

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту закона Саратовской области**  
**«О внесении изменений в некоторые законодательные акты**  
**Саратовской области»**

Проект Закона разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Проект направлен на защиту интересов и расширение прав собственников жилья в многоквартирных домах на территории Саратовской области.

С 2003 года в России, согласно Нормам пожарной безопасности «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией» (НПБ 11-03), утвержденным Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 315, наличие автоматических установок пожарной сигнализации требовалось в жилых зданиях высотой более 28 метров, то есть это здания с этажностью 10 этажей и выше.

В период с 2003 года по настоящее время на территории г. Саратова было введено в эксплуатацию значительное количество многоквартирных домов с этажностью выше 10 этажей (район Солнечный, Солнечный-2, Юбилейный и т.д.). Основное количество данных домов уже перешагнули пятнадцатилетний рубеж эксплуатации и инженерные системы автоматической пожарной сигнализации требуют либо замены, либо модернизации, либо капитального ремонта. Данные виды работ требуют значительных финансовых вложений.

С 1 марта 2021 г. введен в действие Приказ МЧС России от 20 июля 2020 г. №539 Свод Правил 486.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности», который устанавливает требования пожарной безопасности, регламентирующие защиту зданий, сооружений, помещений и оборудования автоматическими установками пожаротушения (далее - АУП) и системами пожарной сигнализации (далее - СПС) при их проектировании, реконструкции, капитальном ремонте, изменении функционального назначения, а также при техническом перевооружении.

В соответствии с указанным Сводом правил такие объекты защиты как жилые многоквартирные здания независимо от площади должны оборудоваться системами пожарной сигнализации.

Исходя из изложенных требований, такие виды работ как замена, модернизация, капитальный ремонт систем автоматической пожарной сигнализации в многоквартирных домах коснутся значительного числа многоквартирных домов в Саратовской области.

Правки обусловлены необходимостью включения в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ремонта систем автоматической пожарной сигнализации в многоквартирных домах.

В настоящее время вопрос отнесения ремонта систем автоматической пожарной сигнализации в многоквартирных домах к капитальному ремонту

является спорным и неоднозначно решается на практике, так как четко не указан в действующих нормативно-правовых актах.

Согласно пункту 7 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно Методическим рекомендациям по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Государственной корпорацией - "Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" 15 февраля 2013 г.), к общему имуществу многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту относятся внутридомовые системы электроснабжения, в том числе системы автоматической пожарной сигнализации.

Приложением № 8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 так же рекомендовано включать в перечень работ производимых при капитальном ремонте жилищного фонда устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.

Часть 2 статьи 166 Жилищного кодекса говорит о том, что нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен и другими видами услуг и (или) работ.

Частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса установлено, что средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Управляющие компании многоквартирных домов, которые формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не могут решить проблему ремонта или замены, модернизации, капитального ремонта систем автоматической пожарной сигнализации в многоквартирных домах за счет средств капитального ремонта, поскольку, согласно статье 177 Жилищного кодекса РФ, по специальному счету могут совершаться только операции по списанию денежных средств, связанных с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 Жилищного Кодекса.

Осуществить данные виды работ за счет средств текущего ремонта не представляется возможным ввиду значительной стоимости.

В случае включения в Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах ремонт или замену, модернизацию и/или капитальный ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, управляющие организации смогут осуществлять указанный вид работ в рамках действующего законодательства.

Таким образом, проблему ремонта или замены, модернизации и/или капитального ремонта систем автоматической пожарной сигнализации в многоквартирных домах на территории Саратовской области невозможно решить, без представленных поправок.

Предлагаемые поправки расширяют перечень дополнительных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда. Дополнения, вносимые в перечень, отражают важные позиции, направлены на обеспечение пожарной безопасности многоквартирных домов, финансирование которых за счет средств фонда капитального ремонта в региональном законодательстве не оговорено.