



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

30.11.2020 № 5740-1/20-15-0-3

На № _____ от _____

Заключение

на проект областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»

Вносит

Совет депутатов муниципального образования
«Сосновоборский городской округ Ленинградской области»

Первое чтение

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в статью 11 областного закона Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» (далее – законопроект), правовое управление отмечает следующее.

Законопроект внесен с частичным нарушением требований статьи 42 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области. В частности, к законопроекту не представлена справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования, а также перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие законопроекта.

Законопроектом предлагается дополнить часть 1 статьи 11 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) пунктом 13, предусматривающим дополнение 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 работами по ремонту оборудования детских игровых площадок, отнесенных к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно подпункту «ж» пункта 2 раздела 1 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила), **в состав общего имущества в многоквартирном доме включаются, в том числе, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.**

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией или путем членства собственников помещений в товариществах собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативах или иных специализированных потребительских кооперативах (подпункты «а», «б» пункта 16 Правил).

В силу пункта 42 Правил управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, входят в состав общего имущества, обслуживание которого должно осуществляться управляющей организацией или лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы при непосредственном управлении

многоквартирным домом, за счет платы за жилое помещение, включающей в себя, в том числе, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ).

В силу части 1 статьи 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. 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, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации.

В части 1 статьи 166 ЖК РФ установлено, что 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, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее - минимальный перечень), включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

Работы по ремонту оборудования детских игровых площадок, отнесенных к общему имуществу в многоквартирном доме, не входят в минимальный перечень.

В соответствии с частью 2 статьи 166 ЖК РФ нормативный правовой актом субъекта Российской Федерации минимальный перечень может быть дополнен другими видами работ и (или) услуг.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 8.1 статьи 156 ЖК РФ).

Дополнение минимального перечня дополнительными видами работ может привести к увеличению размера взноса на капитальный ремонт.

Следует отметить, что увеличенный взнос на капитальный ремонт будут вынуждены оплачивать все жители многоквартирных домов, проживающие на территории Ленинградской области, в том числе те, которые не имеют в составе общего имущества многоквартирного дома игровые детские площадки.

Таким образом, дополнение минимального перечня работами по ремонту оборудования детских игровых площадок, отнесенных к общему

имуществу собственников многоквартирного дома, следует рассматривать с точки зрения целесообразности.

К законопроекту имеются следующие замечания юридико-технического характера.

В наименовании законопроекта слово «изменений» заменить словом «изменения», а слова «Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз» исключить. Кроме того, следует заменить структурные единицы законопроекта – пункты на статьи.

В пункте 1 законопроекта слова «в редакции, действующей с 20 июля 2020 года» заменить словами «с последующими изменениями».

В пункте 2 законопроекта слова «по истечении» заменить словом «через».

В рамках исследования законопроекта проводилась антикоррупционная экспертиза, в результате которой коррупциогенные факторы не выявлены.

Кроме того, законопроект нуждается в редакторской правке.

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



Д.В. Малкин