

Председателю
постоянной комиссии
по жилищно-коммунальному
хозяйству и топливно-
энергетическому комплексу

М.В. Коломыцеву

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

3 ИЮН 2020
2450-1/20-22-03

Заключение
на проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «Об
отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории
Ленинградской области»

Внесен депутатом
Законодательного собрания Ленинградской области
В.А. Коваленко

Первое чтение

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в
областной закон «Об отдельных вопросах организации и проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ленинградской области» (далее –
законопроект), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением
требований статьи 42 Регламента Законодательного собрания Ленинградской
области.

Законопроект предусматривает внесение следующих изменений в
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» (далее – областной закон № 82-оз).

Установление дополнительных критериев к региональной программе капитального ремонта Ленинградской области, в соответствии с которыми капитальный ремонт в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке историческими памятниками, должен проводиться комплексно и одновременно по всем конструктивным элементам или видам инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу данного дома с обеспечением строительного и авторского архитектурного и технического надзора.

Внесение изменений в перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и(или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт путем исключения строительного контроля, дополнением проведения строительного, авторского архитектурного и технического надзора.

К законопроекту имеются следующие замечания правового характера.

1. Согласно пояснительной записке целью законопроекта является введение системы контроля за качеством работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, признанных в установленном порядке памятниками культуры.

Законопроектом предлагается исключить из перечня услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и(или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт строительный контроль.

Основные положения градостроительной деятельности на территории Российской Федерации установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Согласно части 1 статьи 53 ГрК РФ **строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства.**

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. (часть 2 статьи 53 ГрК РФ).

Таким образом, обязанность проведения строительного контроля в ходе капитального ремонта или реконструкции объекта капитального строительства установлена федеральным законодательством.

Исключение строительного контроля из перечня услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и(или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт не соотносится с целью законопроекта, так как региональный оператор, как основной заказчик проведения капитального ремонта в многоквартирных домах Ленинградской области в рамках областного закона № 82-оз обязан контролировать процесс его проведения.

2. Законопроектом предлагается в качестве обязательных критериев региональной программы капитального ремонта Ленинградской области предусмотреть проведение строительного, авторского архитектурного и технического надзора и включить их в перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и(или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Следует отметить, что законодательство не содержит понятий «строительный надзор».

Статьей 54 ГрК РФ предусматривается **государственный строительный надзор.**

Государственный строительный надзор осуществляется при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта) (пункт 3 часть 3.4 статьи 49 ГрК РФ, пункт 2 части 1 статьи 54 ГрК РФ).

Обязанность по проведению государственного строительного надзора возложена на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление регионального государственного строительного надзора (часть 4 статьи 54 ГрК РФ).

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включает в себя: перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации; перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах; плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ; иные сведения, подлежащие

включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, проведение государственного строительного надзора относится к полномочиям органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а не регионального оператора. Кроме того, жилищное законодательство не предусматривает возможности установления в региональной программе капитального ремонта условий по проведению государственного строительного, архитектурного авторского или технического надзора.

Основные положения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регулируются Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, **технический и авторский надзор за проведением этих работ.**

Понятие технического надзора за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия раскрыто в пункте 3.1 «ГОСТ Р 56254-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения», утвержденным Приказом Росстандарта от 26 ноября 2014 года № 1803-ст (далее – ГОСТ Р 56254-2014).

Техническим надзором за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия является комплекс экспертно-проверочных мероприятий, осуществляемых с целью проверок соответствия выполняемых работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям проектно-сметной документации в части видов и объемов работ, результатам инженерно-геологических изысканий и исследований, а также нормативных требований к данным видам работ.

Технический надзор на объектах культурного наследия за проведением работ по реставрации, консервации, воссозданию, ремонту и приспособлению к современному использованию является **одним из технологических этапов работ по их сохранению объектов культурного наследия** в соответствии со статьей 40 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ). (пункт 4.1 ГОСТ Р 56254-2014).

Действующее законодательство не содержит понятия «авторский архитектурный надзор».

Пунктом 1 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» раскрывается понятие «авторский надзор». Это контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации.

Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений утверждено Приказом Минстроя России от 19 февраля 2016 года № 98/пр (далее – Положение).

Положение распространяется на комплекс работ по организации и осуществлению авторского надзора за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом зданий и сооружений (пункт 1.1. раздела 1 Положения).

В соответствии с пунктом 4.1 раздела 4 Положения, авторский надзор является частью строительного контроля, который проводится лицом, осуществившим подготовку проектной и, на ее основе, рабочей документации.

На основании изложенного следует, что авторский надзор является частью строительного контроля, проведение которого, в соответствии с действующей редакцией пункта 11 части 1 статьи 11 областного закона № 82-оз и требованиям федерального законодательства входит в перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и(или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Федеральный закон № 73-ФЗ, работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся при условии осуществления **технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.**

Таким образом, обязанность технического, авторского надзора и государственного надзора за работами по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия установлена федеральным законодательством и не требует уточнения в областном законе 82-оз.

3. Пункт 1 статьи 1 законопроекта устанавливает, что капитальный ремонт в многоквартирном доме должен производиться комплексно и одновременно по всем конструктивным элементам или видам инженерного оборудования, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома.

Согласно пункту 3.13 «ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утвержденному Приказом Росстандарта от 11 июня 2014 года № 543-ст, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предполагает не только ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования, **но и систем технического обеспечения и отдельных элементов несущих конструкций.**

Кроме того, в целях исключения правовой неопределенности, следует исключить слова «комплексно и одновременно», так как капитальный ремонт в многоквартирных домах может производиться поэтапно.

В рамках исследования законопроекта проводилась антикоррупционная экспертиза, в результате которой коррупциогенных факторов выявлено не было.

Законопроект может быть рассмотрен в первом чтении.

Первый заместитель
руководителя аппарата
Законодательного собрания
Ленинградской области -
начальник правового управления



Д.В. Малкин