



**ГУБЕРНАТОР  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67  
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311  
Тел.: (812) 539-46-56, факс: (812) 271-56-27

25.01.2024 № 008-1990/2017-0-11

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю  
Законодательного собрания  
Ленинградской области

**С.М.Бебенину**

26 ЯНВ 2024

№ 473-1/24-06-0

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

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

**Приложение:**

1. Проект областного закона "О внесении изменения в статью 7 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 Ленинградской области, принятие которых необходимо для реализации областного закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 3 л.
7. Справочная информация на 24 л.

Губернатор области

С уважением,

А.Дрозденко

Проект вносится  
Губернатором Ленинградской области  
А.Ю.Дрозденко

## ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

# ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 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

### Статья 1

Внести в пункт 1 части 1 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» (с последующими изменениями) изменение, изложив его 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, а также 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, многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, 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 (за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия), домов, в которых имеется менее чем пять квартир, многоквартирных домов, расположенных на территориях населенных пунктов, признанных закрывающимися на основании решений органов государственной власти Ленинградской области по согласованию с Правительством Российской

Федерации (далее - перечень многоквартирных домов) с указанием: адреса многоквартирного дома, года ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, типа многоквартирного дома, способа формирования фонда капитального ремонта, общей площади многоквартирного дома (в том числе площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), количества лифтов и этажей в многоквартирном доме. Порядок исключения многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и 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 (за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия) из региональной программы капитального ремонта определяется нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области».

## **Статья 2**

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

Губернатор  
Ленинградской области  
А. Дрозденко

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости принятия областного закона «О внесении изменения в статью 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 изменения в статью 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 соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях повышения финансовой устойчивости региональной системы капитального ремонта общего имущества в Ленинградской области.

Законопроектом предлагается дополнить областной закон нормой, позволяющей исключить из региональной программы капитального ремонта:

- многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;
- 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 (за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия).

Органами местного самоуправления в комитет по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области (далее – комитет) направлена информация о многоквартирных домах, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов. После вступления предлагаемого законопроектом изменения в законную силу на основании данных, представленных органами местного самоуправления, комитетом будут внесены изменения в региональную программу капитального ремонта, исключены многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов.

Органам местного самоуправления Ленинградской области необходимо будет признать данные дома аварийными в установленном порядке, а комитету по строительству Ленинградской области (далее – комитет по строительству) необходимо будет включить дома в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

По информации, предоставленной комитетом по строительству, в соответствии с условиями предоставления финансовой поддержки за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в действующую региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» (далее – Программа), утвержденную постановлением Правительства Ленинградской области от 14 июля 2023 года № 497, включены дома, признанные аварийными с 01.01.2012 по 01.01.2017, срок расселения которых до 01 сентября 2025 года. После завершения

действующей Программы планируется формирование следующей программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с участием средств Фонда, в которую будут включены дома, признанные аварийными с 01.01.2017 по 01.01.2022, с плановым периодом расселения 2026-2031 годы.

Таким образом, предлагаемые к исключению из региональной программы капитального ремонта, многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, не могут быть включены в Программу и планируемую программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда со сроком расселения ранее 2031 года в силу даты признания данных домов аварийными и подлежащими сносе после 2022 года.

Вместе с тем, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (как впоследствии признанным аварийным, так и не являющимся таковым) прекращается после исключения из региональной программы капитального ремонта, при этом средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме по аналогии с ч. 2 ст. 174 ЖК.

Следовательно, в случае исключения многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта и признании его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, собственники помещений в таком доме на общих собраниях собственников, организованных в соответствии с ЖК РФ, вправе самостоятельно принять решение об источниках финансирования мероприятий, обеспечивающих их жилищные права, например, принять решение об использовании ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, накопленных за период нахождения многоквартирного дома в региональной программе капитального ремонта, или иных не запрещенных законодательством источников финансирования, на проведение поддерживающего ремонта до начала расселения.

В отношении проведения капитального ремонта многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта, но не являющихся аварийными, собственники помещений в таких домах на общих собраниях собственников, организованных в соответствии с ЖК РФ, самостоятельно принимают решение об источниках финансирования ремонтно-восстановительных работ в таких домах.

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 многоквартирных домов, содержащихся в планируемом к реализации периоде региональной программы капитального ремонта, при формировании очередного краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта. Для достижения указанной цели в Фонде создан отдел обследования многоквартирных домов.

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.

Комитет предлагает определить размер стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, при превышении которого многоквартирный дом, расположенный на территории Ленинградской области, исключается из региональной программы общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, **в размере показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области**, устанавливаемого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Например, в соответствие с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 августа 2023 года № 619/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2023 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2023 года» средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области на IV квартал 2023 года составляет 138 355 руб.

Проект нормативного правового акта 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, прилагается в материалы к законопроекту.

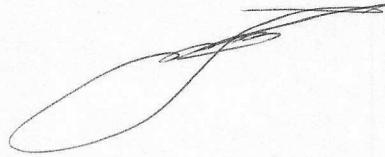
На основании пункта 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) 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 планируется принятие нормативного правового акта Ленинградской области об определении порядка, сроков проведения и источников финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) 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 и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах (далее – Порядок).

Проект Порядка прилагается в материалы к законопроекту.

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 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).

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 изменения в статью 7 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 изменения в статью 7 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 Краткосрочный план реализации в 2023, 2024 и 2025 годах Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 29 июля 2022 года № 534, в части исключения многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и 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 изменения в статью 7 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 изменения в статью 7 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» потребует разработки 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, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, а также 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 (при наличии необходимости).

Председатель комитета  
по жилищно-коммунальному хозяйству  
Ленинградской области

А.М. Тимков



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

Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области (далее – комитет) совместно с органами местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области проведена предварительная работа по выявлению на территории Ленинградской области многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов.

Исключению из региональной программы капитального ремонта подлежат ориентировочно 816 многоквартирных домов.

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 7 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект) позволит высвободить средства фонда капитального ремонта в размере 19 575,84 млн. руб. (23,99 млн. руб. x 816 ед. - расчет выполнен исходя из стоимости комплексного капитального ремонта одного многоквартирного дома) (расчеты приведены в прилагаемой таблице №1) по причине исключения из 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 (далее – региональная программа капитального ремонта), многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов.

С учетом ежегодного роста размера минимального взноса на капитальный ремонт с 2024 по 2043 годы на 4% при сборе взносов в размере 92,12%, средняя собираемость взносов по 1 многоквартирному дому (с площадью помещений 345,35 кв.м.) за весь период действия региональной программы капитального ремонта (30 лет) составит 1,59 млн. руб. при этом комплексный капитальный ремонт в таком доме будет составлять 23,99 млн. руб.

Недостаток финансирования региональной программы капитального ремонта по данным домам составит 18 278,4 млн. руб. (23,99 млн. руб.-1,59 млн. руб.) x 816 ед. (расчеты сбора взносов и стоимости комплексного капитального ремонта приведены в таблицах 1,2 на примере 6 многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта).

Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее – Региональный оператор, Фонд) произведен расчет суммы взносов на капитальный ремонт общего имущества в таких домах (далее – суммы взносов), планируемых к исключению из региональной программы капитального ремонта по состоянию на 30.09.2023.

К возврату Региональным оператором собственникам помещений в многоквартирных домах, планируемых к исключению из региональной программы капитального ремонта, подлежит сумма взносов в размере 562,55 млн. руб. (фонд капитального ремонта собственников помещений в многоквартирных домах на счете Регионального оператора за вычетом стоимости выполненных работ

по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по состоянию на 30.09.2023).

Сумма взносов, подлежащая возврату Региональным оператором собственникам помещений в многоквартирных домах, планируемых к исключению из региональной программы капитального ремонта, положительно повлияет на финансовую устойчивость Регионального оператора в связи с тем, что расходы на проведение капитального ремонта в таких домах превышает фонд капитального ремонта в таких домах (собранных за весь период нахождения дома в региональной программе капитального ремонта взносов на капитальный ремонт).

К возврату владельцем специального счета собственникам помещений в многоквартирных домах, планируемых к исключению из региональной программы капитального ремонта, подлежит сумма взносов в размере 20,59 млн. руб. (фонд капитального ремонта собственников помещений в многоквартирных домах на специальном счете за вычетом стоимости выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по состоянию на 30.09.2023).

Задолженность собственников помещений в многоквартирных домах, подлежащих исключению из региональной программы капитального ремонта, за фактические выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, планируемых к исключению, составляет 367,73 млн. руб. (разница между оплаченными взносами на капитальный ремонт и стоимостью выполненных работ).

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 августа 2023 года № 619/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2023 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2023 года» стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области составляет 138 355 руб.

Следовательно, потребность в финансировании мероприятий по переселению собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в таких домах за счет средств областного бюджета Ленинградской области составит в расчете 33 процентов доли областного и местных бюджетов в региональной программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда 12 866,07 млн. руб. (345,34 кв. м. x 816 ед. x 138 355 руб. x 0,33), в расчете 67 процентов – 26 122,02 млн. руб., в расчете 100 процентов – 38 988,08 млн. руб. На цели капитального ремонта данных домов потребуется не менее 19 575,84 млн. руб. (23,99 млн. руб. x 816 ед.).

Определить объем планируемого сокращения обязательств по региональной программе капитального ремонта за счет 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 (за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия), в настоящий момент не представляется возможным ввиду выявления данных домов по мере проведения Региональным оператором

инструментального обследования и отсутствия соответствующего решения Правительства Ленинградской области. Однако, исключение данных домов, позволит повысить финансовую устойчивость региональной системы капитального ремонта общего имущества в Ленинградской области, поскольку капитальный ремонт общего имущества в данных домах априори экономически нецелесообразен, так как его стоимость превышает затраты на приобретение нового жилья для проживающих там граждан в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений в размере предлагаемого законопроектом показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области, устанавливаемого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Председатель комитета  
по жилищно-коммунальному хозяйству  
Ленинградской области

А.М. Тимков



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

Таблица 1

№ п/п	Адрес МКД	Материал стен мкд	Вид работ соответствии РПКР	Предельная стоимость по виду работ на 2023г.	руб. Предельная стоимость по дому на 2023г.
1	Дер. Кривко, ул. Фестивальная, д. 36	кирпич	ЭС	1 827 843,00	26 366 700,20
			ХВС	906 190,00	
			ВО	3 017 098,00	
			крыша	6 867 300,00	
			фасад	9 151 985,60	
			фундамент	2 614 233,60	
			ПИР ЭС	262 150,00	
			ПИР ХВС	218 050,00	
			ПИР ВО	203 350,00	
			ПИР крыша	279 300,00	
			ПИР фасад	744 800,00	
			ПИР фундамент	274 400,00	
2	Г. Луга, пер. Советский, д. 4	кирпич	ЭС	1 438 524,00	32 088 858,70
			ТС	3 080 078,00	
			ХВС	685 471,00	
			ГВС	903 408,00	
			ВО	610 136,00	
			крыша	2 915 481,00	
			подвал	3 965 462,20	
			фасад	6 222 100,00	
			фундамент	7 780 443,50	
			ПИР ЭС	441 779,00	
			ПИР ТС	369 815,00	
			ПИР ХВС	353 823,00	
			ПИР ГВС	353 823,00	
			ПИР ВО	353 823,00	
			ПИР крыша	463 768,00	
			ПИР подвал	451 774,00	
			ПИР фасад	1 229 385,00	
			ПИР фундамент	469 765,00	
3	Пос. Мельниково, ул. Ленинградская, д. 34а	кирпич	ЭС	1 299 249,00	35 781 133,62
			ТС	3 499 918,00	
			ХВС	461 970,00	
			ВО	2 402 284,00	
			крыша	3 296 304,00	
			фасад	8 508 360,00	
			подвал	4 780 519,38	
			фундамент	7 603 329,24	

			ПИР ЭС	419 900,00	
			ПИР ТС	351 500,00	
			ПИР ХВС	336 300,00	
			ПИР ВО	336 300,00	
			ПИР крыша	440 800,00	
			ПИР фасад	1 168 500,00	
			ПИР подвал	429 400,00	
			ПИР фундамент	446 500,00	
4	Г.п. Сиверский, ул. Советская, д. 15	дерево	ЭС	1 333 294,00	11 734 002,62
			крыша	2 719 950,24	
			фасад	4 680 475,68	
			фундамент	2 025 638,70	
			ПИР ЭС	165 308,00	
			ПИР крыша	173 536,00	
			ПИР фасад	460 020,00	
			ПИР фундамент	175 780,00	
5	Дер. Надкапанье, д. 13	дерево	ЭС	1 527 835,72	20 715 841,87
			ВО	1 766 727,79	
			крыша	5 781 229,23	
			фасад	7 232 639,73	
			фундамент	1 766 727,79	
			ПИР ЭС	393 825,21	
			ПИР ВО	315 401,15	
			ПИР крыша	414 120,00	
			ПИР фасад	1 097 936,96	
			ПИР фундамент	419 398,28	
6	Дер. Надкапанье, д. 22	дерево	ЭС	986 794,65	17 254 467,20
			ВО	1 151 121,30	
			крыша	4 370 063,04	
			фасад	6 219 402,10	
			фундамент	2 877 584,72	
			ПИР ЭС	246 002,87	
			ПИР ВО	197 015,28	
			ПИР крыша	258 680,00	
			ПИР фасад	685 826,17	
			ПИР фундамент	261 977,08	

Итого в сумме:

143 941 004,21

Усредненный расчет:

Стоимость комплексного ремонта 1 МКД : 143 941 004,21 / 6ед. = 23 990 167,37 руб.

23 990 167,37 руб.\* 884 ед. = 21 207 307 946,24 руб.

, где 884 ед. - количество МКД по данным администраций муниципальных образований Ленинградской области, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%.

Таблица №2



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОГРН 1134700002007

ИНН/КПП 4703471025/470301001

Факт.адрес: 192019, г. Санкт-Петербург,  
ул. Профессора Качалова, 7, литер А (БЦ «Мельник»), 5 эт.

Юр. адрес: 188653, Ленинградская область,  
Всеволожский район, п. Агалатово, в/г Агалатово, д.161

Тел./ факс: 8 (812) 320-99-15

e-mail: reg.operator@lenreg.ru

от: 11.10.2023 г. № И-12829/2023

Первому заместителю председателя  
комитета по  
жилищно-коммунальному хозяйству  
Ленинградской области

Е.Е. Кайяnen

Уважаемая Екатерина Евгеньевна!

В ответ на Ваш запрос от 05.10.2023 № ис-6551/2023 (В-18423/2023-AB от 06.10.2023) Некоммерческая организация Фонд капитального ремонта много квартирных домов Ленинградской области, направляет запрашиваемую информацию по форме.

Приложение: таблица в Excel

Управляющий

Воропаев А.Л.



Исп.: Волчкова Н.С. (812)3209935 доб.1704



















13.10.2023

кстр-02-11402/2023

Первому заместителю  
председателя комитета  
по жилищно-коммунальному хозяйству  
Ленинградской области

**Е.Е.Кайяне**

**Уважаемая Екатерина Евгеньевна!**

В ответ на Ваше письмо от 05.10.2023 № ис-6518/2023 по вопросу оценки возможного включения 884 многоквартирных домов общей ориентировочной площадью 305 289,40 кв. м., которые планируется исключить из Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на 2014-2043 годы (далее – региональная программа капитального ремонта), в программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в связи с их физическим износом более 70 % при условии последующего принятия решений органами местного самоуправления о признании их аварийными и подлежащими сносу, комитет по строительству Ленинградской области (далее – Комитет) сообщает следующее.

При использовании показателя средней рыночной стоимости 1 кв. м. общей площади жилого помещения по Российской Федерации на IV квартал 2023 года, равного 138 355,00 рублей/кв.м. в соответствии с приказом Минстроя России от 29.08.2023 № 619/пр, Комитетом произведен расчет необходимого финансового обеспечения для расселения вышеуказанного объема аварийной площади, ориентируясь на принципы софинансирования в рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» (далее – Программа), утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.07.2023 № 497. Данный расчет отражен в Приложении 1 к настоящему письму.

Кроме того, Комитет сообщает, что в соответствии с условиями предоставления финансовой поддержки за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) в действующую Программу включены дома, признанные аварийными с 01.01.2012 по 01.01.2017, срок расселения которых до 01.09.2025.

После завершения действующей Программы планируется формирование следующей программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с участием средств Фонда, в которую будут включены дома, признанные аварийными с 01.01.2017 по 01.01.2022, с плановым периодом расселения 2026-2031 годы.

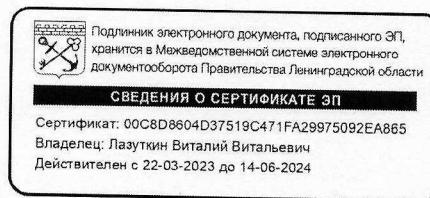
Таким образом, предлагаемые к исключению из региональной программы капитального ремонта многоквартирные дома не могут быть включены в Программу

и планируемую программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда со сроком расселения ранее 2031 года в силу даты признания данных домов аварийными и подлежащими сносу после 2022 года.

Приложение: по тексту на 1 л. в 1 экз.

*С уважением,*

Председатель  
комитета по строительству  
Ленинградской области



В.Лазуткин

Дубровская О.А., (812) 539-44-46

Примерный расчет финансового обеспечения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу

Расселяемая аварийная площадь, кв.м.	Приобретаемая площадь, кв.м.	в т.ч.		Статья 1 кв.м. по приказу Минстроя РФ от 29.08.2023 №619/пр на 4 кв. 2023г.	ВСЕГО, руб.	Обязательное софинансирование, руб.	в т.ч.		Областной бюджет до строительных нормативов, руб.	Местный бюджет сверх строительных нормативов, руб.					
							99%								
		до СНиП (10% от расселяемой площади), кв.м.	сверх норматива СНиП (10% от расселяемой площади), кв.м.												
305 289,40	366 347,28	30 528,94	30 528,94	138 355,00	<b>50 508 879 543,46</b>	42 238 314 937,00	28 016 674 297,71	13 799 257 489,92	422 383 149,37	4 046 733 112,76	4 223 831 493,70				

Примерный расчет финансового обеспечения для расселения многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу

Расселяемая аварийная площадь, кв.м.	Приобретаемая площадь, кв.м.	в т.ч.		Ст-ть I кв.м. по приказу Минстроя РФ от 29.08.2023 №619/пр на 4 кв. 2023г.	ВСЕГО, руб.	Обязательное софинансирование, руб.	в т.ч.		Областной бюджет до строительных нормативов, руб.	Местный бюджет сверх строительных нормативов, руб.					
							99%								
		до СНиП (10% от расселяемой площади), кв.м.	сверх норматива СНиП (10% от расселяемой площади), кв.м.				Федеральный бюджет (67%), руб.	Областной бюджет (33%), руб.							
281 805,60	338 166,72	28 180,56	28 180,56	138 355,00	46 623 581 117,04	38 989 213 788,00	25 861 545 505,58	12 737 776 144,54	389 892 137,88	3 735 445 950,24	3 898 921 378,80				

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Об определении порядка, сроков проведения и источников финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) 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**

Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Определить порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) 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, согласно приложению к настоящему постановлению

2. Настоящее постановление вступает в силу с даты официального опубликования.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Губернатор  
Ленинградской области

А.Дрозденко

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению Правительства  
Ленинградской области  
от N

**Порядок,**  
**сроки проведения и источники финансирования реконструкции**  
**или сноса многоквартирных домов, физический износ основных**  
**конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых**  
**превышает семьдесят процентов, и (или) 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**

## 1. Общие положения

1.1. Настоящие порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) 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 (далее - Порядок), разработаны в соответствии с частью 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 7 областного закона Ленинградской области 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» и устанавливают требования к проведению мероприятий, обеспечивающих

жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из 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 (далее – региональная программа капитального ремонта), в связи с физическим износом основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) более семидесяти процентов, и (или) превышением совокупной 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 стоимости, определенной нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области (далее - многоквартирные дома, исключенные из региональной программы капитального ремонта).

1.2. Жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из региональной программы капитального ремонта, обеспечиваются путем реализации следующих мероприятий:

- реконструкция или снос многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта;
- ремонтно-восстановительные работы в отношении многоквартирных домов, исключенных из региональной программы капитального ремонта;
- иные мероприятия, предусмотренные статьями 32, 86-89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Мероприятия, предусмотренные настоящим Порядком, реализуются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

## **2. Порядок, сроки проведения и источники финансирования мероприятий по обеспечению жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из региональной программы**

2.1. Исключение многоквартирных домов, указанных в пункте 1.1 настоящего Порядка, из региональной программы капитального ремонта осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 28 марта 2018 года № 106 «Об утверждении Порядка принятия решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – Постановление Правительства Ленинградской области № 106).

2.2. Собственники помещений в многоквартирных домах, исключенных из региональной программы капитального ремонта, на общих собраниях собственников таких многоквартирных домов, организованных в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, принимают решения:

- о необходимости (отсутствии необходимости) обращения в межведомственную комиссию, создаваемую в целях признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 47);

- о порядке, сроках и источниках финансирования сноса, реконструкции или ремонтно-восстановительных работ многоквартирного дома.

2.3. Срок сноса или реконструкции многоквартирного дома, исключенного из региональной программы капитального ремонта и признанного в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации № 47, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, устанавливается органом, принявшим решение о признании такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в требовании о его сносе или реконструкции, предъявленном к собственникам помещений в указанном многоквартирном доме. В случае, если данные собственники помещений в многоквартирном доме, исключенных из региональной программы капитального ремонта, в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного многоквартирного дома, земельный участок, на котором расположен указанный многоквартирный дом, подлежит изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из региональной программы капитального ремонта, в случае сноса или реконструкции данного многоквартирного дома, а также при изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4. Источниками финансирования мероприятий, направленных на обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из региональной программы капитального ремонта, являются:

- средства собственников помещений в данных многоквартирных домах;
- средства областного и местных бюджетов муниципальных образований Ленинградской области в случае возникновения расходного обязательства;
- заемные (кредитные) средства;
- средства фонда капитального ремонта, которые могут быть использованы на цели сноса или реконструкции таких многоквартирных домов в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Ленинградской области от 14 октября 2019 года № 469 «Об утверждении 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 и признании утратившими силу полностью или частично отдельных постановлений правительства ленинградской области»;

- средства инвесторов в рамках комплексного развития территории жилой застройки;

- иные не запрещенные законодательством источники финансирования.

2.5. Источники финансирования ремонтно-восстановительных работ в отношении многоквартирного дома, исключенного из региональной программы капитального ремонта, перечень мероприятий по проведению ремонтно-восстановительных работ, сроки проведения определяются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе на основании п. 1 и п. 4.1 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса, в рамках:

- использования ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, накопленных за период нахождения многоквартирного дома в региональной программе капитального ремонта;

- установления платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- установления дополнительной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- использования иных не запрещенных законодательством источников финансирования.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Об определении размера стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, при превышении которого многоквартирный дом (за исключением многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия) исключается из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации**

Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Определить размер стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений, при превышении которого многоквартирный дом, расположенный на территории Ленинградской области (за исключением многоквартирного дома, являющегося объектом культурного наследия), исключается из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, в размере показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области, устанавливаемого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2. Настоящее постановление вступает в силу с даты официального опубликования.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Губернатор  
Ленинградской области  
А. Дрозденко