

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

8(495) 692-24-78ф, 8(495) 986-69-20

27 июня 2017 г.

№ 3.2-04/1874

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по Федеральному закону
"О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе
столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты
Российской Федерации в части установления особенностей регулирования
отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в
субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве"

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (далее – Комитет) рассмотрел Федеральный закон "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве" (проект № 120505-7), принятый Государственной Думой 14 июня 2017 года (далее – Федеральный закон), и отмечает следующее.

Федеральный закон разработан в целях создания правовых условий для проведения реновации жилищного фонда в городе Москве, под которой понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

В указанных целях Федеральным законом в действующее законодательство вводятся следующие новеллы:

1. Устанавливаются полномочия органов государственной власти города Москвы в части реализации программы по реновации жилищного фонда в городе Москве (далее – программа реновации).

В частности, закрепляется полномочие по определению содержания указанной программы и источников ее финансирования; установлению порядка формирования проекта программы реновации, определяющей перечень многоквартирных домов, в который могут быть включены дома первого периода индустриального домостроения (возведенные по типовым проектам, разработанным в период с 1957 по 1968 год, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий и количеством этажей не более девяти), а также аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома, в отношении которых осуществляется реновация; утверждению программы реновации; установлению форм и порядка выявления и учета мнения населения по вопросам реализации программы и другое.

2. Создается Московский фонд реновации жилой застройки, обеспечивающий в рамках своих полномочий выполнение мероприятий, предусмотренных программой реновации, решениями о реновации.

Федеральным законом, в частности, предусматривается возможность наделения нормативным правовым актом города Москвы Фонда правом выступать застройщиком и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов на основании договоров участия в долевом строительстве в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При этом предусматривается, что на Фонд, как на застройщика, не

распространяются общие требования указанного Федерального закона № 214-ФЗ, предъявляемые к уставному (складочному) капиталу застройщика; нормы, связанные с обеспечением исполнения обязательств застройщика по договору поручительством банка, а также страхованием гражданской ответственности; не предусмотрена возможность использования счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, а также норм, связанных с обязательным осуществлением отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд.

В качестве единственного способа обеспечения исполнения Фондом своих обязательств предусмотрена субсидиарная ответственность города Москвы по обязательствам Фонда.

3. В целях выявления и учета мнения собственников и нанимателей жилых помещений при формировании и реализации программы реновации Федеральным законом предусмотрена возможность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Предусматривается, что формы и порядок выявления и учета мнения собственников помещений и нанимателей жилых помещений при формировании и реализации программы реновации, в том числе путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливаются нормативными правовыми актами города Москвы с учетом положений Федерального закона.

4. Устанавливается, что в проект программы реновации может быть включен только тот многоквартирный дом, в котором собственники и наниматели жилых помещений не менее двух третей жилых помещений проголосовали за его включение в проект программы реновации.

Важной нормой является возможность на любом этапе формирования и (или) реализации программы реновации (до дня заключения первого договора социального найма или договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации) решением общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме (более одной трети голосов от общего числа голосов всех собственников) исключить соответствующий многоквартирный дом из программы реновации.

5. В рамках реализации решений о реновации, собственникам и нанимателям жилых помещений предусмотрено предоставление равнозначного жилого помещения, под которым понимается помещение, жилая площадь и количество комнат в котором не меньше, чем в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, при этом такое жилое помещение соответствует стандартам благоустройства и имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными законодательством города Москвы, находится в многоквартирном доме, расположенном в том же районе Москвы, в котором находится многоквартирный дом, включенный в решение о реновации.

Вне указанного района жилое помещение может быть предоставлено в случае, если многоквартирный дом расположен в Зеленоградском, Троицком или Новомосковском административном округе города Москвы. В этом случае равнозначное жилое помещение предоставляется в границах административного округа города Москвы, в котором расположен сносимый многоквартирный дом.

При этом предусматривается, что в случае незаключения в течение девяноста дней договора о переходе прав собственности на жилое помещение со дня получения собственником жилого помещения проекта соответствующего договора, освобождение жилого помещения осуществляется в судебном порядке.

6. Устанавливается право собственника жилого помещения на основании письменного заявления вместо предоставляемого в собственность равнозначного жилого помещения получить равноценное жилое помещение или равноценное возмещение в денежной форме за освобождаемое жилое помещение.

При этом предоставление равноценного возмещения в денежной форме не допускается, если в жилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане.

Нанимателю жилого помещения и проживающим совместно с ним членам его семьи при наличии их письменного заявления предоставляется возможность получить равнозначное жилое помещение не по договору социального найма, а на праве собственности.

7. Предусматривается предоставление гражданину взамен освобождаемой комнаты в коммунальной квартире в качестве равнозначного или равноценного жилого помещения отдельной квартиры.

8. Важной нормой является возможность улучшения жилищных условий гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которые имеют в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, путем предоставления жилого помещения по норме предоставления на одного человека, установленной нормативным правовым актом города Москвы.

При этом собственникам и нанимателям жилых помещений, которым равнозначные жилые помещения предоставляются в собственность, предоставляется возможность приобрести за доплату жилые помещения большей площади (с большим количеством комнат), в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат.

9. Устанавливается, что собственники жилых помещений освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, со дня ее утверждения, при этом ранее внесенные взносы используются на цели реализации программы.

10. В части нежилых помещений закрепляется положение, согласно

которому указанные помещения подлежат изъятию для государственных нужд города Москвы при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в целях обеспечения прав субъектов малого и среднего предпринимательства при прекращении права аренды находящихся в собственности города Москвы нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, предусмотрено право указанных субъектов на заключение нового договора аренды равнозначного нежилого помещения, на тех же условиях, что и ранее заключенный договор аренды, включая оставшийся до его истечения срок.

11. Устанавливаются особенности регулирования отдельных градостроительных и земельных отношений в целях реализации программы реновации.

В частности, устанавливается правило, согласно которому в целях реализации решений о реновации подготовка документации по планировке территории осуществляется без учета ранее утвержденной документации по планировке территории. При этом для реализации решения о реновации основная часть проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также материалы по их обоснованию, могут быть дополнены сведениями, документами, материалами, предусмотренными нормативным правовым актом города Москвы.

Кроме того, если подготовленной документацией по планировке территории, предусматривается размещение объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых или их параметры не соответствуют видам разрешенного использования или предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, одновременно с подготовкой документации по планировке территории осуществляется подготовка изменений в правила землепользования и застройки, утверждение которых осуществляется одновременно с

утверждением документации по планировке территории.

12. В целях сокращения сроков строительства нового жилищного фонда допускается со дня предоставления проектной документации объекта капитального строительства на государственную экспертизу и до выдачи разрешения на строительство указанного объекта возможность осуществления подготовительных работ, предусмотренных нормативным правовым актом города Москвы.

Федеральным законом также вносятся корреспондирующие изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании", Федеральный закон от 1 ноября 2003 года № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах", Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Изменениями в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" устанавливаются последствия перехода права собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, являющиеся предметом ипотеки.

В Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности" и Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" вносятся изменения, связанные с возможностью установления федеральными органами государственной власти особенностей регулирования соответствующих отношений в условиях стесненной городской застройки.

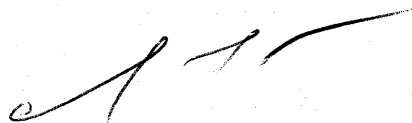
При принятии Федерального закона учтены замечания, изложенные в отзыве Комитета на проект федерального закона № 120505-7, а также поправки членов Совета Федерации к указанному проекту.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку затрагивает вопросы, указанные в статье 106 Конституции Российской Федерации (финансовое регулирование).

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рекомендует Совету Федерации одобрить Федеральный закон "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве".

Председатель Комитета



Д.И. АЗАРОВ