

## ЗАКОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### **О порядке установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах**

В соответствии с пунктом 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации настоящий Закон регулирует порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области (далее – капитальный ремонт).

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

В целях реализации настоящего Закона используются следующие основные понятия:

необходимый размер взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт – размер взноса, при ежемесячном внесении которого в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта формируется размер фонда капитального ремонта, обеспечивающий финансирование перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки (далее – необходимый размер взноса на капитальный ремонт);

предельный размер взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт – размер взноса на капитальный ремонт, удовлетворяющий критерию доступности для граждан по оплате жилого помещения и коммунальный услуг (далее – предельный размер взноса на капитальный ремонт);

минимальный размер взноса собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт – размер взноса, определяющий общую потребность в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов (далее - минимальный размер взноса на капитальный ремонт);

оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома – суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;

удельная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома – стоимость капитального ремонта перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, установленного

Законом Саратовской области, рассчитываемая на основе оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома.

## **Статья 2. Дифференциация необходимого и минимального взносов на капитальный ремонт**

1. Дифференциация необходимого и минимального размеров взносов на капитальный ремонт осуществляется в зависимости от муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом с учетом его этажности и подразделяется на три группы многоквартирных домов:

- 1) свыше пяти этажей;
- 2) пяти и менее этажей;
- 3) менее трех этажей.

2. Дифференциация необходимого и минимального взносов на капитальный ремонт осуществляется в зависимости от сроков ввода многоквартирных домов в эксплуатацию и срока окончания региональной программы и подразделяется на четыре группы многоквартирных домов, срок которых составляет:

- 1) от 50 и свыше лет;
- 2) от 30 до 50 лет;
- 3) от 10 до 30 лет;
- 4) до 10 лет.

## **Статья 3. Определение необходимого размера взноса на капитальный ремонт.**

1. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт определяется:

- 1) с учетом статьи 2 настоящего Закона;
- 2) исходя из удельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов;

2. исходя из планируемого срока реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

3. Удельная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома рассчитывается на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на основе оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определяемой статьей 5 настоящего закона.

4. Удельная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома рассчитывается путем деления оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме (без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме):

$$U_i = O_i / S_i, \text{ где:}$$

$U_i$  – удельная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома;

$O_i$  – оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома;

$S_i$  – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5. Оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома определяется как суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом:

- стоимости разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

- необходимости неоднократного выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в течение срока региональной программы капитального ремонта исходя из сроков эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (межремонтных сроков) отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома.

5. Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту в многоквартирном доме определяется Правительством области.

6. Необходимый размер взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме ежемесячно при установлении постоянного размера такого взноса в течение срока региональной программы капитального ремонта рассчитывается путем деления удельной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома на общий срок региональной программы, исчисленной в календарных месяцах, определенной частью 6 настоящей статьи:

$$N_r = U_i / (C \times 12)$$

$N_r$  – размер необходимого взноса на капитальный ремонт собственников помещений многоквартирного дома;

$U_i$  - удельная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома;

$C$  – срок реализации региональной программы капитального ремонта, годы;

12 – число календарных месяцев в году;

7. Срок реализации региональной программы капитального ремонта составляет 30 лет.

8. Необходимый размер взноса определяется для многоквартирных домов, срок ввода в эксплуатацию которых со дня включения в региональную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов составляет пять и более лет.

#### **Статья 4. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах**

1. Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах (далее – оценка доступности для граждан) проводится по муниципальным образованиям исходя из прогноза совокупной платы за

потребляемые коммунальные услуги в порядкеопределяемом Правительством области.

2. Оценка доступности для граждан проводится для единого по муниципальному образованию значения необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

3. Критерием доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт является коэффициент покупательной способности.

4. В целях настоящего Закона под коэффициентом покупательной способности понимается доля расходов граждан на жилищно-коммунальные услуги в совокупном доходе семьи.

5. В случае, если коэффициент покупательной способности для граждан в совокупном доходе семьи после установления минимального размера взноса на капитальный ремонт составляет 12 процентов и данный показатель увеличивается каждые три года не более чем на 1,5 процентных пункта, то рассчитывается необходимый размер взноса в соответствии со статьей 3 настоящего Закона.

6. В случае, если проведенная оценка выявит недоступность для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт, рассчитывается предельное значение размера взноса на капитальный ремонт по муниципальному образованию, равное коэффициенту покупательной способности для граждан (далее – предельный размер взноса на капитальный ремонт).

7. Предельный размер взноса подразделяется на предельное значение размера взноса при котором:

- коэффициент покупательной способности равен доле расходов на коммунальные услуги в совокупном доходе семьи;
- коэффициент покупательной способности равен доле населения с доходами ниже прожиточного минимума;
- коэффициент покупательной способности равен доле получателей субсидий на оплату коммунальных услуг в общей численности населения муниципального образования.

7. Предельный размер взноса при котором коэффициент покупательной способности равен доле расходов на коммунальные услуги в совокупном доходе семьи определяется как отношение общего прогнозируемого совокупного платежа граждан за все потребляемые ими коммунальные услуги в расчете на одного человека в месяц на среднедушевой доход населения в месяц, то есть:

$$D_p = Q_{\text{общ}} / Ч_{\text{общ}} * 12 * D_{\text{ср}} * 100, \text{ где}$$

$D_p$  - доля расходов на коммунальные услуги в совокупном доходе семьи, %;

$Q_{\text{общ}}$  - общий прогнозируемый совокупный платеж граждан за все потребляемые коммунальные услуги, тыс. рублей;

$Ч_{\text{общ}}$  - численность населения муниципального образования, тыс. чел.;

$D_{\text{ср}}$  - среднедушевой доход населения муниципального образования, рублей/человека в месяц;

12 - число месяцев в году.

При отсутствии данных об уровне среднедушевого дохода в муниципальном образовании его оценка выполняется коррекцией регионального среднедушевого дохода по уровню заработной платы в муниципальном образовании. Для оценки среднедушевого дохода рассчитывается коэффициент  $K_{dzt}$  - отношение среднедушевого дохода к среднемесячной заработной плате.

$$K_{dzt} = D_R / Z_R, \text{ где}$$

$D_R$  - среднедушевой доход населения по Саратовской области;

$Z_R$  - среднемесячная заработная плата населения в Саратовской области.

8. Предельный размер взноса при котором коэффициент покупательной способности равен доле населения с доходами ниже прожиточного минимума определяется как отношение прогнозируемой численности населения с доходами ниже прожиточного минимума в муниципальном образовании и общей прогнозируемой численности населения муниципального образования, тысяч человек, то есть:

$$D_n = \frac{Ч_{нпм}}{Ч_{общ}} * 100, \text{ где}$$

$Ч_{нпм}$  - прогнозируемая численность населения с доходами ниже прожиточного минимума в муниципальном образовании;

$Ч_{общ}$  - общая прогнозируемая численность населения муниципального образования, тысяч человек.

9. Предельный размер взноса при котором коэффициент покупательной способности равен доле получателей субсидий на оплату коммунальных услуг в общей численности населения муниципального образования определяется как частное от деления прогнозируемого числа получателей субсидий и прогнозируемой численности населения в муниципальном образовании:

$$ДС = (\frac{Ч_{пс} * K_{сем}}{Ч_{общ}}) * 100, \text{ где}$$

$ДС$  - прогнозируемая доля получателей субсидий на оплату коммунальных услуг в общей численности населения муниципального образования, %;

$Ч_{пс}$  - прогнозируемая численность семей, претендующих на получение субсидий, единиц;

$K_{сем}$  - средний по муниципальному образованию коэффициент семейности, человек;

$Ч_{общ}$  - общая прогнозируемая численность населения муниципального образования, тысяч человек.

## **Статья 5. Установление минимального размера взноса на капитальный ремонт**

1. Минимальный размер взноса устанавливается на дату принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта и изменяется один раз в три года.

2. Минимальный размер взноса устанавливается на основе значений необходимого и предельного размеров взносов на капитальный ремонт в следующем порядке:

- минимальный размер взноса равен необходимому размеру взносу на капитальный ремонт при условии, что размер такого взноса не превышает значения предельного размера взноса на капитальный ремонт;

- минимальный размер взноса равен значению предельного размера взноса на капитальный ремонт в случае, если необходимый размер взноса на капитальный ремонт не удовлетворяет критерию доступности для граждан.

3. Для всех многоквартирных домов, включенных в региональную программу по капитальному ремонту минимальный размер взноса устанавливается на основе необходимого и предельного размеров взносов на капитальный ремонт, за исключением многоквартирных домов, срок ввода в эксплуатацию которых составляет от одного до пяти лет, минимальный размер взноса для которых определяется на основе предельного размера взноса на капитальный ремонт.

4. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт изменяется один раз в три года с учетом изменения уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

5. Минимальный размер взноса дифференцируется в зависимости от нормативных сроков эффективной эксплуатации отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома до окончания срока региональной программы и корректируется с учетом коэффициента дифференциации.

6.  $K_d$  - коэффициент дифференциации минимального взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома определяется в соответствии с частью 2 статьи 2 и составляет для многоквартирных домов:

от 50 и свыше лет – 0,04;

от 30 до 50 лет – 0,03;

от 10 до 30 лет – 0,02;

до 10 лет – 0,01.

7. Минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме устанавливается Правительством области.

8. В случае, если минимальный размер взноса превышает размер предельного взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома, то разница возмещается за счет средств областного и (или) местного бюджетов.

## **Статья 6. Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования, но не ранее утверждения Правительством области областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.