



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПЯТОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О законодательной инициативе Законодательного Собрания Краснодарского края по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменения в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации"

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Краснодарского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменения в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации" (прилагается).
2. Уполномочить депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Демченко Ивана Ивановича быть представителем Законодательного Собрания Краснодарского края при рассмотрении указанного проекта федерального закона в палатах Федерального Собрания Российской Федерации.
3. Направить настоящее постановление в Совет законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации, а также в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать законодательную инициативу Законодательного Собрания Краснодарского края.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на постоянный комитет Законодательного Собрания Краснодарского края по вопросам промышленности, строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель Законодательного
Собрания Краснодарского края

г. Краснодар
25 марта 2015 года
№ 1564-П

Законодательное Собрание Приморского края В.А. Бекетов
Входящий № <u>16/1149</u>
Дата: <u>16.04.2015</u> Время: <u>13.46</u>
Управление делопроизводства и ведения электронного документооборота

Приложение
к постановлению Законодательного
Собрания Краснодарского края
от 25.03.2015 № 1564-П

Вносится Законодательным
Собранием Краснодарского края

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменения в статью 168
Жилищного кодекса Российской Федерации**

Статья 1

Внести в пункт 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2012, № 53 (ч. 1), ст. 7596; 2013, № 52 (часть I), ст. 6982; 28.07.2014, № 30 (часть I), ст. 4264) изменение, заменив слова "также дома, в которых имеется менее чем три квартиры" словами "дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также дома, все квартиры в которых имеют самостоятельные выходы непосредственно на земельный участок, прилегающий к дому".

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменения в статью 168
Жилищного кодекса Российской Федерации"

Необходимость принятия предложенного изменения в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации обусловлена следующим.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации региональная программа капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее — региональная программа) должна включать в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. При этом определения понятия "многоквартирный дом" Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит.

Согласно подпункту "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые не могут противоречить федеральным законам (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации). Субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное правовое регулирование по предметам совместного ведения до принятия федеральных законов согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации".

Руководствуясь указанными нормами, многие субъекты Российской Федерации в своих законах, регламентирующих вопросы организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов, для целей соответствующих

законов закрепили определение многоквартирного дома как совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме.

Указанное определение многоквартирного дома основано на положении части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме. Из указанной нормы следует, что помещение, не обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, то есть имеющее выход непосредственно на земельный участок, прилегающий к дому, не является квартирой, и соответственно, дом, представляющий собой совокупность таких помещений, не является многоквартирным домом.

В 2014 году прокуроры ряда субъектов Российской Федерации (Архангельская область, Нижегородская область) обратились в суд с заявлениями о признании недействующими положений законов соответствующих субъектов Российской Федерации, в которых содержится определение многоквартирного дома. Данные заявления были удовлетворены судами соответствующих субъектов Российской Федерации. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации оставила судебные решения без изменения (обзор практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 декабря 2014 года).

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в своих определениях указала, что федеральным законодательством при определении основных признаков объектов правоотношений в жилищной сфере, в том числе связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, не предусмотрен критерий организации выходов из такого дома (в помещение общего пользования либо без такового). Смысл правового регулирования правоотношений по определению

Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменения в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации"

ПЕРЕЧЕНЬ
законов Российской Федерации и законов РСФСР,
федеральных конституционных законов, федеральных законов
и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального
закона "О внесении изменения в статью 168 Жилищного кодекса
Российской Федерации"

В случае принятия проекта федерального закона "О внесении изменения в статью 168 Жилищный кодекс Российской Федерации" признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие других актов федерального законодательства не потребуется.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона "О внесении изменения
в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации"**

Реализация проекта федерального закона "О внесении изменения в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации" в случае его принятия не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации.

объектов капитального ремонта также не связывается в федеральном законодательстве с указанным критерием. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах не может зависеть от особенностей конструктивной планировки многоквартирного дома, в том числе от способа организации выходов из квартир такого дома.

При этом то, что частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации как раз и установлены основные квалифицирующие признаки квартиры как объекта правоотношений в жилищной сфере, в том числе возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, во внимание принято не было.

Следствием указанных судебных решений является необходимость включения в региональные программы жилых домов блокированной застройки в понимании пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и свода правил СП 55.13330.2011 "СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные", фактически не имеющих мест общего пользования (дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), если эти дома не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков; имеют самостоятельные системы вентиляции; имеют самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям), а также иных домов, которые не имеют мест общего пользования, но представляют собой совокупность помещений, принадлежащих нескольким собственникам, и имеют выходы на земельные участки, прилегающие к дому.

В региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014—2043 годы

включено 18789 многоквартирных домов. 65724 дома блокированной застройки не были включены в региональную программу по причине того, что в соответствии с вышеуказанными нормами они не имеют мест общего пользования и не являются многоквартирными домами.

С учетом года введения в эксплуатацию домов блокированной застройки комплексный капитальный ремонт основной массы таких домов должен быть проведен в первом плановом периоде, предусмотренном региональной программой.

Принимая во внимание небольшую площадь помещений в указанных домах, период накопления фонда капитального ремонта, достаточного для выполнения капитального ремонта таких домов, очень продолжительный. Между тем в соответствии с частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор обязан обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных от платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Таким образом, вновь включенные в региональную программу дома блокированной застройки должны быть отремонтированы в основном за счет средств фондов капитального ремонта других многоквартирных домов.

В Краснодарском крае этот механизм не может быть реализован, так как потребность в финансировании выполнения в первом плановом периоде капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в региональную программу на данный момент, уже в несколько раз превышает плановые сборы взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений во всех многоквартирных домах, включенных в региональную программу.

Включение домов блокированной застройки в региональные программы повлечет невыполнение обязательств по капитальному ремонту не только данных домов, но и многоквартирных домов, включенных в региональные программы ранее. Этому способствует и положение части 7 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме. В силу указанных выше причин период возврата заимствованных средств будет очень продолжительным, что также не позволит сформировать достаточную финансовую базу для выполнения капитального ремонта многоквартирных домов в последующих плановых периодах.

В целях недопущения срыва реализации региональных программ проектом федерального закона "О внесении изменения в статью 168 Жилищного кодекса Российской Федерации" предлагается предоставить субъектам Российской Федерации право самостоятельно принимать решение о включении или невключении в региональную программу домов, квартиры в которых не обеспечивают возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и имеют самостоятельные выходы непосредственно на земельный участок, прилегающий к дому.