

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

Георгиевский пер., д. 2, Москва, 103265 Тел. 8(495)692-19-65 Факс 8(495)692-28-80 E-mail: czhp@duma.gov.ru

12 ноября 2019 г.

№ 168 (3.2)

**Рекомендации
парламентских слушаний по теме:
*«Новые механизмы переселения граждан из аварийного жилищного
фонда»***

7 ноября 2019 года

**Организатор:
Комитет Государственной Думы по жилищной политике и
жилищно-коммунальному хозяйству**

Участники парламентских слушаний — депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации и других общественных объединений, представители научного и экспертного сообщества, обсудив механизмы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а также проект федерального закона № 809009-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда», считают возможным отметить следующее.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда является одной из важнейших задач государства, поскольку проживание в нем граждан сопряжено с угрозой их жизни и здоровью.

С 2008 года при финансовой поддержке федерального бюджета, предоставляемой субъектам Российской Федерации Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, реализуются региональные адресные программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

При этом после принятия Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» масштабы проводимых мероприятий, направленных на ликвидацию аварийного жилищного фонда, существенно увеличились, что позволило не только повысить уровень безопасности проживания граждан в многоквартирных домах, но и качественно улучшить условия их проживания.

Так, за указанный период переселено 1,04 млн. граждан из аварийных домов площадью 15,9 млн. кв. м, в том числе: за 2008 – 2013 годы – 5,2 млн. кв. м; за 2014 – 2018 годы – 10,7 млн. кв. м.

Вместе с тем процесс признания многоквартирных домов аварийными продолжается.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» поставлена задача устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Для ее решения в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в период 2019 – 2024 годов планируется переселить 0,53 млн. граждан из 9,54 млн. кв. м аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года.

Наряду с этим должна быть создана система постоянно действующих механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, при которой обеспечиваются права граждан на безопасное комфортное

проживание, используются различные способы предоставления жилых помещений, позволяющие улучшить жилищные условия нуждающихся в этом граждан.

9 октября 2019 года Правительством Российской Федерации внесен в Государственную Думу проект федерального закона № 809009-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда», которым в целом сохраняется подход, основанный на выплате собственнику денежного возмещения либо по соглашению между органом местного самоуправления и собственником предоставлении другого жилого помещения в собственность, а для нанимателя жилого помещения по договору социального найма предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма.

Из новелл участниками парламентских слушаний отмечаются следующие:

1. Законопроектом предусматривается введение рамочного положения об установлении органами государственной власти субъектов Российской Федерации мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями при переселении собственников помещений из аварийного многоквартирного дома при условии, что такие жилые помещения являются у них единственными. Это означает, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации наряду с установленными общими гарантиями обеспечения жилищных прав собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся аварийными и подлежащие сносу или реконструкции, могут за счет бюджетных средств предоставлять нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам дополнительные гарантии. С учетом корреспондирующих изменений в Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) такими гарантиями

являются: предоставление собственникам изымаемых жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме, субсидированной льготной ипотеки, дополнительные выплаты на приобретение (строительство) жилых помещений.

2. Законопроектом устанавливается особый порядок определения размера возмещения собственнику за изымаемое жилое помещение в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Этот порядок будет определяться Правительством Российской Федерации.

При этом размер возмещения за изымаемое жилое помещение (независимо от того, является ли многоквартирный дом аварийным, или нет) должен включать в себя рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. Законопроект устанавливает возможность предоставления жилых помещений маневренного жилищного фонда, предназначенных для временного проживания граждан до окончания расчетов на срок не более двух лет. При этом такие жилые помещения планируется предоставлять не только гражданам, переселяемым из аварийных многоквартирных домов, но и гражданам, переселяемым из многоквартирных домов, снос или реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительными органами местного самоуправления.

4. Законопроектом исключается возможность собственника или нанимателя жилого помещения по договору социального найма узаконить самовольные переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в аварийном многоквартирном доме.

5. Законопроектом предусматривается, что в случае приобретения гражданином права собственности на жилое помещение после признания многоквартирного дома аварийным, в том числе путем его наследования, он

имеет право на выплату возмещения, размер которого не может превышать стоимости приобретения указанного жилого помещения.

6. Законопроектом предусматривается возможность выделения в подпрограмму региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирных домов, 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. Подпрограмма принимается по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации сроком на три года с ежегодной актуализацией, и содержит особенности проведения капитального ремонта в указанных домах. Финансирование проведения работ по капитальному ремонту в таких домах планируется осуществлять в общем порядке: за счет средств фондов капитального ремонта, формируемых собственниками помещений в таких многоквартирных домах. Состав работ по домам, включенным в подпрограмму будет определяться в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Кроме того, законопроектом вносится ряд изменений в Федеральный закон № 185-ФЗ, которыми предусматривается:

1. Установление в качестве условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда целевого использования земельных участков под переселяемыми многоквартирными домами;

2. Предоставление возможности расходования средств Фонда на создание маневренного жилищного фонда, предоставление субсидий

застройщикам при реализации механизма по развитию застроенных территорий.

В целом участники парламентских слушаний отмечают актуальность указанного законопроекта, позволяющего обеспечивать гарантии жилищных прав граждан при переселении из аварийного жилищного фонда. При этом обращают внимание на ряд проблем, выявленных в ходе обсуждения:

1. Создавая маневренный жилищный фонд при поддержке Фонда, назначение которого основано на временном предоставлении жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного многоквартирного дома или многоквартирного дома, снос или реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительными органами местного самоуправления, законопроектом не решаются важные для таких граждан вопросы. Во-первых, отсутствуют критерии предоставления указанных жилых помещений. Из законопроекта не ясно, предоставляются ли данные жилые помещения в связи с угрозой для жизни и здоровья граждан в случае их дальнейшего проживания в аварийном многоквартирном доме или доме, подлежащем сносу или реконструкции по отдельным муниципальным программам, или такое предоставление обусловлено иными причинами (например, судебным разбирательством). Если указанное предоставление обусловлено необходимостью обеспечения безопасности граждан, то каковы действия органов местного самоуправления в случае их отказа от переселения в жилое помещение маневренного жилищного фонда. Во-вторых, двухгодичный срок предоставления указанных жилых помещений представляется необоснованным. Это связано с тем, что в законопроекте не ясно, определяется ли момент окончания их проживания в указанном жилом помещении – «до осуществления расчетов». Однако в случае с предоставлением жилого помещения нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, как таковой, расчет не происходит, поскольку их отношения с органами местного самоуправления не носят компенсационный характер. Кроме того, не ясно, чем обусловлен

двухгодичный срок проживания граждан в жилых помещениях маневренного жилищного фонда. В-третьих, учитывая, что указанные жилые помещения предоставляются помимо граждан, переселяемых из аварийных многоквартирных домов, гражданам, переселяемым из многоквартирных домов в связи со сносом или реконструкцией на основании муниципальных адресных программ, может произойти ущемление прав последних в связи с отсутствием характеристики многоквартирного дома, из которого их переселяют.

2. Частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливается порядок действий собственников помещений в многоквартирном доме и органов местного самоуправления при признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В частности, если собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, не осуществлены действия, связанные со сносом или реконструкцией указанного многоквартирного дома, орган местного самоуправления изымает земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и жилые помещения в нем, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, включая порядок определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом законопроектом не предусматривается внесение каких-либо изменений в данной части. С учетом устанавливаемого в законопроекте особого порядка определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном доме и действующего (не отменяемого и неизменяемого) порядка определения указанного размера возмещения не ясным остается вопрос о полномочиях Правительства Российской Федерации изменить сами правила определения размера возмещения, установленные в части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, не представляется возможным оценить сам подход к устанавливаемому новому особому порядку определения размера

возмещения, поскольку его установление отнесено к полномочиям Правительства Российской Федерации.

3. В цели направлений расходования средств Фонда не входит приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, а также в жилых домах блокированной застройки для последующего их предоставления гражданам в собственность.

Частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается, что по соглашению с собственником взамен изымаемого жилого помещения ему может быть предоставлено другое жилое помещение в собственность.

Невключение расходов на указанное приобретение жилых помещений для последующего их предоставления гражданам в собственность в соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации на практике может привести к неблагоприятным последствиям и многочисленным судебным разбирательствам.

В законопроекте необходимо предусмотреть право выбора собственником помещения в многоквартирном доме на предоставление возмещения за изымаемое жилое помещение в многоквартирном доме, признанном аварийными и подлежащим сносу или реконструкции, или другого жилого помещения.

4. Несмотря на то, что законопроектом уточняется вопрос включения в размер возмещения за изымаемое жилое помещение стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, остается неурегулированным вопрос об образовании земельных участков, на которых расположены аварийные многоквартирные дома, включая их размер.

Обязанность по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, лежит на органах местного самоуправления, которые не выполнили ее до признания многоквартирного дома аварийным.

Финансовые затраты на выплату возмещения собственникам изымаемых жилых помещений в аварийных многоквартирных домах не может служить основанием для уменьшения границ земельного участка, на котором расположен аварийный многоквартирный дом и которым собственники на протяжении многих лет фактически владели.

В данном случае образование земельных участков, на которых расположены аварийные многоквартирные дома, имеет целью исключительно юридического оформления уже существующих отношений.

5. Законопроектом предусмотрена возможность создания в составе региональной программы капитального ремонта отдельной подпрограммы для многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирных домов, 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, что определено будет способствовать эффективной реализации региональной программы капитального ремонта и сокращению объемов аварийного жилья.

Стоит отметить, что в случае принятия в субъекте Российской Федерации такого решения, потребуется пересмотр как региональной программы капитального ремонта в целом, так и предельных сроков проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, вынесенных в подпрограмму. Однако законопроект не предусматривает таких механизмов, а действующими нормами жилищного законодательства установлен исчерпывающий перечень оснований для переноса сроков проведения капитального ремонта на более поздний период.

Согласно законопроекту указанная подпрограмма формируется сроком на три года и подлежит ежегодной актуализации.

Однако из редакции законопроекта не понятен механизм действия подпрограммы, а именно должны ли быть в указанный трехлетний период включены и отремонтированы все многоквартирные дома, находящиеся в подпрограмме либо в подпрограмму включаются только те многоквартирные дома, в которых планируется провести капитальный ремонт в трехлетний период.

Представляется целесообразным в законопроекте установить общие для всех субъектов Российской Федерации принципы формирования перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в подпрограмму, исходя из необходимости обеспечения безопасной эксплуатации многоквартирных домов и поддержания работоспособности основных конструктивных элементов.

Поддерживая законопроект, участники парламентских слушаний отметили необходимость выработки в качестве стратегического направления жилищной политики, препятствующего образованию аварийного жилищного фонда, реновацию жилищного фонда.

Учитывая вышеизложенное, участники парламентских слушаний **рекомендуют:**

Правительству Российской Федерации:

1. Провести анализ обозначенных в ходе обсуждения проблем, дать им соответствующую оценку и учесть при подготовке поправок ко второму чтению.
2. Направить в Государственную Думу проект нормативного правового акта, устанавливающего порядок определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
3. При разработке нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, подлежащих принятию и изменению в связи с

принятием проекта федерального закона № 809009-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» предусмотреть:

- порядок признания органами местного самоуправления частного жилищного фонда (в особенности индивидуальных жилых домов), непригодными для проживания, и меры, принимаемые органами местного самоуправления и собственниками индивидуальных жилых домов в случае признания их непригодными для проживания;

- порядок возмещения за изымаемые гаражи и хозяйственные постройки на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Рассмотреть вопрос о создании постоянно действующих механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признаваемого таковым, начиная с 1 января 2017 года, и источниках финансирования переселения граждан после 2024 года.

5. Разработать меры, направленные на стимулирование строительства наемных домов и граждан, переселяемых из аварийных многоквартирных домов, на получение жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

6. Активизировать работу по совершенствованию системы технического учета и технической инвентаризации жилищного фонда, в том числе внести в Государственную Думу поправки к проекту федерального закона № 107057-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:

1. Ускорить рассмотрение проекта федерального закона № 809009-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» в первом чтении.

2. При рассмотрении указанного проекта федерального закона учесть высказанные в ходе обсуждения замечания.

Председатель Комитета



Г.П. Хованская