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) подготовлен в целях обеспечения целевого использования фондов капитального ремонта, формируемых за счет средств граждан.

Законопроект предусматривает введение банковского сопровождения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете, который открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам, а также на финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

При этом целевое использование средств предусмотрено исключительно для владельца специального счета, то есть банки контролируют целевое расходование средств фонда капитального ремонта со стороны владельца специального счета, при этом дальнейшее целевое использование средств в рамках исполнения договора по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не предусмотрено. Целевое использование средств на уровне подрядной организации, с которой заключен договор по капитальному ремонту, банком не контролируется, что приводит к негативным последствиям и нецелевому использованию средств фондов капитального ремонта.

Согласно сведениям, представленным Генеральной прокуратурой Российской Федерации, относительно выявленных органами прокуратуры нарушениях законодательства, выраженных в нецелевом использовании средств фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах имеются случаи нецелевого расходования средств фондов капитального ремонта, также выявлены случаи хищения денежных средств со стороны подрядных организаций, с которыми были заключены договоры по капитальному ремонту. При этом по ряду случаев были возбуждены уголовные дела. Также отмечается, что нарушения в сфере капитального ремонта в ряде случаев сопряжены с неправомерными действиями региональных операторов капитального ремонта и злоупотреблениями должностных лиц.

В связи с изложенным, законопроектом предлагается закрепить режим использования счета регионального оператора, на котором собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта, и банковское сопровождение указанного счета.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в статье 174 Жилищного кодекса Российской Федерации. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. При этом, органами прокуратуры выявляются факты необоснованного расходования средств фондов капитального ремонта на текущую деятельность региональных операторов.

Региональный оператор открывает счет, счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 3 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. При этом казначейское сопровождение предусмотрено в случае предоставления мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также в случае открытия четов региональным оператором в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, в настоящее время установлена обязанность расходования средств фондов капитального ремонта со стороны регионального оператора в соответствии с целями, предусмотренными статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, но при этом не предусмотрена возможность для кредитной организации, в случае открытия счета регионального оператора в кредитной организации, отказать в проведении операции при нецелевом использовании средств фондов капитального ремонта.

Предлагаемые изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в части установления банковского сопровождения операций позволят обеспечить защиту средств фондов капитального ремонта, формируемых гражданами как на специальном счете, так и на счете регионального оператора, что в свою очередь обеспечит надлежащую защиту прав граждан, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в части обеспечения условий для осуществления прав на жилище.

Недостаточный контроль за целевым использованием средств фондов капитального ремонта влияет на низкий уровень кредитоспособности региональных операторов, который связан с отсутствием возможности оценки кредитными организациями уровня риска при предоставлении заемного финансирования. Таким образом, принятие законопроекта позволит повысить кредитоспособность региональных операторов и создать механизмы заемного внебюджетного финансирования для реализации региональных программ капитального ремонта.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.