

**Пояснительная записка
по проекту закона Саратовской области
«О внесении изменений в некоторые законодательные акты
Саратовской области»**

В Закон Саратовской области, предусматривающий дополнительный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, который вступит в силу с 1 января 2021 года предлагается обратно включить такие виды работ по капитальному ремонту как:

ремонт или замена оборудования в индивидуальных тепловых пунктах, расположенных в многоквартирных домах, в том числе замена циркуляционных насосов систем отопления и горячего водоснабжения;

разработка проектной документации и ремонт, проводимый в соответствии со статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленным объектом культурного наследия, с осуществлением авторского и технического надзора за проведением таких работ в случае, если данные работы не затрагивают предмет охраны такого объекта.

Данные виды работ были включены в Закон в апреле и июне 2020 года, а Закон был принят 20 апреля 2018 года со сроком вступления в силу с 1 января 2021 года. Указанные виду работ необходимо включить по следующим причинам.

Согласно разъяснениям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 апреля 2016 года № 9506-АЧ/04 «Об отнесении обогревающих элементов (радиаторов) системы отопления, находящихся внутри помещений многоквартирных домов, к общему имуществу собственников помещений многоквартирных домов» в соответствии с частью 1 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее Правила содержания общего имущества), в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) и за его пределами.

Согласно пункту 6 Правил содержания общего имущества в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Индивидуальный тепловой пункт является комплексом устройств, расположенным в обособленном помещении, состоящим из элементов

тепловых энергоустановок, обеспечивающих присоединение этих установок к тепловой сети, их работоспособность, управление режимами теплоснабжения, преобразование, регулирование параметров теплоносителя и перераспределение теплоносителя по видам потребителей.

Таким образом тепловой пункт является частью узла управления и регулирования потребления тепловой энергии, ремонт которого в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации может быть предусмотрен нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации.

Не менее значимым необходимо оставить в Законе такой вид работ как разработка проектной документации и ремонт объектов культурного наследия. В областном центре расположены 234 многоквартирных дома, являющихся памятниками истории и культуры, которые требуют безотлагательного проведения различных видов работ – на инженерных системах теплоснабжения, по ремонту крыши, фасада, водоотведения и т.д. В силу особого правового режима объектов культурного наследия, их исторической и культурной ценности в отношении таких объектов, в целом установлен особый порядок осуществления работ организациями, имеющими разрешения на производство таких работ. Кроме того на выполнение данных работ требуются определенные дополнительные расходы. При этом главная цель – сохранение объектов культурного наследия.

Также по уточнению перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту вносятся соответствующие изменения в Законы области, предусматривающие порядок подготовки и утверждения областной программы капитального ремонта и порядок проведения мониторинга технического состояния общего имущества многоквартирных домов.

