



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург
Тел. (812) 630-21-85 E-mail: mail@lenoblzaks.ru

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

М.В. Коломыцеву

13.07.2020 № 2915-1/20-06-0-3

На № _____ от _____

Заключение

на проект областного закона «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Внесен Губернатором Ленинградской области А.Ю. Дрозденко
Первое чтение

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в статьи 7 и 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект), отмечаем, что он внесен с соблюдением требований Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

Пункт 1 статьи 1 законопроекта разработан на основании положений пункта 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством

Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

В связи с этим пункт 1 части 1 статьи 7 областного закона 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) предлагается изложить в новой редакции, предусматривающей исключение из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области.

Пунктом 2 статьи 1 законопроекта предлагается исключить из предусмотренного частью 1 статьи 11 областного закона № 82-оз перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, следующие виды работ: переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю (пункт 3) и ремонт межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (пункт 12).

Обращаем внимание, что часть 1 статьи 11 областного закона № 82-оз была дополнена пунктом 12, предусматривающим ремонт межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, относительно недавно (см. пункт 5 статьи 1 областного закона от 15 марта 2017 года № 10-оз «О внесении изменений в областной закон «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»).

Таким образом, фактически предлагается сократить перечень 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, установленного в соответствии со статьей 2 областного закона № 82-оз.

В качестве обоснования необходимости внесения предлагаемых изменений в пояснительной записке к законопроекту указаны сокращение

объема обязательств в региональной программе капитального ремонта и отсутствие потребности в таких видах капитального ремонта, как переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу и устройство выходов на кровлю. Вместе с тем указанные причины, вероятно, не могут являться достаточным основанием для исключения вышеперечисленных работ из установленного частью 1 статьи 11 областного закона № 82-оз перечня, который был ими дополнен в рамках полномочий субъекта Российской Федерации, предусмотренных частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку затрагиваются права собственников, уплачивающих взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2020 год установлен постановлением Правительства Ленинградской области от 29 марта 2019 года № 126 в размере 7,92 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

Как следует из части 8¹ статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации **с учетом** установленного Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, указанный минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2020 год, полагаем, должен быть установлен с учетом перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного частью 1 статьи 11 областного закона № 82-оз, в том числе работ, которые предлагается исключить. В результате за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, предлагается финансировать меньший объем работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, чем предусмотрено в настоящее время.

Кроме того, исключение указанных в подпункте «б» пункта 2 статьи 1 законопроекта видов работ, введенных в 2017 году, полагаем, свидетельствует об отсутствии стабильности правового регулирования в рассматриваемой сфере правоотношений.

Следует отметить, что региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508, содержит работы по ремонту крыши, в том числе переустройству

невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, по ремонту кровли и подъездов.

В связи с этим неясно, будут ли выполняться указанные виды работ, предусмотренные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы, после внесения предлагаемых изменений в часть 1 статьи 11 областного закона № 82-оз, или в нее предполагается внесение изменений.

В случае, если планируется внесение изменений в вышеназванную региональную программу капитального ремонта, необходимо руководствоваться порядком внесения изменений в региональную программу капитального ремонта, предусмотренным статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Ленинградской области от 28 марта 2018 года № 106 «Об утверждении порядка принятия решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области».

Кроме того, обращаем внимание, что согласно части 4 статьи 6 областного закона № 82-оз меры государственной поддержки могут быть предоставлены на финансирование оказания работ и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных частью 1 статьи 11 указанного областного закона. Частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 указанного кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт. Таким образом, в случае принятия предлагаемых пунктом 2 статьи 1 законопроекта изменений финансирование указанных в нем видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вероятно, будет осуществляться за счет средств собственников.

Одновременно обращаем внимание, что в Законодательное собрание Ленинградской области Губернатором Ленинградской области внесен 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» (письмо от 11.06.2020 № 008-1990/2017-0-5, вх. № 2916-1/20-06-0), который также предусматривает внесение изменений в пункт 1 части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз. При этом предусмотренное им изменение в пункт 1 части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз рассматриваемым законопроектом при изложении в новой редакции

указанного пункта не учитывается. В связи с этим в случае принятия и вступления в законную силу законопроекта после вышеназванного проекта областного закона, внесенного Губернатором Ленинградской области, предусмотренное им изменение будет исключено. Во избежание указанной ситуации предлагаем пунктом 1 статьи 1 законопроекта не излагать в новой редакции пункт 1 части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз, а дополнить его новыми положениями.

Кроме того, указанные проекты, внесенные Губернатором Ленинградской области, являются альтернативными, поскольку предусматривают изменения в пункт 1 части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз.

В соответствии со статьей 45 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области альтернативные проекты областных законов подлежат одновременному рассмотрению в первом чтении Законодательным собранием Ленинградской области.

В случае принятия законопроекта в предложенной редакции с учетом подпункта 2 пункта 56 Методических рекомендаций по юридико-техническому оформлению законопроектов (приложение 7 к Регламенту Законодательного собрания Ленинградской области) потребуется включить в законопроект положение о признании утратившим силу пункта 5 статьи 1 областного закона от 15 марта 2017 года № 10-оз «О внесении изменений в областной закон «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области», которым часть 1 статьи 11 областного закона № 82-оз была дополнена пунктом 12, признаваемым утратившим силу подпунктом «б» пункта 2 статьи 1 законопроекта.

Кроме того, законопроект нуждается в редакторской правке.

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

Д.В. Малкин