

**КОМИТЕТ ПО СОБСТВЕННОСТИ И
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО
СОБРАНИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е № 46/7-КС

8 апреля 2016 года

О мониторинге правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»

Заслушав информацию министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, службы государственного жилищного надзора Иркутской области, прокуратуры Иркутской области, НО «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области», Уполномоченного по правам в Иркутской области В.А. Лукина о мониторинге правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» в соответствии со статьями 13 и 160 Регламента Законодательного Собрания Иркутской области комитет

РЕШИЛ:

1. Принять информацию о мониторинге правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» к сведению.

2. Направить председателю Законодательного Собрания Иркутской области С.Ф. Брилке информацию о результатах проведения мониторинга правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

3. Предложить председателю Законодательного Собрания Иркутской области С.Ф. Брилке дать поручение комитету по собственности и экономической политике Законодательного Собрания Иркутской области подгото-

вить и направить в Правительство Иркутской области информацию о мерах по повышению эффективности исполнения (применения) Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

4. Разместить информацию о результатах проведения мониторинга правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» на официальном сайте Законодательного Собрания Иркутской области.

Председатель



О.Н. Носенко

Председателю комитета по
собственности и экономической
политике Законодательного
Собрания Иркутской области

О.Н. Носенко

Уважаемая Ольга Николаевна!

Правовым управлением аппарата Законодательного Собрания Иркутской области подготовлена информация о результатах мониторинга правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (прилагается).

Направляю Вам указанную информацию.

Приложение на 18 л. в 1 экз.

Начальник правового управления



И.Н. Ощипок

07-04-2016

Исп.
Церлюк Т.В.

Информация о результатах мониторинга правоприменения
Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ
«Об организации проведения капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах на территории Иркутской области»

1. Правовое регулирование вопросов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На основании пункта «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй статьи 76 Конституции Российской Федерации (части 2, 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 26.1 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» полномочия, осуществляемые органами государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения, определяются Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, договорами о разграничении полномочий и соглашениями, а также законами субъектов Российской Федерации.

Пунктом 6.1 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

В соответствии с частью 6 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий.

Правовые отношения в области проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регулируются специальными нормами жилищного законодательства (статьи 166-191 раздела IX

«Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации).

Статьями 13, 167 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;

9) определяется порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, из анализа приведенных положений следует, что на законодательный орган субъекта Российской Федерации возложена обязанность по принятию нормативных правовых актов, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Во исполнение предоставленных субъекту Российской Федерации полномочий Законодательным Собранием Иркутской области 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».

Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, регулирует порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах; порядок и сроки представления сведений о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; порядок зачета средств, затраченных на оказание отдельных услуг и (или) выполнение отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области; порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к этим программам, порядок деятельности регионального оператора, а также иные положения, необходимые для организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области.

В развитие Закона Иркутской области и в соответствии с ним были приняты следующие нормативные правовые акты, затрагивающие вопросы организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов в Иркутской области, а именно:

1) постановление Правительства Иркутской области от 17 февраля 2014 года № 54-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2014 год» (ред. от 30 сентября 2014 года);

2) постановление Правительства Иркутской области от 29 декабря 2014 года № 688-пп «Об установлении минимального размера взноса на

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2015 год»;

3) постановление Правительства Иркутской области от 21 января 2016 года № 34-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2016 год»;

4) постановление Правительства Иркутской области от 19 августа 2015 года № 417-пп «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

5) распоряжение министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 28 сентября 2015 года № 184-мр «Об утверждении состава комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

6) распоряжение министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 28 сентября 2015 года № 185-мр «Об отдельных вопросах, связанных с установлением необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

7) приказ министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 28 сентября 2015 года № 117-мпр «О создании комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и порядке ее деятельности»;

8) постановление Правительства Иркутской области от 20 октября 2014 года № 510-пп «Об установлении размера 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» (ред. от 27 июля 2015 года);

9) постановление Правительства Иркутской области от 28 марта 2014 года № 172-пп «Об утверждении Положения о порядке осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области» (ред. от 11 марта 2015 года);

10) постановление Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы» (ред. от 12 января 2016 года);

11) приказ министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области от 1 сентября 2014 года № 73-мпр «Об утверждении

краткосрочного плана реализации в 2014 году региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы» (ред. от 31 декабря 2015 года);

12) приказ министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 25 мая 2015 года № 45-мпр «Об утверждении краткосрочного плана реализации в 2015 году региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы» (ред. от 11 декабря 2015 года)

13) постановление Правительства Иркутской области от 11 декабря 2014 года № 633-пп «Об утверждении Порядка привлечения Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах» (ред. от 15 июня 2015 года);

14) постановление Правительства Иркутской области от 3 апреля 2015 года № 120-пп «Об утверждении Перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Иркутской области, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Иркутской области»;

15) постановление Правительства Иркутской области от 10 февраля 2015 года № 35-пп «Об утверждении Порядка 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»;

16) постановление Правительства Иркутской области от 18 ноября 2014 года № 568-пп «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления государственной поддержки Иркутской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2014 году»;

17) постановление Правительства Иркутской области от 1 декабря 2015 года № 606-пп «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления государственной поддержки Иркутской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2015 году» (ред. от 11 декабря 2015 года);

18) постановление Правительства Иркутской области от 13 апреля 2015 года № 144-пп «Об определении объема средств, которые Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области в 2015 году»;

19) постановление Правительства Иркутской области от 12 января 2015 года № 1-пп «Об утверждении Положения о порядке отбора на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора), принятия решения о проведении аудита, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором) для проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора Иркутской области»;

20) постановление Правительства Иркутской области от 28 марта 2014 года № 171-пп «Об утверждении Положения о порядке осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, и обеспечением сохранности этих средств».

Нормативные правовые акты Иркутской области, подлежащие разработке в соответствии с положениями Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»:

1) проект постановления Правительства Иркутской области «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления государственной поддержки Иркутской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2016 году»;

2) проект постановления Правительства Иркутской области «Об определении объема средств, которые Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области в 2016 году»;

3) проект постановления Правительства Иркутской области «Об установлении порядка принятия решений о сносе или реконструкции многоквартирного дома».

Таким образом, в результате анализа законодательства в сфере проведения капитального ремонта многоквартирных домов установлена его полнота и достаточность как на федеральном, так и на региональном уровнях.

Общественные отношения в указанной сфере урегулированы на территории Иркутской области специальным Законом, установившим правовые основы проведения капитального ремонта в необходимом объеме. Отдельные положения, связанные с формированием на территории Иркутской области системы капитального ремонта многоквартирных домов, юридически обеспечены принятием соответствующих подзаконных нормативных правовых актов, направленных на конкретизацию

процедурных вопросов предмета регулирования Закона Иркутской области. Вместе с тем, есть необходимость разработки и утверждения ряда постановлений Правительства Иркутской области.

2. Анализ и оценка правоприменительной практики в сфере действия Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

В рамках проведенного мониторинга изучена и проанализирована информация о практической реализации Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», полученная от непосредственных правоприменителей указанного закона: Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, службы государственного жилищного надзора Иркутской области, министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, некоммерческой организации «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области», прокуратуры Иркутской области, Уполномоченного по правам человека в Иркутской области.

Переходя непосредственно к анализу и оценке информации, поступившей в адрес Законодательного Собрания Иркутской области от правоприменителей указанного Закона Иркутской области, необходимо отметить следующее.

Одну из решающих позиций в новой системе, обеспечивающей своевременное проведение капитального ремонта, занимает такой правовой субъект, как региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В Иркутской области региональным оператором является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области.

Первоочередным и основополагающим документом, на основании которого осуществляется планирование и организация проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Иркутской области, является региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы, утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп (далее – региональная программа).

В региональную программу включены все многоквартирные дома на территории Иркутской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также домов, имеющих менее трех квартир. Для каждого дома установлен плановый период

проведения капитального ремонта общего имущества, а также виды работ, которые планируется провести. Капитальный ремонт проводится в соответствии с очередностью, определенной региональной программой.

На основе региональной программы капитального ремонта органами местного самоуправления разработаны краткосрочные программы. Именно они содержат уточненную информацию о многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту в данный период. В этих подпрограммах также детально прописываются виды запланированных работ и источники финансирования.

По информации некоммерческой организации «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области» краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в муниципальных образованиях утверждены постановлением глав и направлены в министерство жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области и региональному оператору в августе-ноябре 2015 года. Администрации муниципальных образований практически ежемесячно ведут работу по уточнению планов и собственников помещений в многоквартирных домах, направив региональному оператору списки приватизированных за последнее время помещений.

С учетом актуализации 2015 года (постановление Правительства Иркутской области от 22 декабря 2015 года № 669-пп) региональная программа включает 14990 многоквартирных домов, расположенных на территории 125 муниципальных образований Иркутской области.

По информации Службы государственного жилищного надзора Иркутской области по состоянию на 1 января 2016 года:

- 14 328 многоквартирных домов в Иркутской области формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора, что составляет ориентировочно 96 % от всех многоквартирных домов, включенных в региональную программу;

- всего 391 многоквартирный дом выбрал в качестве способа формирования капитального ремонта специальный счет, из них 214 многоквартирных домов выбрали владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, 177 многоквартирных домов выбрали владельцем специального счета ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК.

По информации Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области с 1 сентября 2014 года по 31 декабря 2015 года на основании части 1 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации в Фонд поступило всего 84 решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, оформленных протоколами, соответствующими требованиям действующего законодательства Российской Федерации, из которых 78 решений о прекращении

формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и 6 решений о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Анализ цифровых показателей, представленных Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области и Службой государственного жилищного надзора Иркутской области, позволяет сделать вывод о том, что по состоянию на 1 января 2016 года собственники помещений около 14000 многоквартирных домов Иркутской области формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора.

Вместе с тем, из информации, предоставленной прокуратурой Иркутской области и Уполномоченным по правам человека в Иркутской области, основной характер обращений граждан связан с несогласием с оплатой взносов в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, созданием и его деятельностью.

Таким образом, данные факты свидетельствуют о нежелании собственников помещений в многоквартирных домах принимать участие в выборе способа формирования фонда капитального ремонта, низкой активности граждан в высказывании позиции по данному вопросу.

Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области предоставлены сведения (по состоянию на 1 января 2016 года) о размере начисленных взносов на капитальный ремонт, размере поступивших от собственников помещений в многоквартирных домах взносов на капитальный ремонт, а также о размере задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт. Так, собираемость ниже 15% отмечается в Боханском, Качугском, Киренском, Мамско-Чуйском, Нукутском, Усть-Удинском районах. Собираемость выше 60%: г.Братск, г.Зима, г.Саянск, г.Свирск, г.Усолье-Сибирское, Тайшетский, Туленский, Шелеховский районы.

Общая информация по Иркутской области приведена в Таблице:

Начислено (руб.)	Оплачено (руб.)	Задолженность (руб.)	Собираемость (%)
3 026 412 306,13	1 668 370 113,45	1 358 042 192,68	55,13

По информации службы государственного жилищного надзора Иркутской области проведены выборочные контрольные осмотры на соответствие выполненных объемов и видов работ по выполнению работ по капитальному ремонту, включенные в акты выполненных работ формы № КС-2.

По результатам установлено:

- ремонт проводился с нарушением установленных сроков окончания выполнения работ, указанных в договорах подряда, от месяца до трех;

- вследствие некачественной и неполной проработки специалистами Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области обследования многоквартирных домов капитальный ремонт проведен поверхностно;

- приоритет по всем видам работ Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области расставлен не рационально;

- некачественное проведение работ вызывает у населения негатив и, как следствие, отказ в ежемесячной оплате взносов за капитальный ремонт.

Как следует из информации, предоставленной некоммерческой организацией «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области», одной из основных проблем по оплате населением взносов на капитальный ремонт является несвоевременное поступление собственникам многоквартирных домов счетов для оплаты взносов на капитальный ремонт.

Учитывая изложенное, следует отметить, что решающими факторами для населения при оплате ежемесячных взносов являются:

- удобство оплаты;

- эффективность системы доставки счетов;

- проведение капитальных ремонтов («заметность» их для жителей).

- обеспечение контроля за прозрачностью конкурсных процедур и процесса отбора подрядчиков для проведения ремонтных работ, а также контроль качества их исполнения;

- постоянная разъяснительная работа среди населения и поддержание обратной связи.

В процессе мониторинга правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» установлено, что в 2015 году по вопросам организации проведения капитального ремонта в многоквартирных домах Законодательным Собранием Иркутской области рассмотрено около 60 обращений, поступивших от граждан, муниципальных образований Иркутской области, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов. Обращения, в основном, связаны с отменой регионального закона о капитальном ремонте, отказом от заключения договора с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, очередности проведения работ по капитальному ремонту, предоставлением льгот по уплате взносов на капитальный ремонт. На все поступившие обращения даны исчерпывающие разъяснения областного и федерального законодательства.

Проведенный в рамках мониторинга анализ судебной практики в сфере действия общественных отношений, касающихся проведения

капитального ремонта многоквартирных домов и его законодательного регулирования показал следующее.

В 2014-2015 гг. Верховным Судом Российской Федерации вынесено семь определений по делам об оспаривании законов субъектов Российской Федерации, устанавливающих правовые основы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В пяти случаях Верховный Суд Российской Федерации оставил без изменения решения судов субъектов Российской Федерации, которыми было отказано в удовлетворении заявлений о признании недействующими соответствующих региональных законов. Одним из определений оставлено в силе решение областного суда по заявлению прокурора области о признании недействующей статьи областного закона, некорректно устанавливающей понятие «многоквартирный дом». Также определением Верховного Суда Российской Федерации признан противоречащим федеральному законодательству и недействующим региональный закон, устанавливающий минимальный размер взноса на капитальный ремонт, поскольку он установлен без применения методических рекомендаций, утвержденных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом, как это предписано федеральным законодателем.

Конституционный Суд Российской Федерации 3 марта 2016 года в открытом заседании рассмотрел дело о проверке конституционности части 1 статьи 169 частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации по запросам групп депутатов Государственной Думы от КПРФ и «Справедливой России» — Заявители считают взносы на капремонт дополнительным и неправомерно установленным налогом. По их мнению первоначальный капитальный ремонт домов с приватизированным жильем должно производить государство. Решение по данному делу еще не вынесено.

Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» не был предметом оспаривания в суде.

Обобщая информацию, полученную в ходе мониторинга и давая оценку практике применения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», необходимо отметить следующее. На сегодняшний день, когда процедурные вопросы проведения капитального ремонта многоквартирных домов находятся в стадии становления, а его практическая реализация юридически обеспечена обширной нормативно-правовой базой, неизбежным является выявление правоприменителями отдельных законодательных

несовершенств и пробелов правового регулирования, иногда требующих корректировки данного законодательства.

3. Предложения по совершенствованию Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

В рамках мониторинга обширные предложения по совершенствованию регионального закона поступили от министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области, службы государственного жилищного надзора Иркутской области, некоммерческой организации «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области», прокуратуры Иркутской области.

Из всего массива предложений по совершенствованию Закона Иркутской области следует выделить наиболее характерные, а также предложения, поступившие от двух и более субъектов правоприменения.

1. Министерство жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области сообщает, что по поручению Губернатора Иркутской области Левченко С.Г. в октябре 2015 года создана рабочая группа по подготовке изменений в областное законодательство по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирных домов и предоставления мер социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт, под председательством заместителя Председателя Правительства Иркутской области Болотова Р.Н.

По результатам деятельности рабочей группы выработан ряд предложений для внесения изменений в Закон № 167-ОЗ.

Так, принято решение предусмотреть в Законе возможность передачи региональным оператором функций технического заказчика по проведению капитального ремонта многоквартирных домов муниципальным образованиям и (или) муниципальным бюджетным и казенным учреждениям.

Кроме того, планируется уточнить вид работ «разработка проектно-сметной документации», дополнив его работами по техническому обследованию общего имущества в многоквартирном доме, а также проведением экспертизы проектно-сметной документации в случае, если проведение государственной экспертизы такой документации предусмотрено законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Также, с целью стимулирования индивидуального накопления взносов на специальных счетах в Закон № 167-ОЗ планируется внести изменение, предусматривающее сокращение с 2-х лет до 1 года срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора и формировании его на специальном счете.

2. От прокуратуры Иркутской области поступили предложения по внесению изменений в статью 7 Закона Иркутской области от 27.12.2013 № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

Так, согласно пункту 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом, не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

С учетом неудовлетворительного технического состояния жилищного фонда на территории Иркутской области, большого количества домов, которые признаются аварийными после включения их в программу (более 106 домов в 2014-2015 г.г.), было бы целесообразно внести изменения в статью 7 Закона Иркутской области, в соответствии с которыми вышеуказанные дома не подлежат включению в региональную программу.

3. Министерство жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области предлагает выйти на федеральный уровень с предложением о совершенствовании нормативной правовой базы:

1) предусмотреть в федеральном законодательстве порядок и (или) обязанность предоставления собственниками помещений в многоквартирном доме своих персональных данных для определения объема начисления взносов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

2) регламентировать взаимодействие всех участников процесса организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональный оператор, органы местного самоуправления, организации, осуществляющие управление

многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, подрядные организации);

3) исключить из ЖК РФ обязанность регионального оператора по представлению собственникам платежных документов (собственники производят оплату в установленные сроки на основании обезличенных данных, без указания Ф.И.О. собственника, о лицевом счёте и площади помещения, полученных с официального сайта регионального оператора) либо ограничить периодичность предоставления платежного документа, определив, например, что платежный документ предоставляется 1 раз в квартал;

4) регламентировать порядок взаимодействия приемки выполненных работ по капитальному ремонту, детально описав обязанности представителя собственников при проведении данной процедуры.

4. Результаты мониторинга правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

По результатам проведенного обобщения, анализа и оценки информации о практике применения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» необходимо отметить, что в целом Закон работает, все необходимые практические мероприятия, предусмотренные на начальном этапе становления новой системы капитального ремонта проведены, созданы необходимые структуры, определены их функции, разделены зоны ответственности, запланированы стратегические задачи на будущее.

При этом установлено соблюдение при принятии указанного Закона Иркутской области, гарантированных прав, свобод и законных интересов человека и гражданина при его реализации. В ходе анализа не установлено искажения смысла положений Закона Иркутской области при его применении, фактов принятия неправомерных или необоснованных решений, совершения действий (бездействий), связанных с неверным толкованием норм Закона Иркутской области, формирования противоречивой практики его применения. Коррупциогенные факторы в Законе Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» не выявлены.

Установлены следующие неправомерные (необоснованные) решения, действия (бездействие) при применении Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»:

1) По информации прокуратуры Иркутской области выявлены следующие нарушения:

- необоснованное начисление платы в счет формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома;
- не направление должностными лицами администрации муниципального образования сведений о технических характеристиках многоквартирного дома для его включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области;
- необоснованное взимание платы ТСЖ с собственников жилых помещений обслуживаемых многоквартирных домов и возврате необоснованно собранных денежных средств на лицевые счета собственников.

По результатам проверок приняты меры прокурорского реагирования, требования прокуратуры удовлетворены.

2) По информации службы государственного жилищного надзора Иркутской области:

Службой в отношении 95 многоквартирных домов:
проведено 22 документальных проверки;
171 выездная проверка с выездом по каждому дому;
проверено 468 актов выполненных работ (по форме КС-2);
сформировано 95 фотоматериалов по капитальному ремонту (по каждому многоквартирному дому);
выявлено 328 нарушений;
выдано 87 предписаний;
за неисполнение предписаний в установленный срок составлен 1 протокол по части 1 статьи 19.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Кроме того, Службой осуществлялся контроль за формированием фондов капитального ремонта на специальных счетах, открытых на имя ТСЖ, ЖСК, УК и на счетах СНО «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области».

Во исполнение поручения Губернатора Иркутской области и на основании, поступивших обращений граждан, Службой проведены выборочные контрольные осмотры на соответствие выполненных объемов и видов работ по выполнению работ по капитальному ремонту, включенные в акты выполненных работ формы № КС-2.

В результате выездных проверок Службой установлено следующее:

- ремонт проводился с нарушением установленных сроков окончания выполнения работ, указанных в договорах подряда, от месяца до трех.
- вследствие некачественной и неполной проработки специалистами Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области

обследования многоквартирных домов капитальный ремонт проведен поверхностно. Часть ремонта можно отнести не к капитальному, а к текущему. Приоритет по всем видам работ Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области расставлен не рационально.

По результатам мониторинга предлагается следующее:

1. О необходимости принятия, изменения или признания утратившим силу Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

Указанный Закон Иркутской области принят с соблюдением пределов компетенции Законодательного Собрания Иркутской области. Общественные отношения в указанной сфере в полной мере урегулированы на территории Иркутской области специальным Законом, установившим правовые основы проведения капитального ремонта.

Законом Иркутской области от 09.03.2016 № 9-ОЗ «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» приведен в соответствии с положениями Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Необходимость внесения изменений в региональный закон в целях приведения его положений в соответствии с федеральным законодательством в настоящее время отсутствует.

2. О мерах по совершенствованию правовых предписаний (положений) Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»:

Предусмотреть в региональном законе:

1) возможность передачи региональным оператором функций технического заказчика по проведению капитального ремонта многоквартирных домов муниципальным образованиям и (или) муниципальным бюджетным и казенным учреждениям;

2) уточнение вида работ «разработка проектно-сметной документации», дополнив его работами по техническому обследованию общего имущества в многоквартирном доме, а также проведением экспертизы проектно-сметной документации в случае, если проведение государственной экспертизы такой документации предусмотрено законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

3) сокращение с 2-х лет до 1 года срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора и формировании его на специальном счете;

4) положение о не включении в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

5) более длительный срок для возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации.

Кроме того, во исполнение Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», Правительству Иркутской области рекомендовать обеспечить разработку и принятие проектов постановлений:

1) «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления государственной поддержки Иркутской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2016 году»;

2) «Об определении объема средств, которые Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области в 2016 году»;

3) «Об установлении порядка принятия решений о сносе или реконструкции многоквартирного дома».

3. О мерах по повышению эффективности правоприменения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»:

От службы государственного жилищного надзора Иркутской области поступили предложения, обеспечивающие повышение эффективности исполнения Закона Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»:

1) Повышение энергоэффективности жилищного фонда при проведении капитального ремонта многоквартирных домов и применение энергосберегающих технологий, сокращающих коммунальные платежи собственников. Данное предложение также высказано некоммерческой организацией «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области».

2) Усиление информированности собственников, прозрачности работы Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области с собственниками многоквартирных домов.

3) Актуализация платежных документов (квитанций), в которых собственник должен видеть срок капремонта в своём доме, возможные работы в этот самый срок, долг своего дома.

4) Привлечение подрядных организаций, которые действительно могут выполнять запланированные виды работ качественно и в срок, стоит очень остро.

5) Одна из важнейших задач - обеспечение максимальной прозрачности выполнения работ. Подрядчикам необходимо на всех этапах работу тесно взаимодействовать с организацией, осуществляющей строительный контроль.

6) Подготовка качественной проектно-сметной документации. Данное предложение также поддержано некоммерческой организацией «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области».