



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург
Тел. (812) 630-21-58

25.04.2023 № 2013-1/23-06-0-2

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии
по жилищно-коммунальному
хозяйству и топливно-
энергетическому комплексу

М.В. Коломыцеву

Заключение

на проект областного закона

«О внесении изменений в областной закон «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Внесен

Губернатором Ленинградской области

А.Ю. Дрозденко
(первое чтение)

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект), отмечаем, что он внесен с соблюдением требований статьи 42 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

Законопроект предусматривает внесение изменений 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» (далее – областной закон № 82-оз), предусматривающих увеличение предельного срока региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области (далее – региональная программа Ленинградской области) с 30 лет до 45 лет, установление дополнительных оснований для актуализации региональной программы капитального ремонта Ленинградской области, а также приведение некоторых положений областного закона № 82-оз в

соответствие с Жилищный кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

К законопроекту имеются следующие замечания.

В соответствии с частью 1 статьи 168 ЖК РФ региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 168 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз региональная программа Ленинградской области формируется на срок до 30 лет.

Законопроектом предлагается увеличить предельный срок формирования региональной программы Ленинградской области до 45 лет. В обоснование необходимости увеличения срока указывается на недостаточное финансирование региональной программы капитального ремонта Ленинградской области (общее обеспечение финансированием региональной программы Ленинградской области на 1 января 2023 года составляет 25,8%) по причине введения в эксплуатацию большого количества многоквартирных домов, которые подлежат включению в региональную программу Ленинградской области.

Вместе с тем, полагаем, что обоснование необходимости увеличения предельного срока формирования региональной программы Ленинградской области до 45 лет не является достаточным, так как введение в эксплуатацию большого количества многоквартирных домов и последующее включение их региональную программу Ленинградской области приведет к увеличению поступлений денежных средств в фонд капитального ремонта.

Кроме того, в соответствии с частью 7.1 статьи 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 июня 2016 года № 454/пр (далее – методические рекомендации).

Согласно пункту 3.1. раздела 3 методических рекомендаций минимальный размер взноса рекомендуется определять на основании рассчитываемого согласно разделу 3 методических рекомендаций размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который обеспечит, при условии его ежемесячного внесения в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта, формирование фонда капитального ремонта в размере, обеспечивающем финансирование установленного субъектом Российской Федерации перечня

минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее - необходимый размер взноса на капитальный ремонт) с учетом оценки доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах.

Необходимый размер взноса на капитальный ремонт рекомендуется определять исходя, в том числе, из планируемого срока реализации региональной программы (пункт 3.2. раздела 3 методических рекомендаций).

При этом в соответствии с пунктом 3.6. раздела 3 методических рекомендаций **рекомендуется устанавливать тридцатилетний срок региональной программы.**

Таким образом, увеличение предельного срока формирования региональной программы Ленинградской области до 45 лет не соответствуют методическим рекомендациям.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3.5 методических рекомендаций необходимый размер взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома в муниципальном образовании в рублях на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в месяц при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока региональной программы капитального ремонта рекомендуется рассчитывать путем деления удельной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома в муниципальном образовании на общий срок региональной программы, исчисленный в календарных месяцах.

Таким образом, увеличение предельного срока формирования региональной программы Ленинградской области до 45 лет приведет к изменению минимального взноса на капитальный ремонт в сторону уменьшения, что не соотносится с целью предложенных в законопроекте изменений - обеспечение финансирования региональной программы Ленинградской области.

Пунктом 7 части 1 статьи 8 законопроекта предлагается предусмотреть, что основаниями для актуализации региональной программы Ленинградской области является наличие разработанной проектной (сметной) документации в предыдущих периодах региональной программы Ленинградской области.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз региональная программа Ленинградской области включает в себя, в том числе, плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу Ленинградской области, по каждому виду услуг и(или) работ с учетом необходимости оказания услуг и(или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 ЖК РФ, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех

календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт.

Следовательно, периодом региональной программы Ленинградской области является календарный период, который не должен превышать трех лет.

Вместе с тем, согласно пункту 5.10 ведомственных строительных норм 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденных Приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 года № 312 интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

Таким образом, в соответствии с изменениями, предложенными пунктом 7 части 1 статьи 8 законопроекта основанием актуализации региональной программы Ленинградской области может явиться наличие недействительной проектно-сметной документации, разрабатывать которую придется снова, так как по истечении двухлетнего срока в законодательстве могут появиться новые технические требования, а состояние многоквартирного дома может значительно ухудшиться. Указанное противоречие является правовой неопределенностью.

Статья 2 законопроекта предусматривает, что областной закон вступает в силу по истечении 10 дней после его официального опубликования.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Устава Ленинградской области, согласно которой областные законы вступают в силу по истечении 10 дней после дня их официального опубликования, в статье 10 после слов «по истечении 10 дней после» следует добавить слово «дня».

Изложенные замечания не препятствуют рассмотрению законопроекта в первом чтении.

Первый заместитель
руководителя аппарата
Законодательного собрания
Ленинградской области -
начальник правового управления



Д.В. Малкин