



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «О внесении изменения в Закон Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края»

25.05.2017

№ 71-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению первого заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Папкова И.В. от 04.05.2017 № 1208-17/07 на основе законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом депутата Законодательного Собрания Пермского края Шулькина И.Г. от 03.05.2017 № 04-05-2017.

Проектом закона предусматривается внесение изменения в ч. 2 ст. 17 Закона Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК (ред. от 10.03.2017) «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – Закон Пермского края № 304-ПК) в части **дополнения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту** общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, которые установлены Законом Пермского края № 304-ПК дополнительно к видам услуг и(или) работ, установленным ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), таким видом работ как **осмотр технического состояния многоквартирного дома** (в том числе установление общего процента износа многоквартирного дома, установление технического состояния основных конструктивных элементов, установление видов работ, необходимых для выполнения капитального ремонта).

Оценивая актуальность представленного проекта закона, необходимо отметить следующее.

1. В соответствии со ст. 168 ЖК РФ в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации утверждается региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно ст. 12 Закона Пермского края № 304-ПК региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 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 Пермского края; домов, в которых имеется менее трех квартир, включая следующие сведения о каждом многоквартирном доме:

а) адрес;

б) год ввода в эксплуатацию;

в) величина износа и дата, по состоянию на которую определен износ, по данным технического учета;

г) дата приватизации первого жилого помещения;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме по каждому виду необходимых услуг и (или) работ, в течение которого должен быть проведен такой ремонт;

4) плановый срок возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

2. Статьей 166 ЖК РФ установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт), оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Данный перечень включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Частью 2 ст. 166 ЖК РФ предусмотрена **возможность установления нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации дополнительного перечня** услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с ЖК РФ к данным дополнительным услугами и (или) работами могут быть отнесены услуги и (или) работы по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и др.

Законом Пермского края № 304-ПК (ст. 17) в рамках реализации полномочия по установлению дополнительного вида услуг и (или) работ определен перечень следующих услуг и (или) работ:

- утепление фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт несущих конструкций многоквартирного дома;
- устройство или ремонт систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- устройство или ремонт системы мусороудаления;
- разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- осуществление строительного контроля;
- экспертиза проектной документации;
- инструментальное обследование при разработке проектной документации для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Представленным проектом закона предлагается указанный перечень дополнить работами по осмотру технического состояния многоквартирного дома (в том числе установлению общего процента износа многоквартирного дома, установлению технического состояния основных конструктивных элементов, установлению видов работ, необходимых для выполнения капитального ремонта).

3. Отметим, что в соответствии со ст. 14 Закона Пермского края № 304-ПК в целях формирования региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение двух календарных месяцев с даты вступления в силу Закона Пермского края № 304-ПК предоставляют в органы местного самоуправления информацию, в том числе:

о *техническом состоянии многоквартирных домов*, управление которыми они осуществляют, в порядке, сроках и объеме в соответствии с федеральным законодательством;

о перечне выполненных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах с указанием источников их финансирования;

о плановом периоде проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, предусмотренных настоящим Законом, с указанием стоимости работ на срок реализации данных мероприятий на период не менее чем три года.

Т.е. первоначально данные о техническом состоянии многоквартирных домов должны были быть предоставлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в органы местного самоуправления до формирования первоначального варианта региональной программы капитального ремонта.

В соответствии с ч. 3 ст. 12 Закона Пермского края № 304-ПК региональная программа капитального ремонта подлежит *актуализации* не реже чем один раз в год.

Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы (в региональную программу) капитального ремонта;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений многоквартирного дома;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений многоквартирного дома;

4) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

При актуализации региональной программы капитального ремонта учитываются результаты **мониторинга технического состояния многоквартирных домов** (далее – мониторинг)¹. Мониторинг включает в себя проведение мероприятий по **оценке технического состояния** многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, в том числе сбор, систематизацию и анализ информации о техническом состоянии многоквартирных домов, в целях установления необходимости проведения в них капитального ремонта общего имущества, обеспечения их сохранности и эффективного использования².

При проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, осуществляются следующие мероприятия:

сбор сведений о дате первой приватизации;

сбор сведений о дате последнего проведения капитального ремонта по виду работ (услуг), включенных в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

сбор сведений о годе ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

выявление наличия технического паспорта многоквартирного дома;

установление общего процента износа многоквартирного дома;

установление технического состояния основных конструктивных элементов (внутридомовая инженерная система электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; лифтовое оборудование, лифтовая шахта; крыша, устройства выходов на кровлю; подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме; фасад; коллективные (общедомовые) приборы учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (узлы учета), и узлы управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

установление наличия или возможности установки общедомовых приборов учета энергоресурсов для многоквартирного дома;

установление вида работ, необходимых для выполнения капитального ремонта;

сверка с техническим паспортом сведений о количестве жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме, их площади и принадлежности;

оценочная стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

¹ Постановление Правительства Пермского края от 24.04.2014 № 289-п (ред. от 08.12.2016) «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, и Порядка установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».

² Ч. 1.2. Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края (утв. постановлением ² Правительства Пермского края от 24.04.2014 № 289-п).

определение прогнозных сроков проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

Указанные мероприятия осуществляются *ответственными лицами многоквартирных домов*³ посредством сбора сведений о техническом состоянии многоквартирного дома и его осмотра с учетом сведений государственного унитарного предприятия «Центр технической инвентаризации Пермского края» в целях оценки его технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Информация о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, направляется органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Пермского края в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства *ежегодно*, не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, начиная с 2015 года.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством в рамках проведения ежегодного мониторинга ответственными лицами по многоквартирному дому осуществляется осмотр технического состояния многоквартирного дома.

4. Анализ законодательства субъектов Российской Федерации⁴ показал, что в ряде субъектов Российской Федерации законами, регулирующими правоотношения в сфере организации и проведения капитального ремонта, в дополнительный перечень услуг и (или) работ, финансируемых за счет фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включены следующие услуги и (или) работы:

- выполнение работ по оценке технического состояния общего имущества многоквартирного дома с составлением дефектных ведомостей объемов работ по видам работ⁵;
- обследование строительных и инженерных конструкций многоквартирного дома⁶;

³ В соответствии с п. 3.1. Порядка ответственное лицо по многоквартирному дому - лицо, ответственное за проведение осмотра многоквартирного дома, обеспечивающего своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (далее - ответственное лицо МКД). При способе управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом ответственным лицом является указанное товарищество или кооператив. При способе управления многоквартирным домом управляющей организацией ответственным лицом является данная управляющая организация. При непосредственном способе управления многоквартирным домом ответственным лицом является лицо, оказывающее услуги и (или) выполняющее работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то ответственным лицом является орган местного самоуправления муниципального образования Пермского края, на территории которого расположен данный многоквартирный дом.

⁴ По данным справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

⁵ Ст. 15 Закона Республики Башкортостан от 28.06.2013 № 694-з (ред. от 27.03.2017) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан».

- проведение обследования несущих строительных конструкций многоквартирного дома и оценки их технического состояния⁷;
- выполнение работ по оценке технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и проектированию капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе составление смет расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома и проведение проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, проведение государственной экспертизы проектной документации на капитальный ремонт многоквартирного дома в установленных федеральным законодательством случаях⁸;
- техническое обследование общего имущества многоквартирного дома⁹;
- обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ) для оказания услуг и (или) выполнения указанных работ в случаях, установленных законодательством Российской Федерации¹⁰;
- обследование технического состояния многоквартирного дома и (или) элементов многоквартирного дома и (или) инженерных систем многоквартирного дома специализированной организацией¹¹;
- выполнение работ по оценке технического состояния общего имущества в многоквартирном доме¹².

Такого вида работ как «осмотр технического состояния многоквартирного дома», в том числе с указанием конкретного вида работ, в анализируемых нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации не содержится.

5. В пояснительной записке к проекту закона автор указывает на то, что действующая редакция Закона Пермского края № 304-ПК не предусматривает проведение осмотров технического состояния многоквартирного дома как **самостоятельного вида работ** по капитальному

⁶ Ст. 7 Закона Удмуртской Республики от 22.10.2013 № 64-РЗ (ред. от 28.12.2016) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

⁷ Ст. 9 Закона Астраханской области от 24.10.2013 № 55/2013-ОЗ (ред. от 13.02.2017) «Об отдельных вопросах правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Астраханской области».

⁸ Ст. 26 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ (ред. от 10.04.2017) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края».

⁹ Ст. 4 Закона Иркутской области от 27.12.2013 № 167-ОЗ (ред. от 27.02.2017) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

¹⁰ Ст. 4 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1631-01-ЗМО (ред. от 24.02.2016) «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области».

¹¹ Ст. 4 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З (ред. от 06.04.2017) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области».

¹² Ст. 6 Закона Смоленской области от 31.10.2013 № 114-з (ред. от 27.04.2017) «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области».

ремонту, осуществляемому за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, что приводит, по мнению автора, к тому, что актуальная информация о техническом состоянии многоквартирных домов отсутствует, а сам мониторинг осуществляется зачастую лишь формально.

Учитывая вышеизложенное, рассмотрение и принятие представленного проекта закона считаем **актуальным**, поскольку включение осмотра технического состояния многоквартирного дома в перечень услуг и (или) работ, которые финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, на наш взгляд, даст возможность осуществлять соответствующие осмотры специализированными организациями, в том числе как при актуализации региональной программы капитального ремонта, так и непосредственно в год проведения капитального ремонта. В качестве **положительных последствий** принятия проекта закона отметим повышение качества проводимых осмотров и, как следствие, выполнение в процессе капитального ремонта многоквартирных домов именно тех услуг и (или) работ, которые необходимы для обеспечения надлежащего состояния общего имущества конкретного многоквартирного дома в целях обеспечения безопасного и комфортного проживания граждан.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная