

22 АПР 2021

№ 2229-1/21-22-0 Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
Бибенину С.М.

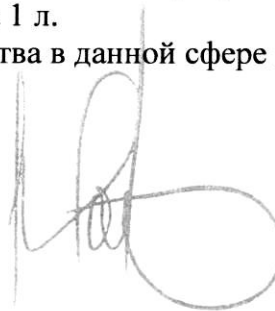
Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 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 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" на 1 л.
2. Пояснительная записка к проекту областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" на 3 л.
3. Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" на 1 л.
4. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" на 1 л.
5. Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" на 1 л.
6. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



В.В. Малык

Проект
вносят депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области
М.В. Коломыцев
В.В. Малык

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 2 и 7 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 "___" _____
2021 года

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) в части 4¹ статьи 2 слова "шести календарных месяцев" заменить словами "одного года";

2) в части 1 статьи 7:

а) в пункте 1 слова "типа многоквартирного дома" заменить словами "способа формирования фонда капитального ремонта", после слов "многоквартирном доме)" дополнить словами ", количества лифтов и этажей в многоквартирном доме";

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области".

Статья 2

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

Губернатор
Ленинградской области

А. Дрозденко

Пояснительная записка
к проекту областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7
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 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" (далее - законопроект) разработан в целях совершенствования правового регулирования отношений в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, а также снижения финансовой нагрузки на жителей Ленинградской области в условиях экономического кризиса.

В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственной власти субъектов Российской Федерации самостоятельно определяют срок, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирных домах, построенных и введенных в эксплуатацию после принятия региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта), возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества. При этом установлено, что указанный срок не должен превышать пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

В настоящее время на территории Ленинградской области обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором были официально опубликованы изменения в региональную программу капитального ремонта, которыми этот многоквартирный дом включен в такую региональную программу.

В части 6 статьи 7 областного закона 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" (далее – областной закон № 82-оз) закреплено требование о необходимости актуализации региональной программы капитального ремонта по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

С учетом этого требования многоквартирные дома включаются 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 (далее – Региональная

программа), в течение года с даты ввода дома в эксплуатацию. Так, например, в 2020 году в Региональную программу включены корп. 2-8 многоквартирного дома № 11 по ул. Мира в г. Сертолово Всеволожского муниципального района, введенные в эксплуатацию в 2019 году, а также корп. 2, 3 и 6 многоквартирного дома № 2 по ул. Шинников в г. Всеволожске, введенные в эксплуатацию в 2019-2020 годах.

По итогам 2020 года в Ленинградской области введено в эксплуатацию 3,6 млн кв. м жилья, из них около 1 млн кв. м составили многоквартирные дома. Как правило, жилье приобретается гражданами, в том числе молодыми семьями, имеющими малолетних детей, с привлечением заемных средств. Однако в условиях сложной экономической ситуации, усугубляемой пандемией коронавируса, и снижения реальных денежных доходов населения ежемесячные взносы на капитальный ремонт в совокупности с платежами по ипотечным кредитам становятся тяжелым бременем для жителей области.

Кроме того, некоторые эксперты в области жилищных отношений высказывают мнение о том, что многоквартирные дома, строительство которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не должны включаться в региональную программу капитального ремонта до истечения установленного гарантийного срока по договорам участия в долевом строительстве, составляющий не менее чем пять лет, поскольку застройщик связан обязательствами с участником долевого строительства и несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, и все недостатки в этот период должны быть устранены за его счет.

В целях снижения финансовой нагрузки на жителей Ленинградской области и одновременно установления срока, позволяющего осуществить сбор денежных средств на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, законопроектом предлагается увеличить с шести месяцев до одного года период отсрочки взимания взносов на капитальный ремонт для построенных и введенных в эксплуатацию после принятия региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Содержание региональной программы капитального ремонта определено в части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением некоторых категорий многоквартирных домов;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ;

иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Согласно действующей редакции областного закона № 82-оз в состав Региональной программы входят указанные перечни многоквартирных домов, услуг и (или) работ по капитальному ремонту, а также плановый период проведения капитального ремонта. В перечне многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, должны указываться адрес многоквартирного дома, год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, тип многоквартирного дома и общая площадь многоквартирного дома (в том числе площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме).

Однако фактически содержание Региональной программы несколько отличается от установленного в областном законе № 82-оз перечня сведений.

Согласно постановлению Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508 в перечнях многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту, отсутствуют сведения о типах многоквартирных домов (например, блочный, панельный, кирпичный, монолитный и др.), но при этом содержатся сведения, не предусмотренные в областном законе № 82-оз, в том числе способ формирования фонда капитального ремонта (у регионального оператора, на специальном счете у регионального оператора, на специальном счете), количество лифтов и этажей в многоквартирных домах. Кроме этого Региональная программа включает в себя основные цель, задачи, сроки и этапы реализации, систему мероприятий, ресурсное обеспечение и другие сведения.

С учетом сложившейся практики законопроектом предлагается уточнить перечень сведений, включаемых в Региональную программу, включив в нее способ формирования фонда капитального ремонта, количество лифтов и этажей в многоквартирном доме и исключив тип многоквартирного дома.

Дополнение содержания Региональной программы иными сведениями, подлежащими включению в указанную программу в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области, позволит в случае необходимости отражать в Региональной программе сведения без внесения изменений в областной закон № 82-оз.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



В.В. Малык

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7
областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ленинградской области"**

Для реализации областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" дополнительные средства из областного бюджета не потребуются.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



В.В. Малук

Предложения
о разработке нормативных правовых актов Ленинградской области, принятие которых необходимо для реализации областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области"

Для реализации областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" может быть разработан нормативный правовой акт Правительства Ленинградской области, предусматривающий возможность включения иных сведений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



В.В. Малык

**Перечень
областных законов и иных действующих на территории
Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены,
изменения или дополнения которых потребует принятие областного
закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об
отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на
территории Ленинградской области"**

Принятие проекта областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" не потребует внесения изменений, дополнений или отмены областных законов и иных нормативных правовых актов Ленинградской области.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



В.В. Малук

Справка
о состоянии законодательства в сфере правового регулирования
областного закона "О внесении изменений в статьи 2 и 7 областного
закона "Об отдельных вопросах организации и проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ленинградской области"

1. Жилищный кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
3. 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"
4. Постановление Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508 "Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы"

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



В.В. Малук