



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
тел.: 274-85-18, факс: 274-85-39

28.04.15 № 2367-1/15-22-0-3

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии
по здравоохранению
и социальной политике

Петрову А.Е.

Заключение

на проект областного закона «О внесении изменений в областной закон
«О предоставлении отдельным категориям граждан единовременной
денежной выплаты на проведение капитального ремонта индивидуальных
жилых домов»

вносит депутат Законодательного собрания В.С. Петров
(первое чтение)

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в областной закон «О предоставлении отдельным категориям граждан единовременной денежной выплаты на проведение капитального ремонта индивидуальных жилых домов» (далее – законопроект), правовое управление отмечает следующее:

1. Законопроектом вносится ряд изменений в областной закон от 13.10.2014 № 62-оз «О предоставлении отдельным категориям граждан единовременной денежной выплаты на проведение капитального ремонта индивидуальных жилых домов» (далее – областной закон № 62-оз), в соответствии с нормами которого инвалиды и участники Великой Отечественной войны, лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», супруга (супруг) погибшего (умершего) инвалида или участника Великой Отечественной войны, не вступившая (не вступивший) в повторный брак (далее – ветераны ВОВ) имеют право на получение единовременной денежной выплаты на проведение капитального ремонта индивидуальных жилых домов, которые им принадлежат на праве собственности и в которых они зарегистрированы не менее 5 лет.

Как следует из текста и пояснительной записки, законопроект направлен на расширение круга лиц, имеющих право на указанную выше меру

социальной поддержки. Кроме ветеранов ВОВ, имеющих в собственности индивидуальный жилой дом, право на единовременную денежную выплату по законопроекту получают и ветераны ВОВ, имеющие в собственности часть индивидуального жилого дома.

В связи с этим необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относится как жилой дом, так и часть жилого дома. В свою очередь в соответствии с частью 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации объектами жилищных прав являются жилые помещения. Таким образом, часть жилого дома является самостоятельным видом жилого помещения, а значит и самостоятельным объектом недвижимости. В данном случае необходимо отличать права собственности на часть жилого дома как на самостоятельный объект недвижимости и на долю в общей долевой собственности на дом. В первом случае собственник пользуется, владеет и распоряжается частью жилого дома без ограничения и согласования с другими собственниками остальных частей. Во втором случае такие ограничения есть. Например, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается.

Нормы, регулирующие правовое положение части дома как объекта недвижимости, встречаются в статье 558 Гражданского кодекса Российской Федерации и в статье 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Таким образом, с точки зрения строительства и ремонта дом, поделенный на части, является одним сооружением, а с юридической, – это самостоятельные жилые помещения, полностью идентичные такому виду жилого помещения как «жилой дом», а именно: индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Как правило, речь идет о выделенной части дома с отдельным входом, со своим техпаспортом. В свидетельстве о государственной регистрации права собственности так и обозначается «часть жилого дома».

Ввиду отсутствия четкого определения понятия «часть жилого дома» в Жилищном кодексе Российской Федерации, на практике данное понятие встречается редко. В этих случаях, зачастую, части жилого дома оформляются в собственность как самостоятельные жилые дома, имеющие общие конструктивные элементы стену, крышу, фундамент и т.д.

Учитывая изложенное, необходимо отметить, что законопроект не распространяется на ветеранов ВОВ, имеющих в собственности долю в общей долевой собственности на жилой дом или часть жилого дома, то есть не достигает заявленных в пояснительной записке целей социальной

справедливости для всех ветеранов ВОВ, проживающих в индивидуальных жилых домах требующих капитального ремонта.

2. К законопроекту имеются замечания правового и редакционного характера.

При разработке законопроекта инициатором предлагается во всех нормах областного закона № 62-оз, где встречаются слова «индивидуальные жилые дома», дополнять их словами «или части индивидуальных жилых домов». Однако данные изменения коснулись не всех структурных единиц областного закона № 62-оз. В частности, законопроектом не вносятся изменения в наименование областного закона № 62-оз, абзац первый статьи 2, пункт 1 статьи 3 областного закона № 62-оз. В этой связи следует отметить следующее:

1) В пункте 1 статьи 1 законопроекта предлагается в первом абзаце статьи 1 областного закона № 62-оз после слов «индивидуальных жилых домов» дополнить словами «или части индивидуальных жилых домов». Однако статья 1 областного закона № 62-оз не разделена на абзацы и в ней нет слов «индивидуальных жилых домов». Можно предположить, что в данном случае инициатор как раз и предполагал внести изменения в абзац первый статьи 2 областного закона № 62-оз;

2) Инициатор не предлагает внести изменения в пункт 1 статьи 3 областного закона № 62-оз, в соответствии с которым единовременная денежная выплата предоставляется гражданину при условии, если ему принадлежит не менее 5 лет на праве собственности индивидуальный жилой дом, в отношении которого в порядке, установленном Правительством Российской Федерации принято решение о необходимости и возможности проведения капитального ремонта.

В данном случае, действительно, нельзя слова «индивидуальные жилые дома» дополнить словами «или части индивидуальных жилых домов», так как в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» только жилой дом, как обособленное строение, может быть признан требующим капитального ремонта.

Однако в случае если пункт 1 статьи 3 областного закона № 62-оз останется без изменений цели законопроекта не будут достигнуты, и только ветераны ВОВ, не менее пяти лет имеющие на праве собственности индивидуальный жилой дом, а не часть дома, будут иметь право претендовать на соответствующую меру социальной поддержки.

Таким образом, пункт 1 статьи 3 областного закона № 62-оз необходимо изложить в новой редакции с учетом указанных выше замечаний.

3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту фактически отсутствует, так как в нем не указана даже примерная сумма планируемых дополнительных расходов областного бюджета. В этой связи отмечаем, что в

соответствии с частью 4 статьи 8 областного закона от 24.04.2007 № 62-оз «О статусе депутата Законодательного собрания Ленинградской области» при разработке проектов нормативных правовых актов депутат имеет право обращаться в отраслевые органы Администрации Ленинградской области с просьбой оказать ему содействие в подготовке необходимых материалов для внесения соответствующих проектов нормативных правовых актов. Указанные органы обязаны оказать депутату требуемую помощь в подготовке таких проектов и материалов к ним.

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области представленный законопроект должен рассматриваться Законодательным собранием Ленинградской области при наличии заключения Губернатора Ленинградской области.

4. Обращаем внимание, что в перечне нормативных правовых актов, изменения которых потребует принятие законопроекта, не указано постановление Правительства Ленинградской области от 11.02.2015 № 24 «Об утверждении Порядка предоставления отдельным категориям граждан единовременной денежной выплаты на проведение капитального ремонта индивидуальных жилых домов».

Начальник
правового управления



Д.В. Малкин