

Проект Федерального закона Российской Федерации

"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590;) следующие изменения:

1) статью 12 дополнить пунктами 16⁴ - 16⁶ следующего содержания:

"16⁴) определение общих требований к организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. В целях настоящего Кодекса под региональной системой капитального ремонта многоквартирных домов понимается установленная нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации совокупность мер, осуществляемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками помещений в многоквартирных домах, и направленных на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемого на плановой основе за счет обязательной платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносимой собственниками помещений в многоквартирных домах (далее - плата за капитальный ремонт), а также иных источников;

16⁵) методическое обеспечение организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

16⁶) определение Правительством Российской Федерации порядка установления размера платы за капитальный ремонт, порядка определения минимального и максимального размера платы за капитальный ремонт;"

2) статью 13 дополнить пунктами 8² - 8⁵ следующего содержания:

"8²) определение порядка организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе установление оснований и порядка определения необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов;

8³) определение минимального и максимального размера платы за капитальный ремонт, порядка ее внесения с учетом требований статьи 155 настоящего Кодекса;

8⁴) установление порядка использования и управления средствами, сформированными за счет платы за капитальный ремонт, а также обеспечение контроля за управлением и целевым расходованием указанных средств;

8⁵) определение порядка принятия решений, связанных с обеспечением проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе порядка утверждения органами местного самоуправления ежегодных графиков капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов";

3) статью 14 дополнить пунктами 9² - 9³ следующего содержания:

"9²) определение размера платы за капитальный ремонт в соответствии с законом субъекта Российской Федерации;

9³) утверждение ежегодных графиков капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в порядке установленном законом субъекта Российской Федерации;";

4) часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 1.1 следующего содержания:

"1.1.) принятие решения об отказе от участия в управлении и аккумулировании денежных средств, сформированных за счет платы за капитальный ремонт и управлении ими в отношении более чем одного многоквартирного дома;";

5) часть 2 статьи 154 изложить в следующей редакции:

"2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.";

6) статью 155 дополнить частью 6.4 следующего содержания:

"6.4. Внесение платы за капитальный ремонт осуществляется в порядке, установленном в соответствии с частями 5, 6 и 7 настоящей статьи, если иной порядок внесения такой платы не установлен законом субъекта Российской Федерации.";

7) статью 156 дополнить частью 8¹ следующего содержания:

"8¹. Плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в таком доме, за исключением собственников помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, ежемесячно в размере, определенном органом местного

самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации), а в случае, если такой размер органом местного самоуправления не установлен - в размере минимальной ежемесячной платы за капитальный ремонт, установленной законом субъекта Российской Федерации.";

8) часть 2 статьи 158 дополнить абзацем следующего содержания:

"Собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе, находящихся в государственной или муниципальной собственности должны ежемесячно вносить плату за капитальный ремонт.";

9) в статье 165:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Создание органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами".

б) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, направленные на организацию региональных систем капитального ремонта.

При этом законом субъекта Российской Федерации устанавливаются:

порядок использования кредитных (заемных) средств и (или) механизмов страхования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в рамках региональной системы капитального ремонта;

порядок обеспечения доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) об объеме и использовании средств, предназначенных для финансирования расходов по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение такой информации;

порядок аккумулирования денежных средств, сформированных за счет платы за капитальный ремонт и управления ими. В случае, если данный порядок предусматривает аккумулирование

денежных средств и управление ими в отношении более чем одного многоквартирного дома, он должен включать в себя порядок реализации принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения об отказе от участия в аккумулировании денежных средств и управлении ими в отношении более чем одного многоквартирного дома;

порядок утверждения графиков капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов органами местного самоуправления, предусматривающий, в частности, первоочередное включение в такие графики тех видов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, которые требовались на момент приватизации первого жилого помещения в соответствующем многоквартирном доме, и не были выполнены на дату утверждения графика;

порядок возврата средств, сформированных за счет платы за капитальный ремонт, собственникам помещений в многоквартирном доме в случае признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет платы за капитальный ремонт, и обеспечения их сохранности.

Органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальные образования могут предоставлять бюджетные средства и (или) иные специальные меры государственной (муниципальной) финансовой поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами."

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 40, ст. 3822; 2004, № 25, ст. 2484; № 33, ст. 3368; 2004, № 33, ст. 3368; 2005, № 1, ст. 9, ст. 12, ст. 17, ст. 25, ст. 37; № 17, ст. 1480; № 27, ст. 2708; № 30, ст. 3104, ст. 3108; № 42, ст. 4216; 2006, № 1, ст. 9, ст. 10, ст. 17; № 6, ст. 636; № 8, ст. 852; № 23, ст. 2380; № 30, ст. 3296; № 31, ст. 3427, ст. 3452; № 43, ст. 4412; № 49, ст. 5088; № 50, ст. 5279; 2007, № 1, ст. 21; № 10, ст. 1151; № 18, ст. 2117; № 21, т. 2455; № 25, ст. 2977; № 26, ст. 3074; № 30, ст. 3801; № 43, ст. 5084; № 45, ст. 5430; № 46, ст. 5553, ст. 5556; 2008, № 24, ст. 2790; № 30, ст. 3616; № 48, ст. 5517; № 49, ст. 5744; № 52, ст. 6229, ст. 6236; 2009, № 19, ст. 2280; № 48, ст. 5711, 5733; № 52, ст. 6441; 2011, № 1, ст. 54; № 13, ст. 1685; № 15, ст. 2190; № 17, ст. 2310; № 19, ст. 2705; № 29, ст. 4283, ст. 4557; № 30, ст. 4572, ст. 4590, ст. 4591, ст. 4594, ст. 4595; № 31, ст. 4703; № 48, ст. 6730; № 49, ст. 7039, ст. 7070; № 50, ст. 7353; 2010 № 49, ст. 6409) следующие изменения:

1) дополнить часть 1 статьи 14 пунктом 4.1 следующего содержания:

"4.1. организация осуществления мероприятий, направленных на своевременное проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;"

2) пункт 5 части 1 статьи 14.1 признать утратившим силу;

3) дополнить часть 1 статьи 16 пунктом 4.1 следующего содержания:

"4.1. организация осуществления мероприятий, направленных на своевременное проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;"

4) пункт 5 части 1 статьи 16.1 признать утратившим силу.

Статья 3

Часть 2 статьи 26³ Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 42, ст. 5005; 2000, № 25, ст. 2728; № 31, ст. 3205; 2002, № 16, ст. 1601; № 19, ст. 1792; № 30, ст. 3024; № 50, ст. 4930; 2003, № 27, ст. 2709; 2004, № 25, ст. 2484; № 50, ст. 4950; 2005, № 1, ст. 17, ст. 25; № 30, ст. 3104; 2006, № 1, ст. 10, 13, 14; № 23, ст. 2380; № 29, ст. 3124; № 30, ст. 3287; № 31, ст. 3427, ст. 3452; № 44, ст. 4537; № 50, ст. 5279; 2007, № 1, ст. 21; № 10, ст. 1151; № 13, ст. 1464; № 18, ст. 2117; № 21, ст. 2455; 26, ст. 3074; № 30, ст. 3747, ст. 3805, ст. 3808; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; 2008, № 13, ст. 1186; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, ст. 3613, ст. 3616; ст. 48, ст. 5516; № 49, ст. 5747; № 52, ст. 6229, ст. 6236; 2009, № 7, ст. 772; № 14, ст. 1576; № 29, ст. 3612; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6156, ст. 6163; № 14, ст. 1549; 2010, № 14, ст. 1549; № 15, ст. 1736, ст. 1738; № 19, ст. 2291; № 23, ст. 2800; № 31, ст. 4160; № 40, ст. 4969; № 41, ст. 5190; № 46, ст. 5918; № 47, ст. 6030, ст. 6031; № 49, ст. 6409; № 52, ст. 6984, 6991; 2011, № 1, ст. 18; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3868, ст. 3881; № 29, ст. 4283; № 30, 4283; № 30, ст. 4572, ст. 4590, ст. 4594; № 31, ст. 4703; № 48, ст. 6727, ст. 6730, ст. 6732; № 49, ст. 7039, ст. 7042) дополнить пунктом 61¹ следующего содержания:

"61¹) создания и организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов;"

Статья 4

В статье 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; № 52, ст. 5597; 2006, № 27, ст. 2881; 2007, № 1, ст. 14; № 49, ст. 6071; 2009, № 19, ст. 2283; 2010, № 6, ст. 566; № 24, ст. 3069; № 32, ст. 4298; 2011, № 23, ст. 3263) слова "до 1 марта 2013 года" исключить.

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2013 года.

**Президент
Российской Федерации**

*Пояснительная записка к проекту федерального закона "О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты
Российской Федерации"*

Целью данного законопроекта является формирование необходимых правовых основ для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов) за счет организационного обеспечения процесса планирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов и вовлечения в его финансирование собственников помещений многоквартирных домов.

С целью создания гарантированного источника финансирования расходов, связанных с проведением капитальных ремонтов, а также обеспечения погашения привлекаемых для финансирования капитального ремонта кредитов, займов, уплаты процентов по ним, законопроект предусматривает введение обязательной ежемесячной платы за капитальный ремонт, уплачиваемой всеми собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе публичными образованиями. Вводя указанную норму, законопроект конкретизирует закреплённую в статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать расходы на капитальный ремонт общего имущества.

Порядок установления размера платы за капитальный ремонт, порядок определения минимального и максимального размера платы за капитальный ремонт определяется Правительством Российской Федерации. К полномочиям субъектов Российской Федерации отнесено определение максимального и минимального размера такой платы, а к полномочиям органов местного самоуправления - установление размера такой платы в соответствии с законом субъекта Российской Федерации.

До проведения полной технической инвентаризации жилищного фонда и определения точных объемов финансовых потребностей на проведение капитального ремонта, размер ежемесячной платы за капитальный ремонт предположительно может быть привязан к размеру федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц и должен находиться в пределах от 0,5 до 1,5 указанной величины. Представляется целесообразным установление нулевой ставки платы за капитальный ремонт для собственников жилых помещений, с момента ввода в эксплуатацию которых прошло не более 5 лет, и установление пониженной ставки платы за капитальный ремонт для собственников многоквартирных домов, в отношении которых остаются не исполненными обязанности публичного образования по проведению капитального ремонта, на основании статьи 16 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

С целью обеспечения возможности реализации различных вариантов организации систем капитального ремонта в субъектах Российской Федерации в зависимости от местных условий законопроектом предлагается наделить субъекты Российской Федерации полномочиями в части:

- установления порядка организации и функционирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов (в том числе определение порядка расчета минимального размера платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, порядка внесения такой платы и порядка целевого расходования средств, предназначенных для финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме);
- осуществления финансирования (софинансирования) мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

В частности, субъектом Российской Федерации может быть предусмотрена централизованная

система аккумулирования и управления накоплениями на капитальный ремонт общего имущества, сформированными за счет ежемесячной платы многоквартирных домов в рамках определенной территории (например, одного муниципального образования). Может быть также предусмотрена децентрализованная система, когда накопление средств осуществляется на отдельных банковских счетах, открываемых управляющими организациями и товариществами собственников жилья.

Централизованная система предполагает аккумулирование средств накоплений на капитальный ремонт на счете уполномоченной субъектом Российской Федерации организации, которая осуществляет учет поступлений и управление ими, а также управление средствами, направляемыми на финансирование капитальных ремонтов, полученные за счет привлеченных кредитов, субсидий. Централизованная система может включать возможность использования накоплений одного дома на капитальный ремонт другого дома на возвратной основе.

Субъект Российской Федерации при введении централизованной системы аккумулирования средств может установить порядок перечисления платы за капитальный ремонт собственниками помещений непосредственно на счет уполномоченной субъектом Российской Федерации организации, минуя счета управляющей компании или ТСЖ.

В целях единообразия применения норм действующего законодательства и защиты законных интересов собственников помещений Российская Федерация оставляет за собой право определить основные подходы и требования к организации и финансированию капитального ремонта МКД, а именно:

- определить общие требования к организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов;
- осуществлять методическое обеспечение организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

Указанные полномочия направлены на недопущение нецелевого и неэффективного использования средств собственников помещений в многоквартирных домах, собираемой в качестве платы за капитальный ремонт.

Основные гарантии прав собственников помещений предусмотрены непосредственно в законопроекте:

- 1) в случае установления субъектом Российской Федерации централизованной системы аккумулирования и управления средствами накоплений на капитальный ремонт, субъект Российской Федерации обязан предусмотреть порядок реализации решения общего собрания собственников помещений об отказе от участия в такой централизованной системе. Кроме того должно быть обеспечено равное право на доступ к государственному и муниципальному софинансированию капитального ремонта многоквартирных домов независимо от их участия в централизованной системе аккумулирования и управления средствами накоплений, а также независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом;
- 2) приоритет при предоставлении бюджетного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, в отношении которых не исполнена обязанность по проведению капитального ремонта в соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации "О приватизации

жилищного фонда в Российской Федерации";

3) возможность предоставления мер государственной поддержки за счет средств бюджетной системы Российской Федерации муниципальным образованиям в целях обеспечения исполнения ими обязанности по проведению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Представленный законопроект носит рамочный характер, поскольку направлен на совершенствование действующих норм жилищного права и базируется на статье 40 Конституции Российской Федерации, согласно которой органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище.

Финансово-экономическое обоснование проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Реализация проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов федерального бюджета.

Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

В случае принятия проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" признание утратившими силу, приостановление, изменение, дополнение или принятие актов федерального законодательства не потребуются.