

**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67

Для телеграмм. Санкт-Петербург, 191311

Тел (812) 539-46-56, факс (812) 271-56-27

11.06.2020 008-1990/2017-0-4

№ _____

На № _____ от _____

**Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области**

С.М.Бебенину

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

11 ИЮН 2020

№ 2915-1/20-06-0

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области".

Приложения:

1. Проект областного закона "О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" на 2 л.
2. Обоснование необходимости принятия областного закона на 4 л.
3. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.
4. Перечень областных законов и иных действующих нормативных правовых актов Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона, на 1 л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
7. Справочная информация на 12 л.
8. Распоряжение Правительства Ленинградской области на 1 л.

Губернатор области

А.Дрозденко

1 comp
6-44

ТИМКОВ А.М.
539 41 08

+ CD quick

0948

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬИ 7 И 11 ОБЛАСТНОГО ЗАКОНА «ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Принят Законодательным собранием Ленинградской области _____

Статья 1.

Внести в областной закон от 29 ноября 2013 года № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (с последующими изменениями) следующие изменения:

1) пункт 1 части 1 статьи 7 изложить в следующей редакции:

«1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской 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, многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном статьей 8 настоящего областного закона, приняты решения о сносе или реконструкции, домов, многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области, многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир (далее - перечень многоквартирных домов) с указанием: адреса многоквартирного дома, года ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, типа многоквартирного дома, общей площади многоквартирного дома (в том числе площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме);»;

2) в части 1 статьи 11:

/

 James A. M.

а) в пункте 3 слова «, в том числе переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю» исключить;

б) пункт 12 признать утратившим силу.

Статья 2.

Настоящий областной закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области
А. Дрозденко

2

 James A. M.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости принятия областного закона «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Проект областного закона «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект) разработан во исполнение резолюции Губернатора Ленинградской области от 06.03.2020 на служебном документе 065-10064/2018-п.8-3(с/к) от 03.02.2020, пункта 2.1 Плана мероприятий по обеспечению Ленинградской областью финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденного Губернатором Ленинградской области 14.06.2019, в целях повышения финансовой устойчивости региональной системы капитального ремонта общего имущества в Ленинградской области, поскольку Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на 2014-2043 годы, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508 (далее – региональная программа капитального ремонта) обеспечена финансированием не в полном объеме (расширенный показатель обеспечения программы до 2043 года – 36,8%).

Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен перечень 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, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

На основании части 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень 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, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Статьей 11 областного закона от 29 ноября 2011 года № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее - областной закон) такой перечень дополнен следующими видами работ:

- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- утепление фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- разработка ведомостей объемов работ, работы по предпроектной подготовке, разработка проектной (сметной) документации в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- проведение экспертизы проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее проведение;
- проведение историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, в случае если законодательством Российской Федерации требуется проведение такой экспертизы;
- осуществление строительного контроля;
- ремонт межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Законопроектом планируется исключить из перечня 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, установленного в статье 11 областного закона двух видов работ по капитальному ремонту, таких как: *переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю и ремонт межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме* (далее – капитальный ремонт подъездов).

Внесение предложенных изменений в статью 11 областного закона позволит сократить объем обязательств в региональной программе на общую сумму 16 220 265 120 руб. (расчеты приведены в прилагаемой таблице) вследствие исключения из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту работ по капитальному ремонту подъездов в многоквартирных домах за счет дополнительного взноса на капитальный ремонт ($12000 * 4 * 337\,922,19$ - в расчет приняты многоквартирные дома, содержащиеся в региональной программе капитального ремонта в количестве 12 000 ед., среднее количество подъездов в одном многоквартирном доме в количестве 4 ед., а также средняя стоимость капитального ремонта одного подъезда исходя из фактических затрат на капитальный ремонт подъездов в сумме 337 922, 19 руб.). Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю не выполняется при капитальном ремонте многоквартирных домов в Ленинградской области в связи с отсутствием потребности в таких видах капитального ремонта.

На основании пункта 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов 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.

Законопроектом предлагается дополнить областной закон нормой, позволяющей исключить из региональной программы капитального ремонта многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области.

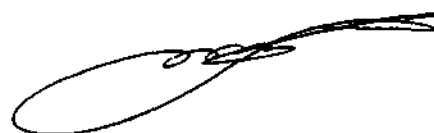
Выявлять многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области, планируется по мере проведения инструментального обследования многоквартирных домов Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее – Фонд) совместно с органами местного самоуправления до начала выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, содержащихся в планируемом к реализации периоде региональной программы капитального ремонта, начиная с многоквартирных домов, содержащихся в Краткосрочном плане реализации в 2020, 2021 и 2022 годах Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы, утвержденном постановлением Правительства Ленинградской области от 23 июля 2019 года № 345 (далее – КП 2020-2022), а впоследствии при формировании очередных краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта. Для достижения указанной цели в Фонде создан отдел обследования многоквартирных домов. Кроме того, с целью реализации предлагаемой нормы Правительству Ленинградской области необходимо принять соответствующий

нормативный правовой акт об определении стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, превышение которой влечет за собой экономическую нецелесообразность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В течение года после принятия законопроекта Фондом совместно с органами местного самоуправления будет проведено инструментальное обследование многоквартирных домов, содержащихся в КП 2020-2022. После вступления предлагаемых законопроектом изменений в законную силу, на основании данных, представленных Фондом и органами местного самоуправления, в течение полугода будут внесены изменения в региональную программу капитального ремонта, исключены многоквартирные дома, капитальный ремонт которых экономически нецелесообразен.

После чего в течение срока, установленного пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта) планируется принятие нормативного правового акта Ленинградской области об определении порядка, сроков проведения и источников финансирования реконструкции или сноса таких домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников и нанимателей жилых помещений (региональная программа по реконструкции многоквартирных домов или переселению граждан из аварийного жилищного фонда).

Председатель комитета
по жилищно-коммунальному хозяйству
Ленинградской области



А.М. Тимков

Справка
о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (часть 2 статьи 166, часть 2 статьи 168);
2. Областной закон от 29 ноября 2011 года № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (часть 1 статьи 7, статья 11).

Председатель комитета
по жилищно-коммунальному хозяйству
Ленинградской области



А.М. Тимков

Перечень

областных законов и иных действующих нормативных правовых актов
Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых потребует
принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О внесении
изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации
и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ленинградской области»

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» потребует внесение изменений в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508, в части исключения работ по капитальному ремонту: переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю и ремонт межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, а также исключения многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области.

Председатель комитета
по жилищно-коммунальному хозяйству
Ленинградской области



А.М. Тимков

Предложения

о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменений в областной закон «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» потребует разработку следующих нормативных правовых актов Ленинградской области:

1) постановление Правительства Ленинградской области «Об определении стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, превышение которой влечет за собой экономическую нецелесообразность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

2) нормативный правовой акт Правительства Ленинградской области, определяющий порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской 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.

Председатель комитета
по жилищно-коммунальному хозяйству
Ленинградской области



А.М. Тимков

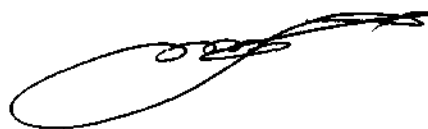
9

Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Принятие областного закона «О внесении изменений в областной закон «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект) потребует дополнительного расходования средств областного бюджета Ленинградской области в связи с необходимостью принятия нормативного правового акта Ленинградской области, которым должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской 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.

Потребность в дополнительном финансировании будет определяться поэтапно по результатам выявления таких многоквартирных домов по мере проведения инструментального обследования многоквартирных домов Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» совместно с органами местного самоуправления до начала выполнения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, содержащихся в планируемом к реализации периоде Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508, начиная с многоквартирных домов, содержащихся в Краткосрочном плане реализации в 2020, 2021 и 2022 годах Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы, утвержденном постановлением Правительства Ленинградской области от 23 июля 2019 года № 345, а впоследствии при формировании очередных краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

Председатель комитета
по жилищно-коммунальному хозяйству
Ленинградской области



А.М. Тимков

Стоимость работ по ремонту межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (ремонт подъездов) до конца действия Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ленинградской области на 2014 - 2043 годы

	2017				2019				ИТОГО			
	Подъезд	Кол-во домов	Площадь	Сумма	Подъезд	Кол-во домов	Площадь	Сумма	Подъезд	Кол-во домов	Площадь	Сумма
КР подъездов	3	1	214,43	764 470,08	142	39	75 274,30	48 234 247,43	145	40	75 489	48 998 717,51

Среднее количество подъездов в доме	4
Ср стоимость КР 1 подъезда	337 922,19
Ср стоимость КР подъездов 12 000 домов	16 220 265 120,00

11

A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page. The signature is stylized, featuring a large, sweeping loop on the left and a series of smaller, connected strokes on the right.

Расчет средней стоимости комплексного капитального ремонта общего имущества в одном многоквартирном доме

Виды работ	КП 2014		КП 2015		КП 2016		КП 2017		КП 2018		КП 2019	
	Количество	Сумма	Количество	Сумма	Количество	Сумма	Количество	Сумма	Количество	Сумма	Количество	Сумма
Крыша	209	260 314 423,31	208	339 309 118,61	196	516 467 005,98	201	528 155 512,19	44	262 385 876,26	123	678 721 161,50
Фасад	106	104 979 876,32	118	186 634 780,72	121	303 375 582,13	126	521 180 928,48	111	1 328 956 769,92	50	653 459 837,16
Утепление фасада	20	58 417 384,00	26	65 232 341,20	23	95 798 735,19	14	123 592 934,74	2	9 472 942,54	0	0,00
Фундамент	0	0,00	0	0,00	1	5 313 728,23	5	14 094 241,02	9	26 743 190,54	18	317 414 327,35
Подвал	12	8 710 488,06	11	8 055 139,36	14	14 258 456,82	27	68 200 289,29	42	265 410 233,70	7	96 556 964,99
Подъезд	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	764 470,08	0	0,00	39	48 234 247,43
ПУ и УУ	17	1 628 632,58	5	282 813,89	0	0,00	14	6 540 200,89	22	6 941 037,08	20	22 334 736,22
Электроснабжение	33	12 134 537,04	15	9 790 410,20	25	37 641 404,53	69	75 075 862,63	123	122 198 532,98	157	247 984 179,79
Теплоснабжение	82	71 065 549,35	40	60 920 290,61	9	22 775 190,46	41	129 903 399,50	80	443 690 003,17	50	272 386 801,75
ХВС	74	16 646 205,23	31	12 391 344,92	7	4 247 147,34	37	23 866 673,69	89	73 682 297,71	50	46 277 672,14
ГВС	26	11 516 145,80	26	12 831 213,65	18	23 730 268,68	18	23 589 099,86	64	81 584 180,22	13	33 545 039,71
Водоотведение	30	7 841 427,45	10	2 220 218,39	6	3 638 972,68	29	10 285 559,11	65	50 291 806,58	33	23 477 299,42
Лифты	27	52 692 457,00	123	301 199 443,27	124	283 619 325,97	138	349 644 561,98	301	705 115 214,95	113	266 166 361,05
ПИР	40	13 936 062,00	95	35 614 201,84	272	173 098 506,33	766	303 246 706,80	753	527 648 764,79	112	43 023 759,75
Строительный контроль		4 734 421,00		15 870 728,00		28 052 528,56		39 955 621,92		71 608 310,83		57 762 221,31
Итого:	676	624 617 609,14	708	1 050 352 044,66	816	1 512 016 852,90	1486	2 218 096 062,18	1705	3 975 729 161,27	785	2 807 344 609,57

Виды работ	КП 2014	КП 2015	КП 2016	КП 2017	КП 2018	КП 2019	ИТОГО по годам
	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	
Крыша	1 245 523,56	1 631 293,84	2 635 035,74	2 627 639,36	5 963 315,37	5 518 058,22	3 270 144,35
Фасад	990 376,19	1 581 650,68	2 507 236,22	4 136 356,58	11 972 583,51	13 069 196,74	5 709 566,65
Утепление фасада	2 920 869,20	2 508 936,20	4 165 162,40	8 828 066,77	4 736 471,27	0,00	3 859 917,64
Фундамент	0,00	0,00	5 313 728,23	2 818 848,20	2 971 465,62	17 634 129,30	4 789 695,22
Подвал	725 874,01	732 285,40	1 018 461,20	2 525 936,64	6 319 291,28	13 793 852,14	4 185 950,11
Подъезд	0,00	0,00	0,00	764 470,08	0,00	1 236 775,58	333 540,94
ПУ и УУ	95 801,92	56 562,78	0,00	467 157,21	315 501,69	1 116 736,81	341 960,07
Электроснабжение	367 713,24	652 694,01	1 505 656,18	1 088 055,98	993 484,01	1 579 517,07	1 031 186,75
Теплоснабжение	866 653,04	1 523 007,27	2 530 576,72	3 168 375,60	5 546 125,04	5 447 736,04	3 180 412,28
ХВС	224 948,72	399 720,80	606 735,33	645 045,23	827 890,99	925 553,44	604 982,42
ГВС	442 928,68	493 508,22	1 318 348,26	1 310 505,55	1 274 752,82	2 580 387,67	1 236 738,53
Водоотведение	261 380,92	222 021,84	606 495,45	354 674,45	773 720,10	711 433,32	488 287,68
Лифты	1 951 572,48	2 448 775,96	2 287 252,63	2 533 656,25	2 342 575,46	2 355 454,52	2 319 881,22
ПИР	348 401,55	374 886,34	636 391,57	395 883,43	700 728,77	384 140,71	473 405,39
Итого:	10 442 043,50	12 625 343,33	25 131 079,93	31 664 671,33	44 737 905,92	66 352 971,56	31 825 669,26

12



**Модельный план мероприятий
по обеспечению субъектом Российской Федерации финансовой устойчивости
региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

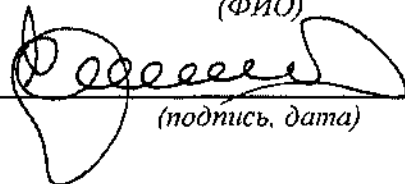
Утверждено:

Губернатор Ленинградской области

(должность)

А Ю Дрозденко

(ФИО)

 14.06.2019

(подпись, дата)

План мероприятий по обеспечению

в Ленинградской области

(наименование субъекта Российской Федерации)

**финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
на период с 2019 по 2021 г.**

Лицо, ответственное за реализацию плана мероприятий:

Первый заместитель председателя комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области
(должность)

Е.Е. Кайянен
(ФИО)

**Раздел I. Целевые показатели региональной программы капитального ремонта,
рассчитанные в соответствии с методикой оценки финансовой устойчивости и рисков региональных программ капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

№ п/п	Наименование показателя функционирования	Значение показателя на дату утверждения плана (%)	Значение показателя по итогам 2019 года (%)	Значение показателя по итогам 2020 года (%)	Значение показателя по итогам 2021 года (%)
1	2	3	4	5	6
1.	Общее обеспечение программы	23,10	23,79	24,98	32,5
2.	Базовое обеспечение программы	22,90	23,89	25,53	35,0
3	Расширенный показатель обеспечения программы	36,81	38,1	39,62	51,5
4.	Валовое покрытие базовых обязательств регионального оператора	22,40	23,07	24,22	31,5
5.	Общее обеспечение программы регионального оператора	23,57	24,28	25,49	33,1
6.	Обеспечение краткосрочных обязательств регионального оператора	52,53	54,11	56,82	73,9

Раздел II. Перечень мероприятий по обеспечению финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

№ п/п	Наименование мероприятия	Примерное содержание мероприятия	Ответствен ное лицо	Срок исполнени я
1	2	3	4	5
1	Повышение достоверности и качества учета данных			
1.1	Обеспечение актуальности сведений	Проверка и актуализация сведений, предоставляемых во исполнение приказа Минстроя России от 1 декабря 2016 г. № 871/пр, обеспечение их соответствия плановым и фактическим показателям региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана ее реализации (отчетные формы КР-2, КР-1 1, КР-1.2, КР-1 3)	НО «ФКР ЛО»	15.07.2019 и далее постоянно
1 2	Повышение качества учета при реализации региональной программы капитального ремонта	Повышение качества учета данных путем создания информационной базы, позволяющей обеспечить: 1) сбор, обработку, хранение и анализ первичных данных по многоквартирным домам; 2) формирование, актуализацию и мониторинг реализации региональной программы и краткосрочного плана, Утверждение регламента ввода данных в информационную базу и обеспечения их постоянной актуализации, проверки достоверности и соответствия данных в информационной базе плановым и фактическим показателям региональной программы капитального ремонта, краткосрочного плана.	НО «ФКР ЛО» при содействии Комитета ЖКХ ЛО	31 декабря 2019 г.
2	Сокращение объемов обязательств в региональной программе капитального ремонта			
2 1	Сокращение перечня (видов) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет минимального взноса	Внесение в нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации, устанавливающий перечень дополнительных видов работ и (или) услуг, финансируемых за счет минимального взноса на капитальный ремонт, изменений, обеспечивающих финансирование основных видов работ (часть 1 статьи 166 ЖК РФ) за счет минимального взноса, дополнительных видов работ (часть 2 статьи 166 ЖК РФ) – за счет средств господдержки, дополнительного/свыше минимального размера взноса. Разработка и утверждение единой технической политики по капитальному ремонту, альбомов типовых технических решений, которые содержат в том числе: 1) исчерпывающий состав работ по каждому виду работ (услуг), финансируемых за счет минимального размера взноса;	Комитет ЖКХ Ленинград ской области совместно с НО «ФКР ЛО»	31 декабря 2019 г.

15

№ п/п	Наименование мероприятия	Примерное содержание мероприятия	Ответствен ное лицо	Срок исполнени я
1	2	3	4	5
		2) набор оптимальных технических решений, в том числе с использованием инновационных материалов, направленных на увеличение межремонтных сроков, снижение затрат на дальнейшую эксплуатацию и сокращение потребления ресурсов; 3) типовые технические задания на выполнение отдельных видов работ по капитальному ремонту в целях экономии средств на проектирование, 4) типовые технологические карты и графики производства работ по отдельным видам работ по капитальному ремонту.		
2.2	Сокращение стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов	Утверждение нормативного правового акта субъекта Российской Федерации об определении размера предельной стоимости вида работ и (или) услуг, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, который предусматривает расчет предельной стоимости в соответствии с Методическими рекомендациями Минстроя России, утвержденными приказом от 7 сентября 2017 г. № 1202/пр, в том числе: 1) с учетом надлежащей типизации многоквартирных домов, включенных в региональную программу, в том числе выделения объектов культурного наследия, 2) по каждому типу домов и каждому виду работ; 3) с применением ресурсного метода расчета; 4) с обеспечением надлежащего выбора измерителей для выполнения достоверного определения предельных стоимостей, 5) с обеспечением проверки на соответствие и достаточность относительно средней стоимости ранее выполненных работ. Внедрение механизма дифференцированной оценки стоимости работ по капитальному ремонту, в том числе. 1) оценка по удельной стоимости работ при расчете общей потребности средств для реализации краткосрочных планов (при расчете используется стоимость материалов и работ, максимально приближенная к рыночным показателям, действующим на момент расчета); 2) оценка по предельной стоимости работ при согласовании увеличения стоимости работ, учтенной краткосрочным планом (при расчете краткосрочного плана на	Комитет ЖКХ ЛО совместно с НО «ФКР ЛО»	31 декабря 2020 г

№ п/п	Наименование мероприятия	Примерное содержание мероприятия	Ответствен ное лицо	Срок исполнени я
1	2	3	4	5
		основе удельной стоимости работ) при обнаружении проектной неточности, при проектном обосновании увеличения. При расчете используются стоимостные показатели материалов и видов работ с увеличенной рентабельностью. учитывается коэффициент инфляции, накладные, плановые расходы, индекс, отражающий пластичность и сезонность цен на строительную продукцию, 3) оценка по уникальной стоимости, применяется при наличии проектного обоснования необходимости увеличения стоимости работ, учтенной краткосрочным планом. Для расчета используются типологии многоквартирных домов, отличных от подавляющего большинства, имеющие уникальные конструктивные характеристики (коридорного типа, с увеличенным коэффициентом компактности, находящихся в плотной городской среде). Учитывается коэффициент инфляции, накладные, плановые расходы, индекс, отражающий пластичность и сезонность цен на строительную продукцию		
2.3	Проведение предпроектных технических обследований	Обеспечение проведения предпроектного (в т.ч. инструментального) обследования многоквартирных домов, включенных в краткосрочный план капитального ремонта, в целях выявления аварийных домов, домов с высоким физическим износом основных конструктивных элементов, многоквартирных домов, капитальный ремонт в которых экономически нецелесообразен	Комитет ЖКХ ЛО совместно с НО «ФКР ЛО»	31 марта 2020 г.
2.4	Совершенствование процесса проведения конкурентных процедур по отбору подрядных организаций	Повышение конкуренции при проведении закупок, организация закупок для обеспечения устойчивой загрузки и повышения производительности труда подрядных организаций, в том числе путем 1) обеспечения долгосрочного планирования закупок (2 года и более); 2) проведения информационных мероприятий для подрядных организаций о возможности включения в реестры квалифицированных подрядных организаций; 3) оптимизации организационных процедур регионального оператора/ технического заказчика, максимально сокращающих срок проверки, оплаты выполненных работ подрядным организациям.	НО «ФКР ЛО»	Постоянно
2.5	Оптимизация расходов, предусмотренных региональной	Подготовка проекта нормативного правового акта субъекта Российской Федерации о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта в части 1) переноса многоквартирных домов, физический износ конструктивных элементов которых составляет 70 % и более в отдельную программу, финансируемую за счет	Комитет по строительству ЛО Комитет	01 июля 2020 г.

№ п/п	Наименование мероприятия	Примерное содержание мероприятия	Ответствен ное лицо	Срок исполнени я
1	2	3	4	5
	программой капитального ремонта	бюджета Ленинградской области , 2) исключения многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, но не исключенных при этом из региональной программы капитального ремонта, 3) изменения сроков проведения работ в случае недостаточности средств собственников при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации	ЖКХ ЛО	
3	Увеличение объемов финансирования			
3.1	Повышение платежной дисциплины	Работа со СМИ по популяризации положительной практики проведения капитального ремонта многоквартирных домов и практики по взысканию взносов	НО «ФКР ЛО» совместно с Комитетом ЖКХ ЛО	Постоянно
3.2	Претензионно- исковая работа	Принятие порядка работы с задолженностью, предусматривающего в том числе: 1) начисление и взыскание пени за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт, 2) установление штатной численности регионального оператора, обеспечивающей в полном объеме выполнение функций по взысканию задолженности по уплате взносов; и (или) 3) привлечение сторонних организаций для проведения претензионно-исковой работы на договорной основе	НО «ФКР ЛО»	31 декабря 2019 г.
3.3	Поэтапное увеличение минимального размера взноса на капитальный ремонт	Утверждение или внесение изменений в нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации о поэтапном увеличении минимального размера взноса на капитальный ремонт опережающими темпами по отношению к значению индекса инфляции до достижения экономического обоснованного уровня с учетом необходимости финансирования проведения дополнительных видов работ, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.	Правительс тво ЛО Комитет ЖКХ ЛО	Ежегодно.

Ref

№ п/п	Наименование мероприятия	Примерное содержание мероприятия	Ответствен ное лицо	Срок исполнени я
1	2	3	4	5
3 4	Обеспечение доходности по остаткам средств на счетах регионального оператора	Пересмотр условий договоров на открытие банковского счета, размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта Рассмотрение возможности проведения конкурса по отбору кредитной организации на открытие договора банковского счета регионального оператора, размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта	НО «ФКР ЛО»	31 декабря 2019 г
3 5	Обеспечение доходности по остаткам средств на специальных счетах	Информирование владельцев специальных счетов о возможности размещения средств фонда капитального ремонта на специальных депозитах	КГЖНИК ЛО	31 декабря 2019 г
3.6	Установление требования сбалансированности внутренних заимствований	Разработка и принятие порядка использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете этого же регионального оператора, предусмотренного частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, исключающего предоставление региональным оператором таких заимствований, не обеспеченных последующими взносами в период действия региональной программы капитального ремонта	Комитет ЖКХ ЛО	В течение 6 месяцев с момента внесений изменений в Жилищный Кодекс РФ
4	Обеспечение финансирования из бюджета субъекта Российской Федерации и местных бюджетов	Включение в бюджет субъекта Российской Федерации обязательств по предоставлению субсидии региональному оператору: - на возмещение суммы задолженности по взносам, признанной в установленном порядке невозможной ко взысканию; - на административно-хозяйственную деятельность регионального оператора с учетом достаточной штатной численности для самостоятельного проведения работ/услуг по разработке проектной документации и строительному контролю, ведению претензионно-исковой работы, оплаты государственной пошлины; Включение в бюджет субъекта Российской Федерации и муниципальных образований обязательств:	Правитель ство ЛО Комитет финансов ЛО Комитет ЖКХ ЛО	Ежегодно

№ п/п	Наименование мероприятия	Примерное содержание мероприятия	Ответствен ное лицо	Срок исполнени я
1	2	3	4	5
		- по софинансированию выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту в связи с установлением минимального взноса на капитальный ремонт в размере меньшем, чем экономически обоснованный; - по уплате взносов на капитальный ремонт по помещениям, находящимся в региональной и муниципальной собственности		
5	Внесение изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план капитального ремонта	Утверждение нормативного правового акта о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план ее реализации с учетом обеспечения их синхронизации и выполнения мероприятий, предусмотренных настоящим планом	Комитет ЖКХ ЛО	01 августа 2021

Раздел III. Финансово-экономическое обоснование плана мероприятий

№	Мероприятие	Показатель мероприятия	Текущее состояние		Целевое значение первого периода (по состоянию на 1.01.2020 года)		Влияние на статью, млн руб.		Целевое значение второго периода (по состоянию на 1.01.2021 года)		Влияние на статью, млн руб.		Целевое значение третьего периода (по состоянию на 1.01.2022 года)		Влияние на статью, млн руб.	
			%	млн руб.	%	млн руб.	доходную	расходную	%	млн руб.	доходную	расходную	%	млн руб.	доходную	расходную
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	1 Повышение достоверности и качества учета данных	(ПМ-11) Уровень соответствия данных отчета КР-2 и первичных данных (КР-1 1, КР-1 2, КР-1 3)	39,86		60,00				75,00				90,00			
2	2 1 Сокращение перечня дополнительных видов работ	(ПМ-1) Доля обязательных видов работ в действующей программе по котловым домам	99,94		99,94				99,94				99,94			
3	2 2. Сокращение стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов	(ПМ-9) Доля удельной стоимости работ по капитальному ремонту к ценам строительства	19,72		20,00				22,00				23,00			
4	2 5 Оптимизация расходов, предусмотренных региональной программой капитального ремонта	(ПМ-12) Доля домов с износом конструктивных элементов выше 70%	0,20		0,20				0,20				0,20			
		(ПМ-14) Доля аварийных домов в программе	0,96		0,96				0,96				0,96			
		(ПМ-13) Доля домов с менее чем пятью квартирами	0,27		0,00				0,00				0,00			

5	3 1 Повышение платежной дисциплины	(ПМ-5) собираемость взносов собственников	97,64		98,00				98,50				98,50			
		(ПМ-8) Уровень задолженности по взносам собственников к начислениям за год	60,43		58,00				50,00				35,00			
6	3 2 Претензионно- исковая работа	(ПМ-15) Доля задолженности, по которой ведется судебное или исполнительное производство	9,21		9,23				50,00				80,00			
7	3 3 поэтапное увеличение размера минимального взноса на капитальный ремонт	(ПМ-17) Средневзвешенное значение минимального взноса (руб. / кв. м)	5,74		7,92				8,71				9,58			
		(ПМ-4) уровень минимального взноса	22,92		22,98				24,00				25,00			
8	3 4 Обеспечение доходности по размещаемым средствам	(ПМ-16) средневзвешенный % по котловым счетам за год	4,50		4,50				4,50				4,50			
9	3 6 Установление требования сбалансированнос- ти внутренней задолженности	(ПМ-2) Качество внутренних займов регионального оператора	62,50		62,50				63,00				70,00			

22 up

4-44



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 8 июня 2020 года № 398-р

**О проекте областного закона
"О внесении изменений в статьи 7 и 11
областного закона "Об отдельных вопросах организации
и проведения капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах, расположенных
на территории Ленинградской области"**

1. Одобрить проект областного закона "О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области".

2. Предложить Губернатору Ленинградской области внести на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области".

Губернатор
Ленинградской области



А.Дрозденко