Проект
Приложение к постановлению
Законодательной Думы Томской области
от _____ № _____

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений в Закон Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области»

Статья 1

Внести в Закон Томской области от 7 июня 2013 года № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» (Официальные ведомости Законодательной Думы Томской области, 2013, № 20(196), постановление от 30.05.2013 № 1256; 2014, № 28(204), постановления от 27.02.2014 №№ 1855, 1856; 2015, № 37(213)-II, постановление от 23.12.2014 № 2441; № 41(217), постановление от 29.04.2015 № 2645; № 43(219)-II, постановление от 25.06.2015 № 2752; № 46(222)-II, постановление от 29.10.2015 № 2910; 2016, № 55(231), постановление от 18.08.2016 № 3407; № 3(234), постановление от 24.11.2016 № 91; 2017, № 4(235)-II, постановление от 22.12.2016 № 178; Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 14 июня 2017 года, № 7000201706140010; 13 ноября 2017 года, № 7000201711130001) следующие изменения:

1) статью 4 дополнить пунктами 6.9 - 6.13 следующего содержания:

«6.9) определение порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

6.10) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;

6.11) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

6.12) установление порядка определения бывшим наймодателем 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;

6.13) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;»;

2) статью 5 дополнить пунктом 1.3 следующего содержания:

«1.3) установление порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта;»;

3) часть 3 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«3. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере сорока процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с частью 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.»;

4) пункт 1 части 1 статьи 9 дополнить словами «, и домов, в которых имеется менее чем три квартиры»;

5) статью 12.2 дополнить частью третьей следующего содержания:

«3. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный в соответствии с частью 2 настоящей статьи, не применяется в случае, предусмотренном частью 5.1 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.».

Статья 2

1. Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

2. Администрации Томской области, исполнительному органу государственной власти Томской области, уполномоченному осуществлять региональный государственный жилищный надзор в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области, в срок до 20 июня 2018 года привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

Губернатор Томской области С.А. Жвачкин

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

Проект закона разработан в целях совершенствования Закона Томской области от 7 июня 2013 года № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» (далее – Закон № 116-ОЗ) в связи с изменениями федерального законодательства.

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) за органами государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений закреплены следующие полномочия:

1) определение порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

2) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;

3) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) установление порядка определения бывшим наймодателем 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;

5) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Соответствующие изменения предлагается внести в Закон № 116-ОЗ, закрепив за Администрацией Томской области указанные выше полномочия.

В ходе анализа законодательства субъектов Российской Федерации опыт аналогичного правового регулирования выявлен, в том числе, в Пензенской, Тульской, Ростовской, Самарской, Свердловской, Костромской, Ивановской

областях, Чукотском автономном округе, Чеченской Республике, Республиках Коми, Дагестан, Алтай, Приморском крае.

В соответствии с частью 7 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Проектом закона предлагается закрепить полномочие по установлению порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта за исполнительным органом государственной власти Томской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор, в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области.

В ходе анализа законодательства субъектов Российской Федерации опыт аналогичного правового регулирования выявлен, в том числе, в Архангельской, Свердловской, Калининградской областях.

Федеральным законом № 399-ФЗ внесены изменения в часть 8 статьи 170 ЖК РФ, согласно которым законом субъекта Российской Федерации устанавливается 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.

Частью 3 статьи 7 Закона № 116-ОЗ установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов в размере 40 процентов от предельной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Аналогичный размер процентной ставки стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, учитываемой при определении минимального размера фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, установлен, к примеру, Законом Новосибирской области от 5 июля 2013 года № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».

Проектом закона предлагается оставить на прежнем уровне размер процентной ставки стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, учитываемой при определении минимального размера фонда капитального ремонта в отношении

многоквартирных домов, уточнив в соответствии с изменениями федерального законодательства порядок его расчета.

Пунктом 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ предусмотрено, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) могут не включаться дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Поскольку в указанных домах фактически собственники помещений реализуют непосредственный способ управления и производят капитальный ремонт собственными силами, проектом закона предлагается не включать данные дома в региональную программу капитального ремонта.

В региональную программу капитального ремонта включены 3 дома, в которых имеется менее чем три квартиры, которые находятся на территории г. Томска.

По информации муниципальных образований Томской области в настоящее время в Томской области 514 домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

В ходе анализа законодательства субъектов Российской Федерации опыт аналогичного правового регулирования выявлен, в том числе, в городе федерального значения Москве, Московской, Пензенской, Калужской, Владимирской, Кировской, Тульской, Саратовской, Волгоградской, Новосибирской, Омской, Волгоградской областях, Республике Северная Осетия-Алания, Алтайском крае, Чукотском автономном округе.

Федеральным законом № 399-ФЗ статья 173 ЖК РФ дополнена частью 5.1, которой установлены случаи, когда срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете не применяется.

Соответствующие изменения предлагается внести в Закон № 116-ОЗ.

Принятие проекта закона не повлечет дополнительных расходов, покрываемых за счет средств областного бюджета.

Возможные риски принятия проекта закона не выявлены. Негативные социально-экономические последствия действия проекта закона после его принятия отсутствуют.

Проект закона не устанавливает и не изменяет обязанности, ответственность для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности. Согласно пункту 1 статьи 26.3-3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» данный проект закона не подлежит оценке регулирующего воздействия.

Перечень правовых актов Томской области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Закона Томской области «О внесении изменений в Закон Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области»

В связи с принятием Закона Томской области «О внесении изменений в Закон Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» потребуется внести изменения в постановление Администрации Томской области от 30.12.2013 № 597а «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Томской области».

Также потребуется принятие следующих правовых актов Томской области:

1) постановления Администрации Томской области «Об определении порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта»;

2) постановления Администрации Томской области «Об установлении порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта»;

3) постановления Администрации Томской области «Об утверждении порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

4) постановления Администрации Томской области «Об установлении порядка определения бывшим наймодателем 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;

5) постановления Администрации Томской области «Об установлении порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

6) приказа Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области «Об утверждении порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта».

Приложение: на 22 л. в 1 экз.

Сравнительная таблица

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

№	Структурная единица Закона, в которую предлагается внести изменения	Действующая редакция положений Закона Томской области от 7 июня 2013 года № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области»	Редакция положений Закона Томской области от 7 июня 2013 года № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» с учетом предлагаемых изменений
1.	Статья 4	«Статья 4. Полномочия Администрации Томской области Администрация Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия: ... **6.9) отсутствует в тексте Закона** **6.10) отсутствует в тексте Закона** **6.11) отсутствует в тексте Закона**	«Статья 4. Полномочия Администрации Томской области Администрация Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия: … **6.9) определение порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;** **6.10) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;** **6.11) утверждение порядка и перечня случаев**

		6.12) отсутствует в тексте Закона **6.13) отсутствует в тексте Закона** … .»	**оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;** **6.12) установление порядка определения бывшим наймодателем 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;** **6.13) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;** … .»

2.	Статья 5	«Статья 5. Полномочия исполнительного органа государственной власти Томской области, уполномоченного осуществлять региональный государственный жилищный надзор Исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный надзор (далее - уполномоченный орган), в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия: … **1.3) отсутствует в тексте Закона** … .»	«Статья 5. Полномочия исполнительного органа государственной власти Томской области, уполномоченного осуществлять региональный государственный жилищный надзор Исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный надзор (далее - уполномоченный орган), в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия: … **1.3) установление порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта;** … .»
3.	Статья 7	**«Статья 7. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах** … 3. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере 40 процентов **от действующей на день принятия собственниками помещений решения о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, подлежащих выполнению в многоквартирном доме исходя из установленного статьей 10 настоящего Закона перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или)**	**«Статья 7. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах** … 3. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере сорока процентов **оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с частью 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.**»

		выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Администрацией Томской области (при наличии в многоквартирном доме соответствующего конструктивного элемента, инженерной системы или оборудования).»	
4.	Статья 9	«Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах 1. Региональная программа капитального ремонта включает в себя: 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; … .»	«Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах 1. Региональная программа капитального ремонта включает в себя: 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции**, и домов, в которых имеется менее чем три квартиры**; … .»
5.	Статья 12.2	«Статья 12.2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта 1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии со статьей 173 Жилищного кодекса Российской Федерации. 2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу в соответствии с частью 5 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.»	«Статья 12.2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта 1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии со статьей 173 Жилищного кодекса Российской Федерации. 2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу в соответствии с частью 5 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

			3. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный в соответствии с частью 2 настоящей статьи, не применяется в случае, предусмотренном частью 5.1 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.»