



АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
седьмого созыва

КОМИТЕТ
ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
пл. Ленина, 1, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 28-69-12, факс (8182) 20-03-43, e-mail: zhkh@aosd.ru

от _____ № _____
на № пз7/69 от 31.01.2019

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект областного закона

«О внесении изменений в областной закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области»

На основании поручения председателя Архангельского областного Собрания депутатов Е.В. Прокопьевой от 04.02.2019 № 02-13/21 комитет рассмотрел проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» (далее – законопроект), внесенный исполняющим обязанности Губернатора Архангельской области А.К. Андроновым, депутатами Архангельского областного Собрания депутатов В.Н. Зарей и А.Е. Кувакиным для рассмотрения на пятой сессии Архангельского областного Собрания депутатов.

Законопроект вносит изменения в региональное законодательство в связи с внесением комплексных изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, касающихся содержания региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Вместе с этим, законопроект дополняет полномочия Правительства Архангельской области, уполномоченного исполнительного органа государственной власти Архангельской области в сфере капитального ремонта многоквартирных домов, а также уточняет отдельные нормы областного закона от 2 июля 2013 года № 701-41-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» (далее – областной закон № 701-41-ОЗ) с учетом практики его применения.

1. Установлено, что ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений в многоквартирном доме будут осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта. Указанные работы в приоритетном порядке предусмотрены региональной

программой капитального ремонта. Внесение в программу изменений, обусловленных изменением сроков проведения данных работ, осуществляется без необходимости наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в многоквартирных домах проводится *ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, а также ремонт лифтовых шахт.*

2. В региональную программу капитального ремонта не включаются дома, в которых имеется менее чем пять квартир.

В адрес профильного комитета шестого созыва поступали многочисленные обращения с просьбой оказать помощь в решении вопроса исключения из региональной программы капитального ремонта четырехквартирных домов, избравших способ управления жилым домом – непосредственное управление собственниками помещений дома в целом (без создания ТСЖ).

Собственники таких домов крайне отрицательно относятся к включению домов в региональную программу капитального ремонта, так как они находятся в их непосредственном управлении. Ремонт общего имущества они проводят и готовы проводить в дальнейшем самостоятельно. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете невыгодно, так как затраты на содержание банковского счета пропорциональны сумме собираемых ежемесячных взносов на капитальный ремонт. Кроме этого, немаловажным фактором является высокая удельная стоимость капитального ремонта малоквартирных домов на один квадратный метр общей площади дома по сравнению с многоквартирными домами, что приводит к диспропорциям при распределении средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.

На сегодняшний день в региональной программе всего числится 2691 многоквартирный дом, в которых имеется менее пяти квартир. За период действия программы в отношении этого жилищного фонда произведено начислений минимального взноса на капитальный ремонт на сумму 148,6 млн. рублей. На сегодняшний день собрано 96 млн. рублей, что составляет 60% от произведенных начислений. Работы по капитальному ремонту выполнены в 76 домах. Общая стоимость произведенных работ составила около 33,3 млн. рублей. При этом начисления по этому жилищному фонду составили 3,1 млн. рублей. Таким образом, представляется целесообразным оставить в программе дома, капитальный ремонт в которых уже произведен.

В связи с этим, *комитет отмечает, что пункт 1 статьи 2 законопроекта ко 2 чтению необходимо дополнить положением, что из региональной программы капитального ремонта исключаются многоквартирные дома, расположенные на территории Архангельской области, в которых имеется менее чем пять квартир и в которых еще не проведен капитальный ремонт.*

Статьей 184 ЖК РФ установлено, что возврат средств фонда капитального ремонта собственникам помещений осуществляется региональным оператором в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 ЖК РФ.

Законопроектом предлагается статью 28 областного закона № 701-41-ОЗ изложить в новой редакции, предусматривая, что возврат средств фонда капитального ремонта собственникам помещений осуществляется региональным оператором в порядке, установленном постановлением Правительства Архангельской области, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 ЖК РФ.

3. С потребителей снята ответственность за приобретение, установку и замену приборов учета электрической энергии.

Соответствующая обязанность переносится на гарантирующих поставщиков (в отношении многоквартирных домов) и сетевые организации (в отношении иных потребителей). При этом расходы гарантирующего поставщика, понесенные им для приобретения, установки и замены приборов учета электрической энергии, подлежат включению в состав сбытовой надбавки гарантирующего поставщика. Расходы сетевой организации подлежат включению в состав тарифа на услуги по передаче электрической энергии и платы за технологическое присоединение в соответствии с законодательством об электроэнергетике.

Законопроектом предлагается внести корреспондирующие изменения в пункт 2 статьи 37 областного закона № 701-41-ОЗ, исключив услуги и (или) работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления электрической энергии из перечня дополнительных услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

4. Органы исполнительной власти субъектов РФ не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату взносов на капремонт.

Устанавливается, что орган исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченное им учреждение не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату гражданами ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в целях предоставления в соответствии с федеральными законами и законами субъектов РФ компенсации расходов на оплату взносов на капитальный ремонт.

Информацию о наличии у граждан задолженности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме орган исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченное им учреждение получает у регионального оператора либо владельца специального счета по запросу в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

Региональный оператор и владелец специального счета обязаны предоставить такую информацию в течение 5 рабочих дней со дня поступления запроса.

Законопроектом предлагается внести соответствующие изменения в областной закон № 701-41-ОЗ, наделив Правительство Архангельской области полномочием по принятию постановления, утверждающего порядок предоставления указанной информации, а министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области – по разработке такого порядка.

Указанные изменения позволят усовершенствовать порядок подтверждения гражданами права на получение компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт.

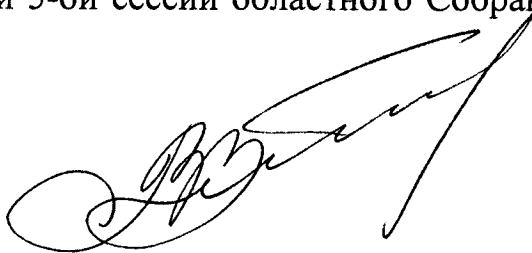
5. Согласно пункту 3 статьи 27 областного закона № 701-41-ОЗ региональный оператор обязан привлечь к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам.

Частью 3 статьи 182 ЖК РФ определено, что к выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Законопроектом предлагается привести пункт 3 статьи 27 областного закона № 701-41-ОЗ в соответствие с частью 3 статьи 182 ЖК РФ.

Комитет поддерживает законопроект и рекомендует включить его в повестку дня очередной 5-ой сессии областного Собрания для рассмотрения в первом чтении.

Председатель



В.Н. Заря