



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

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

11.06.2021

№ 87-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 08.06.2021 № 1236-21/07 на основании законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом губернатора Пермского края Махонина Д.Н. от 08.06.2021 № 01-69-319.

В проекте закона, представленном на рассмотрение Законодательного Собрания Пермского края, предусматривается внесение изменений в Закон Пермского края от 11.03.2014 № 304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» (далее – Закон Пермского края № 304-ПК), в соответствии с которыми:

- в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) *не включаются* многоквартирные дома, физический *износ* основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундамента) которых превышает **70%**, а также 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 Пермского края;

- из региональной программы *исключаются* многоквартирные дома, физический *износ* основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундамента) которых превышает **70%**, а также 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 Пермского края.

Оценивая актуальность принятия проекта закона, отметим следующее.

1. В соответствии с ч.2 ст.168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт) во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (далее – РФ), и включает в себя, в том числе перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), *за исключением* многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Также ЖК РФ установлено, что в соответствии с *нормативным правовым актом субъекта РФ* в региональную программу *могут не включаться* многоквартирные дома, **физический износ** основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, 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 РФ.

Правительством Пермского края¹ 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, при превышении которой многоквартирные дома, расположенные на территории Пермского края, не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта, определена как 60% средней расчетной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования, установленной нормативным правовым актом Правительства Пермского края.

Отметим, что статья 12 Закона Пермского края № 304-ПК с момента его принятия (11.03.2014г.) и до внесения в него изменений (04.07.2018г.)² уже **содержала** норму о том, что в региональную программу не включаются многоквартирные дома, **физический износ** основных конструктивных

¹ Постановление Правительства Пермского края от 01.11.2017 № 887-п «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, при превышении которой многоквартирные дома, расположенные на территории Пермского края, не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта».

² Закон Пермского края от 04.07.2018 № 253-ПК «О внесении изменений в Закон Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края».

элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и 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 Пермского края.

2. В настоящее время указанные категории многоквартирных домов **включены в региональную программу капитального ремонта в виде подпрограммы³**.

Согласно паспорту указанной подпрограммы выделение вышеуказанных домов в подпрограмму региональной программы позволит предупреждать аварийные ситуации, угрожающие жизни и здоровью граждан, путем постоянного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, и своевременно проводить капитальный ремонт основных конструктивных элементов в таких домах **с привлечением бюджетных средств**. Данный подход, как указывается в подпрограмме, представляется единственно возможным, поскольку позволяет провести комплекс организационных, производственных, социально-экономических и других мероприятий для достижения поставленной цели, а также скоординировать деятельность всех участников процесса. Ресурсным обеспечением подпрограммы являются средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений многоквартирных домов, включенных в подпрограмму, с применением мер финансовой поддержки за счет средств бюджета Пермского края.

Постановлением Правительства Пермского края от 29.04.2019 № 315-п «Об утверждении Порядка предоставления и расходования субсидии из бюджета Пермского края на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Пермского края» предусматривается **предоставление субсидий из бюджета Пермского края** в целях реализации мероприятия по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Пермского края, физический износ основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундамента) которых превышает 70%, и (или) многоквартирных домах, 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. Предоставление указанных

³ Постановление Правительства Пермского края от 24.04.2014 № 288-п «Об утверждении региональной Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, на 2014-2044 годы и предельных стоимостей услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые могут оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта» .

субсидий носит заявительный характер и осуществляется на конкурсной основе.

Отметим, что в законах о бюджете Пермского края начиная с 2019 года предусматриваются средства в сумме по 50 млн.рублей ежегодно по направлению «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Пермского края», которые в 2019- 2020 гг. освоены не были⁴.

3. Анализ законодательства субъектов РФ в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах⁵ показал, что **более 30 субъектов РФ** предусмотрели в своих нормативных правовых актах норму о невключении в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыши, стен, фундамента) которых превышает 70%, 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 субъекта РФ. При этом **треть** субъектов РФ (республики Коми, Мордовия, Камчатский край, Костромская, нижегородская области и др.), принявших данные исключения, разработали **положения о порядке, сроках проведения и источниках финансирования** реконструкции или сноса многоквартирных домов, не вошедших или исключенных из региональной программы, как это предусмотрено ч. 2 ст. 168 ЖК РФ.

Также отметим, что в субъектах РФ существует и иная практика осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и многоквартирных домах, 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 уполномоченным органом.

Так, в соответствии со ст. 14 Закона Волгоградской области от 19.12.2013 № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области» капитальный ремонт **проводится не позднее трех лет со дня включения** таких домов в региональную программу при ее актуализации, т.е. такие многоквартирные дома ремонтируются в первоочередном порядке. Распоряжением Правительства Тюменской области от 15.12.2014 № 2224-рп «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015 - 2050 годы» наряду с региональной программой

⁴ Данные отчетов об исполнении бюджета Пермского края за 2019 и 2020 годы.

⁵ Данные системы «Консультант Плюс».

утверждена *подпрограмма* капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, 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 нормативными правовыми актами Правительства Тюменской области на 2021 - 2050 годы.

Исходя из вышеизложенного, принятие представленного проекта закона **актуально**, поскольку реализуются предусмотренные ЖК РФ полномочия субъектов РФ в части возможности установления категорий многоквартирных домов, которые могут не включаться в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Пермского края.

В то же время, обращаем внимание, что в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 168 ЖК РФ в случае принятия решения об исключении из региональной программы многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, 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 Пермского края, **не позднее чем через шесть месяцев** со дня принятия такого решения должны быть определены **порядок, сроки проведения и источники финансирования** реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством РФ и **обеспечивающих жилищные права** собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная