



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

На основании статьи 31 Устава Ленинградской области, депутат Законодательного собрания Ленинградской области Тептина Л.А. вносит на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» .

Приложения:

1. Проект областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» - на 1 л.
2. Пояснительная записка к проекту областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» - на 2 л.
3. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» - на 1 л.

4. Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» - на 1 л.

5. Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» - на 1 л.

6. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования - на 1 л.

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



Л. А. Тептина

Проект вносит
депутат:
Л. А. Тептина

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области"

Статья 1

Внести в часть 1 статьи 11 областного закона от 29 ноября 2013 года N 82-оз "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" (с последующими изменениями) следующие изменения:

1) пункт 5 изложить в следующей редакции:

" 5) утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт и замена несущих конструкций балконов;

2) дополнить пунктом 13 следующего содержания:

"13) ремонт и усиление перекрытий чердаков, технических этажей (в том числе машинных отделений лифтов);"

3) дополнить пунктом 14 следующего содержания:

"14) ремонт, замена и (или) восстановление строительных конструкций крыльца многоквартирного дома (в том числе козырька при его наличии)."

Статья 2

Настоящий закон вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Губернатор Ленинградской области

А. Ю. Дрозденко

Пояснительная записка

к проекту областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Проект областного закона направлен на расширение и уточнение перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее по тексту - Перечень).

В Перечень предлагается дополнительно включить ремонт и замену несущих конструкций балконов, ремонт и усиление перекрытий чердаков, технических этажей (в том числе машинных отделений лифтов, а также ремонт, замену и (или) восстановление строительных конструкций крыльца многоквартирного дома, ввиду причин, указанных ниже.

В настоящий момент из-за отсутствия в Перечне этих строительных элементов возникает ряд проблем на практике применения и толкования областного законодательства о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области.

Балконы являются частью фасада, но так как о них нет отдельного упоминания в областном законе 82-оз, а также не указана возможность замены фасада (или его частей) они просто срезаются, чтобы исключить обрушение, но не могут быть заменены (восстановлены), что вызывает ущемление жилищных прав граждан, привыкших пользоваться балконами.

Чердачные перекрытия в составе чердачного (технического) помещения обеспечивают сохранность конструкций и отсутствие конденсата, приводящего к преждевременной порче подъемного механизма лифта (размещенного в машинном отделении на чердаке или техническом этаже выше основной шахты лифта), а также отсутствие льдообразований и сосулек, сохранение теплопотребления и улучшение условий проживания жителей верхних этажей. От управляющих компаний многоквартирных домов Ленинградской области систематически поступают жалобы о том, что перекрытия чердаков, технических этажей в силу своего неудовлетворительного состояния не обеспечивают необходимый для долговременной исправной работы лифтового оборудования микроклимат. А в рамках текущего ремонта такие горизонтальные несущие конструкции ремонту не подлежат. Соответственно, имеется насущная потребность дополнительно включить эти строительные элементы зданий в Перечень.

Крыльцо многоквартирного дома, обеспечивающее комфортный вход в подъезд также в действующей редакции закона "выпадает" из Перечня, что вызывает затруднения при планировании и проведении комплексного капитального ремонта. Если физический износ крыльца, козырька над крыльцом достиг предельно-допустимых характеристик надежности и безопасности, требуется замена всех изношенных элементов (в том числе

несущих), то это уже относится по своему характеру к капитальному ремонту, а не текущему. Часто конструкция крыльца значительно деформируется из-за проседания фундамента или плохо организованного водоотведения.

Законопроект актуален в виду необходимости совершенствования областного законодательства в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по результатам мониторинга эффективности его исполнения в Ленинградской области, а также с учетом положительной практики применения в других регионах, где ряд аналогичных изменений уже действует (Свердловск, Волгоград).

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



Л. А. Тепина

**Предложения о разработке нормативных правовых актов,
принятие которых необходимо для реализации областного закона
«О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных
вопросах организации и проведения капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории
Ленинградской области»**

Для реализации областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» не потребуется разработка и принятие других нормативно-правовых актов.

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



Л. А. Тептина

**Перечень областных законов и иных действующих на территории
Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены,
изменения или дополнения которых потребует принятие
областного закона «О внесении изменений в статью 11 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 изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» не потребует внесения изменений или дополнения иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов.

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



Л. А. Тепина

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту областного закона «О внесении изменений в статью 11
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 изменений в статью 11 областного закона "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" не потребует привлечения финансовых средств из бюджета Ленинградской области.

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



Л. А. Тепина

**Справка о состоянии законодательства
в данной сфере правового регулирования**

1. Конституция РФ.
2. Жилищный кодекс РФ.
3. Градостроительный кодекс РФ.
4. Областной закон 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».

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



Л. А. Тептина