонда Иркутской области, являвшимся наймодателем (далее - бывший наймодатель Иркутской области), осуществляется в соответствии с требованиями статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации путем финансирования оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Проект закона предусматривает следующие порядок и условия финансирования оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Финансирование производится при условии, если соответствующие услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включены в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определенный бывшим наймодателем Иркутской области в порядке, установленном Правительством Иркутской области (В Иркутской области Порядок определения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме, установлен постановлением Правительства Иркутской области от 25 мая 2018 года № 392-пп).

Предлагается установить, что финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления бывшим наймодателем средств областного бюджета в объеме, определенном в соответствии с частью 2 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на счет регионального оператора области либо на специальный счет в соответствии с законом об областном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период в виде субсидии региональному оператору или владельцу специального счета.

В соответствии со статьей 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Предоставление региональному оператору области или владельцу специального счета указанной субсидии предлагается осуществлять в порядке и на условиях, установленных Правительством Иркутской области.

В целях установления факта наличия перспективных и (или) годовых планов капитального ремонта и включения многоквартирных домов в указанные планы до даты приватизации первого жилого помещения в таких многоквартирных домах министерством имущественных отношений Иркутской области проведена работа с Областным государственным

казенным учреждением «Государственный архив Иркутской области» (далее – ОГКУ ГАИО).

По информации ОГКУ ГАИО, представленной по запросу министерства имущественных отношений Иркутской области, в документальных материалах ОГКУ ГАИО (в архивном фонде Р-3567 «Комитет по управлению государственным имуществом области администрации Иркутской области») нормативных правовых актов комитета по управлению государственным имуществом администрации Иркутской области, утвержденных перспективных и (или) годовых планов капитального ремонта жилищного фонда Иркутской области с 1991 по 2000 годы на хранении не имеется (копия прилагается).

Учитывая изложенное, в целях определения потребности средств на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме, использована стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (из числа установленных частью 1 статьи 166 ЖК РФ), включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта на 2018 год (учитывая, что краткосрочный план сформирован исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту).

Для расчета принят тип многоквартирного дома – пятиэтажный четырехподъездный многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами (тепло-, электро-, газо-, водоснабжения (холодного, горячего), водоотведения) как имевший наибольшее распространение в период массовой приватизации жилищного фонда.

Финансово-экономическое обоснование к проекту закона прилагается.

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

Проект закона состоит из 2 статей.

Статья 1 проекта закона определяет изменение, касающееся дополнения Закона области № 167-ОЗ статьей 14¹, предусматривающей особенности финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения.

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 Закон Иркутской области от 18 декабря 2017 года № 98-ОЗ «Об областном бюджете на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов» (в том числе в текстовую часть (статьи 26 и 27) и в части дополнительных расходов на финансирование соответствующих мероприятий);

внесения изменений в государственную программу Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области» на 2014-2020 годы, утвержденную постановлением Правительства Иркутской области от 24 октября 2013 года № 446-пп (подпрограмма «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на 2014-2020 годы) с определением ответственным исполнителем соответствующих мероприятий министерство имущественных отношений Иркутской области;

принятие постановления Правительства Иркутской области, устанавливающего порядка предоставления субсидии региональному оператору и владельцу специального счета (некоммерческой организации, юридическому лицу) в целях финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме.

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