

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 10, стр. 1. Тел. (495) 647-15-80
e-mail: Svetlana.Kuzmenko@minstroyrf.gov.ru

8 ноября 2022 г.

№ ОС-2022/6. 139

Министру
строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

И.Э. Файзуллину

Уважаемый Ирек Энварович!

В целях исполнения поручения, предусмотренного абзацем четвертым подпункта «м» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Президиума Государственного Совета Российской Федерации 21 июня 2022 г. № Пр-1483ГС от 24 августа 2022 г., по вопросу совершенствования полномочий органов государственного жилищного надзора при осуществлении контроля за деятельностью управляющих организаций, региональных операторов и подрядных организаций в части, касающейся использования средств, которые находятся на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств

на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и открытых в кредитных организациях, Общественный совет при Минстрое России направляет на рассмотрение проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект).

Предлагаемый законопроект рассмотрен на заседании Общественного совета при Минстрое России (протокол заседания Общественного совета при Минстрое России от 04 октября 2022 г. № ОС-2022/3.3) и одобрен в рамках реализации подготовленной Комиссией по жилищно-коммунальному хозяйству концепции по совершенствованию нормативного правового регулирования специальных счетов, как способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Проектируемые изменения направлены на решение системных проблем в сфере организации и проведения капитального ремонта в многоквартирных домах на специальных счетах.

Законопроект содержит несколько ключевых правок, а также вспомогательные правки и переходные положения для их реализации.

Так, ключевыми правками предлагается:

МИНСТРОЙ РОССИИ

№ 1653221MC

от « 08 » 11 2022г.

из состава владельцев специальных счетов исключить коммерческие структуры (управляющие организации) в целях соблюдения равновесного положения владельцев специальных счетов, которые будут представлены исключительно некоммерческими организациями, конкретизировав их функции по оказанию услуг, в том числе на безвозмездной основе;

обязать собственников специальных счетов выбирать организацию для взыскания задолженности в целях надлежащего формирования фонда капитального ремонта, а также эффективного использования накопленных средств и своевременного выполнения работ на специальных счетах;

наделить региональных операторов функцией и обязанностью безвозмездного взыскания задолженности по многоквартирным домам на специальных счетах, где он является владельцем специального счета или его наделили функцией по взысканию (по решению общего собрания собственников);

поднять порог уровня перевода собираемости взносов с 50% до 75% для принятия мер реагирования со стороны органа государственного жилищного надзора и, в случае не погашения задолженности, принятия органом местного самоуправления решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора («котёл»);

перечень документов для обоснования расходования средств со специального счета дополнить договором строительного контроля услуг и (или) работ, выполняемых в рамках договора подряда, что направлено на обеспечение качественного выполнения работ по капитальному ремонту.

Вспомогательные нормы позволят банкам предоставлять информацию по движению и поступлению денежных средств по специальному счету новому владельцу.

В целях реализации проектируемых норм в законопроекте предусматриваются переходные положения, которыми регламентируется порядок действий участников правоотношений.

Реализация предлагаемых законопроектом изменений, по нашему мнению, может стать отправной точкой для начала устойчивого развития института специальных счетов и позволит нивелировать имеющиеся проблемные вопросы.

Прошу Вас, уважаемый Ирек Энварович, дать поручение соответствующим Департаментам Минстроя России принять к рассмотрению представленный законопроект.

Приложения: 1. Законопроект в 1 экз. на 7 л.

2. Пояснительная записка к законопроекту на 4 л. в 1 экз.

С. В. Степашин
С. В. Степашин

Председатель

С.В. Степашин

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации****Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, 4237, 4288; 2017, № 1, ст. 10, ст. 39...) следующие изменения:

1) в статье 173:

в части 8 слово «пятьдесят» заменить словами «семьдесят пять»;

2) в статье 175:

а) пункт 3 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3.1 изложить в следующей редакции:

«3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также следующие решения:

1) о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг, за исключением случаев, когда владельцем специального счета является региональный оператор капитального ремонта;

2) о выборе лица, уполномоченного оказывать услуги по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе в судебном порядке, от имени собственников помещений в многоквартирном доме, а также об определении условий оплаты этих услуг, за исключением случаев, когда владельцем специального счета является региональный оператор капитального ремонта.

При этом выбор уполномоченных лиц, указанных в настоящей части, осуществляется по согласованию с ними.»;

в) часть 3.2. изложить в следующей редакции:

«3.2. Уполномоченные лица, указанные в части 3.1 настоящей статьи, обязаны представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере образовавшейся и (или) взысканной задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.»;

г) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, являющихся владельцами специального счета, а также если такими товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение управления многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение об определении нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения управления многоквартирным

домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части.»;

3) в статье 176:

а) во втором предложении части 3 слова «предусмотренных настоящим Кодексом» дополнить словами «и иными федеральными законами»;

б) часть 4 дополнить пунктом следующего содержания:

«3) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета на регионального оператора на основании решения органа местного самоуправления»;

в) в части 5:

по тексту после слов «общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «либо органа местного самоуправления»;

по втором предложении слова «а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 настоящей статьи» заменить словами «а в случаях, предусмотренных пунктами 1, 3 части 4 настоящей статьи»;

4) в части 4 статьи 177:

а) дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1) договор на проведение строительного контроля услуг и (или) работ, выполняемых в рамках договора, предусмотренного пунктом 2 настоящей части;»

б) в пункте 3 слова «по договору, указанному в пункте 2 настоящей части» заменить словами «по договорам, указанным в пунктах 2, 2.1 настоящей части»;

5) в части 1 статьи 180 дополнить пунктами 2.1, 2.2 следующего содержания:

«2.1) оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на

специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, определение порядка представления таких платежных документов. Оказание услуг, связанных с изготовлением и доставкой платежных документов собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе с использованием системы, осуществляется региональным оператором на безвозмездной основе;

2.2) взыскание задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет, владельцем которого является региональный оператор, в том числе ведение претензионной и исковой работы в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, не исполнивших обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет, осуществляется региональным оператором на безвозмездной основе;».

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. В целях реализации настоящего Федерального закона орган государственного жилищного надзора в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней с момента получения указанной информации обязан информировать собственников помещений в таких многоквартирных домах о необходимости принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и (или) определении нового владельца специального счета. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и (или) определении нового владельца специального счета должно быть принято и реализовано собственниками

помещений в данном многоквартирном доме не позднее трех месяцев со дня получения информации от органа местного самоуправления.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный в настоящей части, на общем собрании приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и (или) определении нового владельца специального счета, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано в течение пяти рабочих дней направить в адрес органа государственного жилищного надзора, органа местного самоуправления, управляющей организации, нового владельца специального счета или регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение, а также размещает данное решение в системе.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта осуществляется в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Не позднее трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, за исключением случаев, когда владельцем специального счета является региональный оператор капитального ремонта, должны принять решение, предусмотренное частью 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный в настоящей части, на общем собрании решили изменить способ управления многоквартирным домом и (или) определить нового владельца специального счета, за исключением регионального оператора, принятое решение должно содержать также решение, предусмотренное частью 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Лицо, инициировавшее проведение общего собрания, в течение пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения, в том числе о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на

специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг, и (или) о выборе лица, уполномоченного оказывать услуги по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе в судебном порядке, от имени собственников помещений в многоквартирном доме, а также об определении условий оплаты этих услуг, обязано направить в адрес органа государственного жилищного надзора, органа местного самоуправления, предыдущего и нового владельцев специального счета копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение, а также размещает данное решение в системе.

4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные в частях 1, 2 настоящей статьи, на общем собрании не приняли соответствующее решение или принятое решение не было реализовано либо данное собрание не проведено, орган государственного жилищного надзора в течение пяти рабочих дней информирует орган местного самоуправления о необходимости принятия решения о замене владельца специального счета.

Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения указанной информации принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета и уведомляет собственников помещений в таком доме, а также направляет копию принятого решения в адрес владельца специального счета, регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также размещает данное решение в системе.

Прежний владелец специального счета в течение трех рабочих дней с даты принятия органом местного самоуправления решения об определении регионального оператора владельцем специального счета обязан передать, а региональный оператор, как новый владелец специального счета, принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и

иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

В случае, если прежний владелец специального счета не обеспечил передачу документов, предусмотренных в настоящей части, региональный оператор вправе запросить указанные документы в российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет.

По запросу нового владельца специального счета российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, предоставляет информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету за весь период ведения специального счета с момента его открытия.

5. При замене владельца специального счета в случаях, указанных в настоящей статье, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по такому договору переходят к новому владельцу специального счета с учетом особенностей открытия и закрытия специальных счетов, предусмотренных статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в целях совершенствования жилищного законодательства Российской Федерации по отдельным вопросам функционирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, формируемых на специальных счетах (далее – капитальный ремонт, специальный счет).

Исходя из анализа правоприменительной практики, на сегодняшний день капитальный ремонт с фондом, формируемым на специальных счетах, имеет низкую степень реализации. Одной из причин является нецелевое использование собранных средств. Отсутствие прозрачной системы учета поступающих и используемых средств на специальных счетах, в том числе информации об образовавшейся задолженности по уплате взносов и ее взыскании, влияет на эффективное планирование по проведению работ по капитальному ремонту. При этом, к осуществлению капитального ремонта зачастую привлекаются подрядные организации с неквалифицированным персоналом, что оказывает негативное влияние на качество и своевременность проведения необходимых работ.

Как правило, владельцами «неэффективных» специальных счетов являются недобросовестные управляющие организации. Деятельность таких организаций сопряжена с рисками расторжения договора управления и довольно частой сменой либо по решению собственников помещений в многоквартирном доме, либо в связи с аннулированием лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами на основании решения суда. В итоге смена управляющей организации – владельца специального счета – приводит к потере учетных данных, формирующих фонд капитального ремонта.

Кроме того, на специальных счетах не предусмотрен механизм фиксации как факта проведения капитального ремонта, так и передачи этой информации в

органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в целях актуализации сведений по многоквартирному дому в региональной программе.

Для решения системных проблем в сфере организации и проведения капитального ремонта в многоквартирных домах на специальных счетах предлагается внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации.

В частности, в целях повышения уровня собираемости взносов на капитальный ремонт на специальном счете законопроектом предусматривается увеличение порога уровня собираемости взносов на специальном счете с 50% до 75% для принятия мер реагирования со стороны органа государственного жилищного надзора и, в случае не погашения задолженности, принятия органом местного самоуправления решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора.

Для эффективного использования накопленных средств и своевременного выполнения работ на специальных счетах, предлагается в законопроекте установить обязанность собственников на специальном счете на общем собрании определить лицо, уполномоченное на взыскание задолженности по уплате взносов и условия (в том числе источники) оплаты этих услуг. А если владельцем специального счета является региональный оператор, установить безвозмездное оказание собственникам услуг по представлению платежных документов и взысканию задолженности за счет бюджетных средств, выделяемых на осуществление деятельности регионального оператора. Таким образом, будут созданы равные права собственников в «котле» и на специальных счетах, где владельцем определен региональный оператор. В силу закона у регионального оператора появится возможность (без наделения полномочиями общим собранием собственников) выполнять для специальных счетов функции по учету фондов капитального ремонта, выставлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, ведению претензионной работы и взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт.

Также для обеспечения качественного выполнения работ по капитальному ремонту на специальном счете, законопроектом предусматривается заключение

договора на проведение строительного контроля, осуществляемых услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

В целях реализации проектируемых норм в законопроекте предусматриваются переходные положения, которыми регламентируется порядок действий участников правоотношений. Концепция переходных положений основывается на двух ключевых моментах, а именно:

1. В связи с исключением управляющих организаций из числа владельцев специальных счетов: собственники помещений в многоквартирных домах, где владельцем специального счета определена управляющая организация, на своем общем собрании обязаны в течение трех месяцев со дня получения информации от органа местного самоуправления принять и реализовать решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и (или) определении нового владельца специального счета.

2. Ввиду расширения полномочий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете: собственники не позднее трех месяцев со дня вступления в силу федерального закона должны принять решение, предусмотренное проектируемой частью 3.1 статьи 175 ЖК РФ, в том числе связанное с выбором уполномоченного лица на осуществление взыскания задолженности по уплате взносов. Исключение составляет случай, когда владельцем специального счета является региональный оператор.

В итоге: если собственники на общем собрании в установленные сроки не приняли соответствующее решение или принятое решение не было реализовано либо данное собрание не проведено, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. При этом предусматривается порядок передачи от прежнего владельца специального счета новому (региональному оператору) документов, связанных с открытием и ведением специального счета, документов, представляемых в органы государственного жилищного надзора, и иных документов, связанных с осуществлением деятельности владельца специального счета. При замене

владельца специального счета в указанных случаях договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по такому договору переходят к новому владельцу специального счета с учетом особенностей открытия и закрытия специальных счетов, предусмотренных статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Принятие предлагаемых законопроектом изменений позволят нивелировать проблемные вопросы, возникающие при реализации норм жилищного законодательства, регулирующих отношения участников института специальных счетов.