

Комментарий
к Закону Тюменской области «О регулировании жилищных отношений
в Тюменской области» от 05.07.2000 № 197

Жилищные отношения в Тюменской области регулируются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тюменской области, содержащими нормы, регулирующие жилищные отношения.

Закон «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» в пределах полномочий, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, регулирует отношения в следующих областях: защита прав и законных интересов граждан в сфере жилищных отношений; управление жилищным фондом; содержание, эксплуатация и ремонт жилищного фонда; обеспечение сохранности жилищного фонда.

В настоящем комментарии отражены некоторые аспекты данного Закона.

В связи с изменениями федерального законодательства, предусмотренными Федеральными законами от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» и Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» Законами Тюменской области от 27.06.2013 № 46 «О внесении изменений в Закон Тюменской области «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области», от 02.06.2014 № 45 «О внесении изменений в статьи 5 и 6.2 Закона Тюменской области «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области», от 07.11.2014 № 90 «О внесении изменений в некоторые законы Тюменской области» уточнены полномочия органов исполнительной власти Тюменской области в сфере жилищных отношений.

В соответствии с данными изменениями органы исполнительной власти Тюменской области принимают нормативные правовые акты, которыми:

- устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

- создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора;

- 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 Тюменской области об областном бюджете;

- устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), 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;

- 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;

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

- определяются дополнительные виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

- определяется перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой органами исполнительной власти Тюменской области;

- определяются дополнительные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта;

- определяется порядок утверждения органами исполнительной власти Тюменской области, органами местного самоуправления краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;

- устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт;

- устанавливается срок, в течение которого решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме;

- устанавливается порядок привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- устанавливается порядок направления региональным оператором средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- устанавливается порядок выплаты региональным оператором средств фонда капитального ремонта в случае, предусмотренном статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- устанавливаются порядок и сроки, в которые годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- могут быть установлены сроки, предусмотренные частями 3 и 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- определяется размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая

может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

- определяются многоквартирные дома, не подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- определяются порядок проведения и условия конкурса по отбору российских кредитных организаций, в которых региональный оператор открывает счета;

- определяется объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде);

- определяются порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, не включенных в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Тюменской области, 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;

- устанавливаются порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него, а также случаи, в которых граждане могут подать заявление о принятии на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования не по месту их жительства;

- устанавливается порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства;

- устанавливается максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

- устанавливается порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

- определяют порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- осуществляют мониторинг применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

- осуществляют лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами;

- создают постоянно действующую лицензионную комиссию для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в Тюменской области.

Статьей 6.2 Закона Тюменской области определен порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требования к такой программе, порядок

предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки такой программы.

Критерии для определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установлены статьей 6.3 Закона Тюменской области.

Порядок выполнения региональным оператором своих функций, порядок финансирования региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определен статьей 6.4 Закона Тюменской области.

Статьей 6.5 Закона Тюменской области определен порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора Законом Тюменской области установлено, что региональный оператор вправе ежегодно израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта объем средств, предоставляемых за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде, в размере не более девяноста пяти процентов от объемов взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

Статьей 6.7 Закона Тюменской области определен порядок зачета стоимости проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт дома.

Статья 6.8 Закона Тюменской области определяет контроль за формированием фонда капитального ремонта.

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории области приняты следующие нормативные правовые акты:

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 581-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 577-п «Об установлении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 580-п «О создании регионального оператора Тюменской области»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 N 582-п «Об утверждении Порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 579-п «Об установлении порядка 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, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 578-п «Об установлении порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта

собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 27.12.2013 № 576-п «Об установлении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 14.04.2014 № 154-п «О некоторых вопросах формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 14.04.2014 № 155-п «Об утверждении порядка разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 11.09.2014 № 490-п «Об установлении Порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором), а также Порядка и сроков размещения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 15.07.2014 № 387-п «Об определении порядка проведения и условий конкурса по отбору российских кредитных организаций, в которых региональный оператор открывает счета»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 15.03.2006 № 54-п (ред. от 20.06.2014) «Об утверждении Порядка предоставления субсидий органам местного самоуправления для проведения капитального ремонта многоквартирных домов»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 14.04.2014 № 156-п «Об утверждении дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта»;

- Постановление Правительства Тюменской области от 14.04.2014 № 157-п «Об установлении срока принятия и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта».

В настоящее время в Тюменской областной Думе находится проект закона Тюменской области № 1152-05 «О внесении изменения в Закон Тюменской области «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области».

Проектом Закона предлагается установить четырехмесячный срок, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирном доме возникнет обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Жилищный кодекс связывает уплату взносов на капитальный ремонт с определением способа формирования фонда капитального ремонта. В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет или перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

В соответствии с частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у

собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.