



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-58

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

М.В. Коломыцеву

07.02.25 № 359-1/25-06-0-2

На № _____ от _____

**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 Губернатором Ленинградской области А.Ю. Дрозденко
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), отмечаем, что законопроект внесен с соблюдением требований статьи 42 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области и не противоречит действующему законодательству.

Законопроектом предлагается предусмотреть, что строительный контроль проводится органом исполнительной власти Ленинградской области или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением (далее – уполномоченный орган) в случае принятия Правительством Ленинградской области решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом.

Кроме того, законопроект предусматривает приведение ряда положений 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) в соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) Федеральным законом от 8 августа 2024 года № 238-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 238-ФЗ), согласно которым работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются только на основании договора строительного подряда.

К законопроекту имеются следующие замечания правового и юридико-технического характера.

Согласно части 8 статьи 166 ЖК РФ **строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта** общего имущества, указанного в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ и включенного в состав здания, являющегося многоквартирным домом в соответствии с частью 6 статьи 15 ЖК РФ, капитальный ремонт общего имущества в котором осуществляется за счет средств, формируемых на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, проводится исполнительным органом субъекта Российской Федерации или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом.

Пунктом 4 статьи 1 законопроекта предлагается дополнить статью 11 областного закона № 82-оз новой частью 1², согласно которой **строительный контроль** проводится уполномоченным органом в случае принятия Правительством Ленинградской области решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом. Указанное изменение направлено на приведение положений областного закона № 82-оз в соответствие с частью 8 статьи 166 ЖК РФ, введенной в жилищное законодательство Федеральным законом № 238-ФЗ.

Вместе с тем, предложенная в законопроектом редакция части 1² статьи 11 областного закона № 82-оз не в полной мере соответствует части 8 статьи 166 ЖК РФ, так как не содержит положений, уточняющих, что **строительный контроль** в данном случае осуществляется в **процессе проведения капитального ремонта** общего имущества, указанного в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ и включенного в состав здания, являющегося многоквартирным домом в соответствии с частью 6 статьи 15 ЖК РФ.

Указанное несоответствие может привести к правовой неопределенности, так как согласно части 1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации **строительный контроль** может также проводиться в **процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства** в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Учитывая изложенное, предлагается пункт 11 части 1 статьи 11 областного закона № 82-оз, определяющий осуществление строительного контроля в Перечне услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, после слов «строительного контроля» также дополнить словами «в процессе проведения капитального ремонта общего имущества,

указанного в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и включенного в состав здания, являющегося многоквартирным домом в соответствии с частью 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - строительный контроль)».

Согласно действующей редакции абзацев третьего и четвертого части 4 статьи 6 областного закона № 82-оз субсидии могут предоставляться: региональному оператору на проведение на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта; управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

Таким образом, действующая редакция абзацев третьего и четвертого части 4 статьи 6 областного закона № 82-оз предусматривает, что для получения субсидий необходимо, чтобы многоквартирные дома были **включены и в региональную программу капитального ремонта и в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.**

Законопроектом предлагается предусмотреть, что для получения субсидий необходимо, чтобы многоквартирные дома были включены в региональную программу капитального ремонта и (или) краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

Обращаем внимание, что указанные выше изменения не направлены на приведение положений областного закона № 82-оз в соответствие с федеральным законодательством, в пояснительной записке к законопроекту не содержится обоснование необходимости внесения указанных изменений.

Кроме того, пункт 1 статьи 1 законопроекта после слов «о направлении в орган государственного жилищного надзора» необходимо дополнить словами «Ленинградской области».

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

Изложенные замечания не препятствуют рассмотрению законопроекта в первом чтении.

Законопроект нуждается в редакторской правке.

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



Д.В. Малкин