



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110
Телефон: (423) 220-92-20, факс: (423)220-92-69

E-mail: administration@primorsky.ru

ОКПО 00021733, ОГРН 1022502275168

ИНН/КПП 2540037030/254001001

08 ОКТ 2018 № 11/12582 -

На № _____ от _____

Председателю
Законодательного Собрания
Приморского края

Ролику А.И.

О проекте закона Приморского края
«О внесении изменений в Закон
Приморского края «О системе
капитального ремонта многоквартирных
домов в Приморском крае»

Уважаемый Александр Иванович!

На основании части 7 статьи 44 постановления Законодательного Собрания Приморского края от 7 августа 2002 года № 36 «О регламенте Законодательного Собрания Приморского края» направляю Вам для рассмотрения на очередном заседании Законодательного Собрания Приморского края измененный проект закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае», внесенный распоряжением Губернатора Приморского края от 17 августа 2018 года № 177-рг.

- Приложение:
1. Проект закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» - на 1 л. в 1 экз.;
 2. Пояснительная записка к проекту закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» - на 4 л. в 1 экз.

Врио Губернатора края

Александр Иванович Ролик

Законодательное Собрание Приморского края
Управление делами администрации ведения электронного документооборота
О.И. Кожемяко
Входящий № 16/4607
Дата: 09.10.2018 Время: 12:21

ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ
«О СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ»

Принят Законодательным Собранием Приморского края

СТАТЬЯ 1.

Внести в Закон Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (Ведомости Законодательного Собрания Приморского края, 2013, № 55, стр. 5; 2014, № 70, стр. 56, № 73, стр. 30, № 78, стр. 21, № 98, стр. 56; 2015, № 116, стр. 9, № 125, стр. 102, № 132, стр. 43, № 145, стр. 55; 2016, № 156, стр. 70, № 7, стр. 72; 2017, № 20, стр. 34, № 29, стр. 33, № 42, стр. 12, № 46, стр. 45; 2018, № 54, стр. 17, № 56, стр. 44) следующие изменения:

1) статью 2 дополнить пунктом 12(14) следующего содержания:

«12(14) утверждение порядка установления размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту»;

2) в статье 19 в пункте 3 части 1 слова «, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, замену плоской крыши на стропильную, устройство выходов на кровлю» исключить;

3) в статье 20:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Размер предельной стоимости каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 19 настоящего Закона, устанавливается на три года в порядке, установленном Администрацией Приморского края, и подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции.»;

б) часть 3 исключить.

СТАТЬЯ 2.

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае»

Проект закона Приморского края «О внесении изменений в Закон Приморского края «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (далее – законопроект) разработан в целях совершенствования краевого законодательства в области организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 19 Закона Приморского края от 7 августа 2013 года № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» (далее - Закон № 227-КЗ) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного, исходя из минимального размера взноса, включает в себя ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, замену плоской крыши на стропильную, устройство выходов на кровлю.

Исходя из практики реализации региональной программы наиболее значимым видом капитального ремонта является ремонт крыш (например, в 2018 году запланирован ремонт крыш 387 МКД из всего запланированных к проведению ремонта 542 МКД, из которых в 525 МКД проводит ремонт региональный оператор).

Таким образом, в 2018 году в более чем 70 % МКД запланирован капитальный ремонт крыш. При этом, в большинстве случаев собственники помещений в МКД выбирают в качестве видов работ по ремонту крыши - переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, замену плоской крыши на стропильную.

Стоимость переустройства крыши в три раза дороже её капитального ремонта, это, фактически, новое строительство. Для проведения реконструкции

помимо сметной документации также требуется проект, что ведет к удорожанию стоимости такого «капитального ремонта» и влияет на увеличение срока его проведения с учетом времени, требуемого для разработки проекта. При этом оплата работ по реконструкции производится за счет фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взносов. Соответственно за счет минимального взноса необходимо выполнять только тот минимум работ, который способствует поддержанию основных конструктивных элементов здания и инженерных сетей в работоспособном состоянии, а не улучшает их за счет реконструкции. Такое улучшение целесообразно выполнять за счет дополнительного финансирования сверх установленного минимального взноса: собственникам помещений в МКД на общем собрании необходимо принять решение о проведении переустройства крыши и о повышении размера взносов на капитальный ремонт исходя из стоимости работ (по проектам – аналогам).

При этом, не потребуются увеличение взноса для всех плательщиков, поскольку часть МКД уже имеют скатную крышу и в реконструкции не нуждаются, а в ряде МКД с плоской крышей собственники помещений в МКД не видят необходимости в её реконструкции, следовательно, если в каком-либо МКД собственники примут решение о переустройстве крыши и о повышении размера взносов на капитальный ремонт, это не будет затрагивать и нарушать права и интересы собственников в других МКД.

В соответствии с проведенными расчетами на реализацию программы капитального ремонта в 2018 году прогнозируется дефицит средств в размере 1,4 млрд. рублей. При этом, объем собираемых взносов (по минимальному размеру взноса) меньше, чем требуемый объем средств, необходимый на капитальный ремонт с учетом проведения работ по реконструкции крыш. Так, оценочная стоимость проведения работ по капитальному ремонту 525 МКД в 2018 году составляет 3,3 млрд. рублей (оценка проведена на основании данных ПСД (70% МКД) и усредненной фактической стоимости ремонтов 30% МКД по которым ПСД еще не разработана), тогда как объем средств, который

региональный оператор может израсходовать на проведение капитального ремонта в 2018 году, составляет 1,9 млрд. рублей.

В случае, если исключить из пункта 3 части 1 статьи 19 Закона № 227-КЗ такой вид работ, как переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, замена плоской крыши на стропильную, оценочная стоимость работ (из учета того, что по 70 % МКД проводится ремонт крыш) могла бы сократиться до 2 - 2,2 млрд. рублей. При этом, учитывая состязательную процедуру отбора подрядных организаций посредством аукциона на понижение начальной максимальной цены, общая стоимость работ может понизиться до прогнозных объемов собираемых региональным оператором средств, ликвидировав дисбаланс и предотвращая его создание в дальнейшем.

Касательно капитального ремонта 335 МКД, запланированных на 2019 год, стоимость работ с учетом переустройства плоских крыш на скатные составит 2,8 млрд. рублей, а объем средств, который региональный оператор может израсходовать на проведение капитального ремонта в 2019 году составляет 1,9 млрд. рублей. Таким образом дефицит составит 0,9 млрд. рублей. При условии исключения из Закона № 227-КЗ переустройства крыш как основного вида работ, стоимость капитального ремонта в 2019 году составит 2,2 млрд. рублей, а дефицит – всего 0,3 млрд. рублей. Ликвидировать данный дисбаланс позволит ежегодное увеличение размера взноса на капитальный ремонт, проводимое в рамках его индексации.

На основании изложенного, законопроектом предлагается из пункта 3 части 1 статьи 19 Закона № 227-КЗ исключить виды работ по переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, замене плоской крыши на стропильную, устройству выходов на кровлю.

Кроме того, законопроектом предлагается внести изменения в статью 20 Закона № 227-КЗ в части конкретизации установления предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту. В действующей редакции Закон № 227-КЗ не устанавливает порядок установления такой предельной стоимости.

В предлагаемой редакции законопроекта разработка этого порядка возлагается на Администрацию Приморского края с одновременным возложением соответствующих полномочий (дополнение статьи 2 Закона № 227-КЗ соответствующими полномочиями).

Вице-губернатор
Приморского края



Г.Л. Захарян

Статья 19. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного, исходя из минимального размера взноса, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; (в ред. Законов Приморского края от 03.12.2014 N 515-КЗ, от 22.12.2015 N 754-КЗ)

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ~~ремонт кровли, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, замену плоской крыши на стропильную, устройство выходов на кровлю;~~ (в ред. Закона Приморского края от 22.12.2015 N 754-КЗ)

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада; (в ред. Закона Приморского края от 22.12.2015 N 754-КЗ)

6) утратил силу. - Закон Приморского края от 22.12.2015 N 754-КЗ;

7) ремонт фундамента многоквартирного дома;

8) разработку проектно-сметной, сметной документации, в том числе проверку правильности применения расценок в сметной документации; (в ред. Закона Приморского края от 03.12.2014 N 515-КЗ)

9) осуществление строительного контроля (технического надзора);

10) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.