

**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм Санкт-Петербург, 191311
Тел (812) 539-46-56, факс (812) 271-56-27

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину
Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

16 СЕН 2020

№ 3939-1/20-220-6

№ _____

№ 15.09.2020 от 008-9549/2020-0-1

Заклучение

Рассмотрев в соответствии с Вашим письмом проект областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области», внесенный депутатом Законодательного собрания Ленинградской области В.А. Коваленко 7 августа 2020 года (далее – Законопроект), сообщаю следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Законопроект регулирует отношения в сфере формирования и осуществления государственной политики Ленинградской области по организации и проведению реставрации, капитального ремонта и приспособления для современного использования многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия и расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области, а также отношения, связанные с особенностями проведения капитального ремонта и иных работ в отношении исторических и иных зданий.

К целям Законопроекта отнесены проведение комплексного капитального ремонта многоквартирных домов, реставрация и восстановление исторических интерьеров квартир, расселение коммунальных квартир и благоустройство территории объектов культурного наследия.

Указанные цели Законопроекта не могут быть достигнуты по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 9.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации отнесено сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации.

На сегодняшний день Ленинградская область не является собственником многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, в связи с чем возможность реализации мероприятий по проектированию их сохранения

(реставрации, приспособления под современное использование), а также необходимость соответствующего законодательного регулирования отсутствуют.

Обязанность по поддержанию территории объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии согласно ст. 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ возложена на собственника соответствующего объекта.

В соответствии со ст. 2 Жилищного кодекса РФ органы государственной власти организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений.

Исходя из ст. 36 Жилищного кодекса РФ квартира (коммунальная квартира, комната) не относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

В части расселения коммунальных квартир необходимо отметить, что если оно не происходит по инициативе собственников жилья в таких квартирах в рамках гражданского законодательства, согласно ст. 14 Жилищного кодекса РФ предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляют органы местного самоуправления. Согласно данной статье Жилищного кодекса РФ полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами государственной власти в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Законопроектом предлагается разработать региональную целевую программу реставрации, капитального ремонта и приспособления для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области (далее - Программа реставрации и капитального ремонта).

Однако в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса РФ органы исполнительной власти субъектов РФ разрабатывают непосредственно региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При этом установлен перечень условий, при которых дома могут не включаться в региональную программу. В указанный перечень не внесены многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия.

В связи с изложенным принятие региональных программ капитального ремонта отдельных видов многоквартирных домов не соответствует действующему жилищному законодательству.

В соответствии с частью 5 статьи 7 Законопроекта многоквартирные дома, включенные в Программу реставрации и капитального ремонта, исключаются из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области в связи с тем, что 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 работ по капитальному ремонту, определенному соответствующим нормативным правовым актом Ленинградской области.

Указанная формулировка не соответствует предусмотренной в пункте 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ, согласно которой совокупная стоимость услуг и

(или) работ не должна превышать стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, в случае если формулировка, установленная частью 5 статьи 7 Законопроекта, будет приведена в соответствие с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ, при применении ее на практике может возникнуть ситуация, при которой многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия, будут исключены из региональной программы капитального ремонта и не будут включены в Программу реставрации и капитального ремонта в связи с невыполнением условий, установленных частью 2 статьи 7 Законопроекта.

Таким образом, вышеуказанные обстоятельства приведут к тому, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, выполнен не будет.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Законопроекта непосредственное исполнение Программы реставрации и капитального ремонта возлагается на дирекцию Программы реставрации и капитального ремонта (далее - дирекция).

В соответствии с частью 2 статьи 12 Законопроекта дирекция может быть создана на базе структурных подразделений исполнительных органов государственной власти Ленинградской области либо в форме государственного учреждения или иной некоммерческой организации, учредителем (участником, членом) которой является Ленинградская область.

Между тем в соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса РФ с целью организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъектом Российской Федерации создается региональный оператор.

Частью 4 статьи 182 Жилищного кодекса РФ установлено, что законами субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления, государственными бюджетными и казенными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

С учетом изложенного, не ясны правовые основания создания дирекции и наделения ее соответствующими полномочиями.

Согласно пункту «г» части 3 статьи 12 Законопроекта дирекция привлекает юридических лиц для участия в качестве операторов Проектов реставрации и капитального ремонта. Порядок привлечения таких юридических лиц для участия в качестве операторов Проектов реставрации и капитального ремонта не определен.

В соответствии с пунктом «к» части 3 статьи 12 Законопроекта дирекция выдает задание на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Однако понятие «выдача задания на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» в Законопроекте не раскрыто.

Исходя из содержания части 4 статьи 12 Законопроекта общее руководство деятельностью дирекции осуществляет ответственный исполнитель, являющийся уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области, который может делегировать ей часть своих полномочий по реализации Программы

реставрации и капитального ремонта. Механизм перераспределения полномочий между дирекцией и ответственным исполнителем, а также объем полномочий, который подлежит перераспределению, Законопроектом не предусмотрены.

Часть 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ содержит перечень решений, которые относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Иные вопросы могут быть отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений, если это определено Жилищным кодексом РФ. Вместе с тем Законопроектом предусмотрены решения общего собрания собственников помещений, не определенные Жилищным кодексом РФ (абзац 3 части 3 статьи 7, часть 1 статьи 13, пунктом 3 части 7 статьи 23 Законопроекта).

В соответствии с частью 3 статьи 13 Законопроекта собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, имеют право на улучшение жилищных условий в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством и Законопроектом.

Вместе с тем действующим жилищным законодательством и Законопроектом не установлены дополнительные основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Согласно части 1 статьи 17 Законопроекта исполнителями Проекта реставрации и капитального ремонта признаются юридические и физические лица, выполняющие на основании договоров с застройщиком (заказчиком) отдельные работы, связанные с разработкой и реализацией указанного Проекта. В соответствии с частью 2 указанной статьи Законопроекта привлекаемые для проведения работ юридические лица и индивидуальные предприниматели должны отвечать требованиям, установленным законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством.

Однако в соответствии с жилищным законодательством исполнителями работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах могут быть исключительно организации, включенные в реестр квалифицированных подрядных организаций, по итогам проведенного предварительного отбора, предусмотренного разделом II Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615, и выбранные на основании закупок, проведенных региональным оператором соответствии с разделом III Положения.

Таким образом, положения статьи 17 Законопроекта не соответствуют действующему законодательству.

Главы 4, 5, 6, 7 Законопроекта посвящены порядку формирования, утверждения, реализации и финансирования Программы реставрации и капитального ремонта. В соответствии с Бюджетным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» установление порядка составления,

собственно составление (формирование) региональных программ, их утверждение, исполнение и контроль отнесены к полномочиям исполнительной ветви власти. Порядок утверждения региональных целевых программ законами субъектов Российской Федерации не согласуется со статьей 10 Конституции РФ, устанавливающей принцип разделения государственной власти.

Статья 46 Законопроекта «Внесение изменений в некоторые законы Ленинградской области в связи с принятием настоящего Закона Ленинградской области» не содержит текста изменений, а лишь указывает на необходимость их внесения.

Статьей 28 Законопроекта предусмотрено, что финансирование Проекта реставрации и капитального ремонта осуществляется за счет средств инвестора, кредита финансовой организации, средств областного бюджета, средств оператора проекта и взносов собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Однако Законопроектом не определен механизм финансирования Проекта реставрации и капитального ремонта.

В тоже время главой 7 Законопроекта установлено, что финансирование расходов на реализацию Проекта реставрации и капитального ремонта осуществляется из областного бюджета в форме субсидий оператору и (или) инвестору Проекта реставрации и капитального ремонта. Данные субсидии действующей редакцией областного бюджета 2020-2022 года, а также проектом областного бюджета на 2021-2023 годы не предусмотрены.

С учетом изложенного реализация Законопроекта потребует выделения дополнительных средств областного бюджета. Расчет бюджетно-финансовых последствий принимаемых решений к Законопроекту не представлен.

Полагаю необходимым отметить, что в настоящее время вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также сохранения объектов культурного наследия на территории Ленинградской области урегулированы в достаточной мере и в соответствии с действующим законодательством.

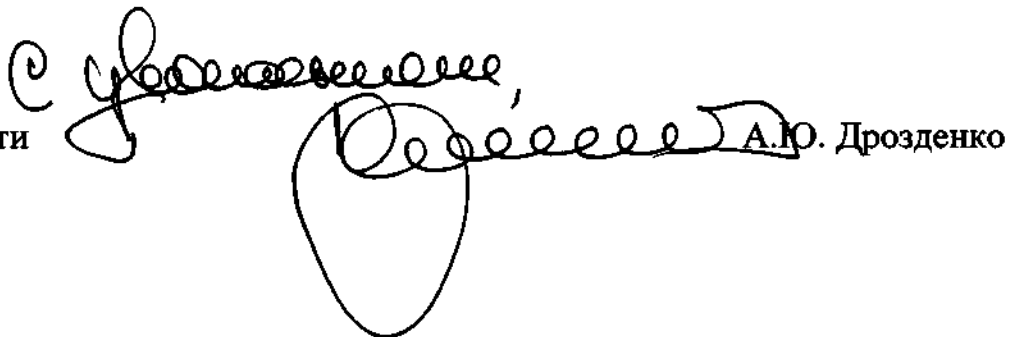
В соответствии с разделом IX Жилищного кодекса РФ на территории Ленинградской области принят областной закон от 29 ноября 2013 года № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – областной закон № 82-оз), регулирующий вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области. Постановлением Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года № 508 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы, которая включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, указанных в пункте 1 части 1 статьи 7 областного закона № 82-оз. В соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса РФ принято распоряжение Правительства Ленинградской области от 25 сентября 2013 года № 434-р, в соответствии с которым на территории Ленинградской области создан Фонд капитального ремонта многоквартирных домов

Ленинградской области с целью осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области.

Кроме того, в целях проведения мероприятий в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия распоряжением Правительства Ленинградской области от 19.07.2017 № 366-р создано ГКУЛО «Дирекция по сохранению объектов культурного наследия». Распоряжением Губернатора Ленинградской области от 09.01.2020 № 8-р создано ГБУКЛО «Парковое агентство», уставной деятельностью которого является обеспечение сохранения, использования и популяризация находящихся в пользовании (оперативном управлении) объектов культурного наследия – ансамблей.

С учетом изложенного, Законопроект противоречит действующему законодательству, его принятие полагаю нецелесообразным.

Губернатор
Ленинградской области



А.Ю. Дрозденко