



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

18.09.2020 № 3939-1/20-22-0-7

На № _____ от _____

Заключение

на проект областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области»

Вносит депутат

Законодательного собрания Ленинградской области
В.А. Коваленко

первое чтение

Рассмотрев проект областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» (далее – законопроект), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением требований статьи 42 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

Законопроект предусматривает правовое регулирование отношений 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 отношений, связанных с особенностями проведения капитального ремонта и иных работ в отношении исторических и иных зданий.

К законопроекту имеются следующие замечания правового характера.

Законопроект полностью воспроизводит Закон Санкт-Петербурга от 9 апреля 2020 года № 163-48 «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга».

Отмечаем, использование нормативного правового акта другого субъекта Российской Федерации в основе законодательной инициативы является неэффективным способом законотворчества. Законотворческий процесс представляет собой не только форму государственной деятельности по разработке и установлению правовых норм, но и творческий процесс, основанный на интересах общества, а также исторических, социальных и экономических особенностях региона, в котором предположительно будет осуществляться правоприменение.

Кроме того, необходимо учитывать, что Санкт-Петербург является городом федерального значения, что предполагает ряд особенностей правового регулирования, в том числе в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Согласно пояснительной записке целью законопроекта является создание системы по обеспечению качества работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, признанных в установленном порядке памятниками культуры.

Инициатор законопроекта указывает на большое количество городских и сельских поселений, насчитывающих историю от нескольких сотен до более тысячи лет, в которых выявлены и охраняются законом архитектурные памятники федерального, регионального и местного значения.

Вместе с тем действие законопроекта распространяется только на городские поселения Ленинградской области, что не соответствует целям законопроекта, задекларированным в пояснительной записке.

Кроме того, такой подход правового регулирования создает правовое неравенство в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Ленинградской области.

Статья 5 законопроекта предусматривает создание и реализацию, в порядке, предусмотренном законопроектом, проекта реставрации и капитального ремонта многоквартирного дома (далее – проект).

Указанный выше проект включает в себя совокупность документов и сведений, необходимых для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, капитальному ремонту многоквартирного дома, **благоустройству территории**, для расселения коммунальных квартир, а также для создания благоприятных условий для проживания.

Порядок благоустройства территории в соответствии с проектом установлен статьей 40 законопроекта.

В соответствии с пунктом 19 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного

самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) утверждение правил благоустройства территории поселения, осуществление контроля за их соблюдением, организация благоустройства территории поселения в соответствии с указанными правилами относится к вопросам местного значения городских и сельских поселений.

Абзац второй части 1.1 статьи 17 Федерального закона № 131-ФЗ предусматривает, что утверждение правил благоустройства на территориях городов федерального значения в соответствии с указанным Федеральным законом осуществляются в соответствии с законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения.

Таким образом, организация благоустройства в городе федерального значения - Санкт-Петербурге может быть установлена законом субъекта Российской Федерации. В Ленинградской области положения законопроекта в рассматриваемой части могут рассматриваться как превышение полномочий субъекта Российской Федерации.

Статьями 36, 37, 38, 39 устанавливаются особенности реставрации, реконструкции и капитального ремонта, в том числе устанавливаются перечень работ по капитальному ремонту внутридомового оборудования (часть 2 статьи 36 законопроекта), особенности реставрации и изменения внешнего вида фасадов (часть 1 статьи 37 законопроекта, пункт 1 части 2 статьи 38 законопроекта), особенности размещения рекламных и информационных конструкций на фасадах зданий (часть 2 статьи 37 законопроекта), возможность увеличения высоты исторических зданий (пункты 3,4 части 2 статьи 38 законопроекта) и т.д.

Вместе с тем, следует учитывать, что в соответствии с частью 2 статьи 60 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) в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения градостроительная деятельность в таком поселении подлежит особому регулированию.

Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется органами местного самоуправления, а в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения и включает в себя, в том числе, разработку градостроительных регламентов, предусматривающих предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, с учетом требований к сохранению планировочной структуры исторического поселения, размерам и пропорциям зданий и сооружений, использованию отдельных

строительных материалов, цветовому решению, запрет или ограничение размещения автостоянок, рекламы и вывесок, другие ограничения, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

Таким образом, предусмотренное законопроектом правовое регулирование градостроительной деятельности применимо к городу федерального значения – Санкт – Петербургу, но не к Ленинградской области.

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 **на основании положения жилищного законодательства, допускающего такое исключение 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.**

Согласно пункту 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) 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.

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» указанной выше возможности не содержит.

Следует отметить, что 23 октября 2019 года Губернатор Ленинградской области А.Ю. Дрозденко обратился в Законодательное собрание Ленинградской области с законодательной инициативой (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» от 23.11.2019 года № 5719-1/19-06-0), предусматривающей возможность не включать в региональную программу капитального ремонта Ленинградской области многоквартирные дома с высокой стоимостью услуг

и(или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах.

Законодательным собранием Ленинградской области 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» от 23.11.2019 года № 5719-1/19-06-0 поддержан не был.

Согласно финансово-экономическому обоснованию принятие законопроекта не потребует привлечения дополнительных средств областного бюджета Ленинградской области.

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 28 законопроекта финансирование проекта реставрации и капитального ремонта осуществляется за счет следующих источников: средств инвестора, кредита финансовой организации, **средств бюджета Ленинградской области**, собственных средств оператора указанного проекта, а также средств от взносов собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реставрации и капитального ремонта.

Выплаты исполнителю и(или) инвестору проекта реставрации и капитального ремонта компенсации расходов на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, компенсации расходов на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, расходов на выкуп общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и иных расходов осуществляются в форме субсидий из бюджета Ленинградской области (части 1, 2 статьи 41 законопроекта).

Таким образом, реализация законопроекта не содержит расчета расходных обязательств областного бюджета, что не позволяет судить о его экономической целесообразности.

Резюмируя изложенное отмечаем, что рассматриваемый законопроект разрабатывался для города Санкт-Петербурга, с учетом его общественных, социальных и экономических особенностей, а также с учетом правового регулирования, предусмотренного для города федерального значения. В этой связи законопроект не может быть интегрирован в систему законодательства Ленинградской области.

Дополнительно отмечаем, что поскольку законопроект затрагивает вопросы осуществления инвестиционной деятельности, то в соответствии с областным законом от 16 февраля 2015 года № 5-оз «О проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ленинградской области и экспертизы нормативных правовых актов Ленинградской области» от направлен для проведения оценки регулирующего воздействия, срок проведения которой не может превышать 45 календарных дней со дня поступления законопроекта в уполномоченный орган.

В соответствии со статьей 44 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области профильная постоянная комиссия рассматривает заключение о проведении оценки регулирующего воздействия проекта с участием инициатора, внесшего соответствующий проект областного закона, и представителя уполномоченного правительством Ленинградской области органа исполнительной власти Ленинградской области.

Законопроект не рекомендуется к принятию Законодательным собранием Ленинградской области.

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



Д.В. Малкин