

13 ФЕВ 2024

№ 473-1/24-06-0-3

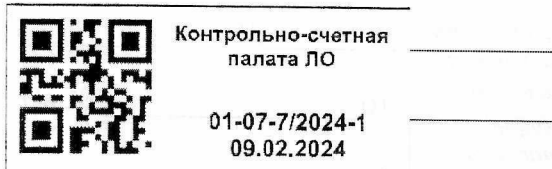


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191014, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д.14.
тел. (812) 579-82-70, тел./факс (812) 579-82-72
e-mail: ksp47@ksplo.ru

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

Бобенину С.М.



Заключение

по результатам экспертизы проекта 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»

Контрольно-счетной палатой Ленинградской области (далее – КСП ЛО) в соответствии с поручением Председателя Законодательного собрания Ленинградской области от 26.01.2024 № 473-ПОЗ-VI, пунктом 8 части 1 статьи 9 областного закона от 14.10.2011 № 77-оз «О Контрольно-счетной палате Ленинградской области» проведена экспертиза проекта 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, проект закона), внесенного Губернатором Ленинградской области А.Ю. Дрозденко.

Проектом закона предлагается изложить в новой редакции пункт 1 части 1 статьи 7 областного закона от 29.11.2013 № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – областной закон от 29.11.2013 № 82-оз).

Указанные изменения представлены в таблице:

Действующая редакция областного закона от 29.11.2013 № 82-оз	Редакция, предлагаемая проектом закона
Региональная программа капитального ремонта формируется на срок до 30 лет и включает в себя: 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному	Региональная программа капитального ремонта формируется на срок до 30 лет и включает в себя: 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному

Действующая редакция областного закона от 29.11.2013 № 82-оз	Редакция, предлагаемая проектом закона
собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядком 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, домов, в которых имеется менее чем пять квартир, многоквартирных домов, расположенных на территориях населенных пунктов, признанных закрываемыми 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;	собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядком 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, <i>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),</i> домов, в которых имеется менее чем пять квартир, многоквартирных домов, расположенных на территориях населенных пунктов, признанных закрываемыми 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. <i>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.</i>

Согласно Обоснованию необходимости принятия законопроекта¹ областной закон от 29.11.2013 № 82-оз дополняется нормой, позволяющей исключить из региональной программы капитального ремонта (далее – РПКР):

- 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).

Пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в РПКР 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 (далее – МКД, не включаемые в РПКР).

Следует отметить, что возможность не включать в РПКР указанные многоквартирные дома предоставлена субъектам Российской Федерации с 30.12.2013².

В приложении к письму некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»³ от 11.10.2023 № И-12829/2023 (представлено в составе материалов к проекту закона) содержится перечень 816 многоквартирных домов, планируемых к исключению из РПКР.

Согласно Финансово-экономическому обоснованию к проекту закона⁴:

- принятие законопроекта 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

¹ 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».

² Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³ Далее также Фонд, Региональный оператор.

⁴ 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».

одного многоквартирного дома) по причине исключения из РПКР, многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

- 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 составляет в расчете 33 процентов доли областного и местных бюджетов в региональной программе переселения граждан из аварийного жилого 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., где:

- 345,34 кв. м – средняя площадь помещений (таблица 2 к Финансово-экономическому обоснованию к проекту закона);

- 816 ед. – ориентировочное число многоквартирных домов подлежащих исключению из РПКР;

- 138 355 руб. – показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области на IV квартал 2023 года⁵;

- 0,33 – доля софинансирования реализации региональной адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области за счет средств областного бюджета Ленинградской области (0,32) и средств местных бюджетов муниципальных образований Ленинградской области (0,01)⁶.

При этом, согласно таблице 1 «Расчет средней стоимости комплексного капитального ремонта общего имущества в одном многоквартирном доме», на которую содержится ссылка в Финансово-экономическом обосновании к проекту закона, количество многоквартирных домов по данным администраций муниципальных образований Ленинградской области, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70% составляет 884 ед.

Показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области на I квартал 2024 года установлен приказом Минстроя России от 11.12.2023 № 888/пр и составляет 138 407 руб.

⁵ Утвержден приказом Минстроя России от 29.08.2023 № 619/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2023 года».

⁶ Уровень софинансирования за счет средств местных бюджетов с этапа 2020-2021 годов определен в размере 1 процент от общего объема финансирования исходя из расселяемой аварийной площади жилых помещений (например, приложение 5 к распоряжению Правительства Ленинградской области от 23.05.2022 № 340-р «Об установлении предельных уровней софинансирования Ленинградской областью (в процентах) объема расходных обязательств муниципальных образований Ленинградской области на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»).

Исходя из вышеизложенного КСП ЛО произведены расчеты потребности 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 и средств местных бюджетов муниципальных образований Ленинградской области возникающей в случае принятия проекта закона:

№ п/п	Показатель	Расчет согласно финансово-экономическому обоснованию к законопроекту	Расчет КСП ЛО 1	Расчет КСП ЛО 2
1.	Средняя площадь помещений (кв. м)	345,34	345,34	345,34
2.	Количество домов (ед.)	816	816	884
3.	Показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Ленинградской области (руб.)	138 355,00	138 407,00	138 407,00
4.	Доля софинансирования	0,33	0,33	0,33
5.	Потребность в финансировании, в том числе (тыс. руб.)	12 866 068,0	12 870 903,6	13 943 478,9
5.1	за счет средств областного бюджета Ленинградской области (тыс. руб.)	12 476 187,1	12 480 876,3	13 520 949,3
5.2	за счет средств местных бюджетов Ленинградской области (тыс. руб.)	389 880,8	390 027,4	422 529,7

Таким образом, расчетная 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 составляет 12 480 876,3 тыс. руб. (при расчете исходя из 816 ед. многоквартирных домов, подлежащих расселению) или 13 520 949,3 тыс. руб. (при расчете исходя из 884 ед. многоквартирных домов, подлежащих расселению).

В Обосновании необходимости принятия законопроекта указано, что:

- комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области предложено 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 РПКР, 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;

- в случае принятия проекта закона органам местного самоуправления Ленинградской области необходимо будет в установленном порядке признать МКД, не включаемые в РПКР, аварийными, а комитету по строительству Ленинградской области включить данные дома в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилья;

- 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, Региональный оператор) совместно с органами местного самоуправления до начала выполнения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, содержащихся в планируемом к реализации периоде РПКР, при формировании очередного краткосрочного плана реализации РПКР. Для достижения указанной цели в Фонде создан отдел обследования многоквартирных домов.

При этом, согласно письму комитета по строительству Ленинградской области от 13.10.2023 № кстр-02-11402/2023 (представлено в составе материалов к проекту закона) предлагаемые к исключению из РПКР многоквартирные дома не могут быть включены в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах»⁷ 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.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2013 № 508 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы (далее – РПКР на 2014-2043 годы).

Приложением 1 к РПКР на 2014-2043 годы установлен перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту, за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в который включено 11 979 многоквартирных домов.

Краткосрочный план реализации в 2023, 2024, 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 29.07.2022 № 534, содержит перечень многоквартирных домов, которые подлежат капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области в 2023, 2024, 2025 годах и информацию о стоимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных

⁷ Утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 14.07.2023 № 497 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

домах Ленинградской области в 2023, 2024, 2025 годах (далее – Краткосрочный план реализации РПКР в 2023-2025 годах).

Согласно Краткосрочному плану реализации РПКР в 2023-2025 годах капитальному ремонту подлежит общее имущество в 4 587 многоквартирных домах, не являющихся объектами культурного наследия. Стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах Ленинградской области в 2023, 2024, 2025 годах оценивается в 16 930,5 млн. руб.

В Обосновании необходимости принятия законопроекта указано, что целью разработки проекта закона является повышение финансовой устойчивости региональной системы капитального ремонта общего имущества в Ленинградской области.

При этом, в материалах к проекту закона не представлена информация о степени влияния предлагаемого исключения из РПКР на 2014-2041 годы многоквартирных домов (ориентировочно 816 ед.) на финансовую устойчивость региональной системы капитального ремонта общего имущества в Ленинградской области, а именно о влиянии на параметры РПКР на 2014-2041 годы (срок реализации, полнота реализации или др.).

В соответствии с частью 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

В Обосновании необходимости принятия законопроекта указано, что:

- 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 РПКР, 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 частью 2 статьи 174⁸ Жилищного кодекса Российской Федерации;

- следовательно, в случае исключения многоквартирного дома из РПКР и признании его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, собственники помещений в таком доме на общих собраниях собственников, организованных в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 РПКР, или иных не запрещенных законодательством источников финансирования, на проведение поддерживающего ремонта до начала расселения.

Согласно Финансово-экономическому обоснованию к проекту закона:

- сумма взносов на капитальный ремонт общего имущества в домах, планируемых к исключению из РПКР по состоянию на 30.09.2023⁹ (далее – сумма взносов), подлежащая возврату Региональным оператором собственникам помещений в многоквартирных домах, планируемых к исключению из РПКР, положительно повлияет на финансовую устойчивость Регионального оператора в связи с тем, что расходы на проведение капитального ремонта в таких домах превышают фонд капитального ремонта в таких домах (собранных за весь период нахождения дома в РПКР взносов на капитальный ремонт);

- к возврату Региональным оператором собственникам помещений в многоквартирных домах, планируемых к исключению из РПКР, 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);

- к возврату владельцем специального счета собственникам помещений в многоквартирных домах, планируемых к исключению из РПКР, подлежит сумма взносов в размере 20,59 млн. руб. (фонд капитального ремонта собственников помещений в многоквартирных домах на специальном счете за

⁸ В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме. В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным 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.

⁹ Рассчитана Региональным оператором из расчета 816 многоквартирных домов, планируемых к исключению из РПКР.

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 РПКР, 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 Перечне областных законов и иных действующих нормативных правовых актов Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие проекта закона¹⁰ указано, что принятие законопроекта потребует внесение изменений в:

- РПКР на 2014-2043 годы;

- Краткосрочный план реализации РПКР в 2023-2025 годах.

Кроме того, в соответствии с Предложениями о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации проекта закона¹¹ принятие законопроекта потребует разработки следующих нормативных правовых актов Ленинградской области:

1) постановления 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) нормативного правового акта 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

¹⁰ 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».

¹¹ 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».

помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах (при наличии необходимости).

Проекты аналогичных нормативных правовых актов Ленинградской области представлены в составе материалов к проекту законов.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 должны быть определены не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения РПКР или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом Ленинградской области.

Согласно пункту 1.2 проекта указанного порядка¹² жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, исключенных из РПКР, обеспечиваются путем реализации следующих мероприятий:

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

Пунктом 2.4 проекта порядка установлено, что 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

¹² Проект постановления Правительства 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 жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах» представлен в составе материалов к проекту закона.

области от 14.10.2019 № 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.

При этом согласно пункту 2.5 данного проекта порядка в качестве источников финансирования ремонтно-восстановительных работ в отношении многоквартирного дома, исключенного из РПКР, 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 пунктов 1, 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, в рамках:

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

- 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.

Согласно расчетам, приведенным в таблице № 1 Финансово-экономического обоснования к проекту закона, средняя стоимость комплексного ремонта составляет 23 990,2 тыс. руб. для 1 многоквартирного дома.

Следовательно, для 816 многоквартирных домов средняя стоимость ремонта составит 19 576,0 млн. руб. (расчетная величина).

При этом, сумма возврата средств Региональным оператором составляет 562,55 млн. руб. (счет Регионального оператора) и 20,59 млн. руб. (специальный счет).

С учетом изложенного, принятие законопроекта способно повлечь риски увеличения числа аварийных случаев в многоквартирных домах, исключенных из РПКР на 2014-2043, в связи с отсутствием у собственников жилых помещений (нанимателей жилых помещений по договору социального найма) в указанных домах необходимого финансового обеспечения на проведение ремонтно-восстановительных работ, а также длительным сроком ожидания для

расселения признанных аварийными многоквартирных домов (после 2031 года).

Вместе с тем, данный законопроект может быть рассмотрен Законодательным собранием Ленинградской области.

Председатель
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области



М.А. Ляхова