ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 21.09.2020 № 281
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

" 21 " сентября 2020 г.

112. О проекте федерального закона № 925606-7 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (в части установления гарантий собственникам на обеспечение жилищных прав при изъятии жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным) - вносят депутаты Государственной Думы С.М.Миронов, Г.П.Хованская, Н.В.Костенко, И.Е.Марьяш, А.И.Пятикоп, А.В.Куринный, И.А.Торощин, И.А.Ананских, В.В.Белоусов, М.В.Емельянов, Д.А.Ионин, И.Ю.Моляков, О.А.Нилов, О.В.Шеин, Н.И.Рыжак, А.В.Чепа, С.И.Крючек, А.В.Терентьев

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 25 октября 2020 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2020 года (ноябрь).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации В.В.Володин

Аппарат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации
ОТДЕЛ
ОФОРМЛЕНИЯ И ВЫПУСКА
НОРМАТИВНЫХ АКТОВ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

19 марта 2020 г. № _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

1. текст законопроекта – 3 л.;
2. пояснительная записка – 7 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ С.М.Миронов

Депутат ГД ФС РФ Г.П.Хованская

Вх.№ 1.1 - 2419
16 МАР 2020

160110 033201
Государственная Дума ФС РФ
Дата 19.03.2020 12:53
№925606-7; 1.1

Емельянова В.В. 8 (495) 692-21-70

Депутат ГД ФС РФ Н.В.Костенко

Депутат ГД ФС РФ И.Е.Марьяш

Депутат ГД ФС РФ А.И.Пятикоп

Депутат ГД ФС РФ А.В.Куринный

Депутат ГД ФС РФ И.А.Торощин

Депутат ГД ФС РФ И.А.Ананских

Депутат ГД ФС РФ В.В.Белоусов

Депутат ГД ФС РФ М.В.Емельянов

Депутат ГД ФС РФ Д.А.Ионин

Депутат ГД ФС РФ И.Ю.Моляков

Депутат ГД ФС РФ О.А.Нилов

Депутат ГД ФС РФ О.В.Шеин

Депутат ГД ФС РФ Н.И.Рыжак

Депутат ГД ФС РФ А.В.Чепа

Депутат ГД ФС РФ С.И.Крючек

Емельянова В.В. 8 (495) 692-21-70

Депутат ГД ФС РФ А.В.Терентьев

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М.Мироновым, Г.П.Хованской,
Н.В.Костенко, И.Е.Марьяш,
А.И.Пятикопом, А.В.Куринным,
И.А.Торощиным, И.А.Ананских,
В.В.Белоусовым, М.В.Емельяновым,
Д.А.Иониным, И.Ю.Моляковым,
О.А.Ниловым, О.В.Шеиным,
Н.И.Рыжаком, А.В.Чепой,
С.И.Крючеком, А.В.Терентьевым

Проект № 925606-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 1, ст. 24; № 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, 4288; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806, 4807, 4828; № 52, ст. 7939; 2018, № 1, ст. 69, 87) следующие изменения:

1) в части 4 статьи 15 слова «являются непригодными» заменить словами «признаются непригодными»;

2) в статье 32:

а) часть 7 дополнить словами «, и сумма компенсации за непроизведенный капитальный ремонт дома в соответствии с требованием статьи 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которая рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

б) дополнить частью 7^1 следующего содержания:

«7^1. Размер возмещения за изымаемое жилое помещение, расположенное в признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирном доме, не может быть ниже средней рыночной стоимости жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном в том же населенном пункте, аналогичного по общей площади изымаемому жилому помещению.»;

в) дополнить частью 8^3 следующего содержания:

«8^3. Собственник изымаемого жилого помещения, расположенного в признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирном доме, имеет право на получение

возмещения за изымаемое жилое помещение либо предоставление другого жилого помещения.»;

г) дополнить частью 8^4 следующего содержания:

«8^4. По соглашению с собственником изымаемого жилого помещения, расположенного в признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирном доме, до предоставления возмещения за указанное жилое помещение ему может быть предоставлено жилое помещение по договору найма жилого помещения маневренного фонда в соответствии со статьей 106 настоящего Кодекса.»;

3) пункт 3^1 статьи 95 изложить в следующей редакции:

«3^1) граждан, у которых жилые помещения признаны непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и представляют особую опасность для их жизни и здоровья, либо существует угроза разрушения многоквартирного дома по причине его аварийного состояния;»;

4) в части 2 статьи 106 слова «два года» заменить словами «один год».

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Законопроект направлен на установление гарантий собственникам на обеспечение жилищных прав при изъятии жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции:

1. Гарантия получения справедливого возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном доме, позволяющего обеспечить жилищные права граждан (собственников изымаемых жилых помещений).

В настоящее время расчет размера возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном доме осуществляется в общем порядке расчета размера возмещения за изымаемое имущество для государственных или муниципальных нужд, который предусмотрен гражданским, земельным законодательством, законодательством об оценочной деятельности.

Критерии определения размера возмещения определены в части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, одним из которых является рыночная стоимость изымаемого жилого помещения.

Стоимость жилых помещений в аварийных многоквартирных домах является низкой в отличие от стоимости жилых помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми изымаются для государственных или муниципальных нужд. Соответственно размер возмещения для собственников жилых помещений в аварийных многоквартирных домах, рассчитанный в общем порядке, не позволяет приобрести им другое, аналогичное по площади жилое помещение.

Такой подход к определению размера возмещения снижает гарантии собственников на обеспечение жилищных прав.

Вместе с тем изъятие земельного участка в связи с признанием многоквартирного дома аварийным является исключением из правила изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установленного гражданским и земельным законодательством. В отличие от общего порядка изъятия земельные участки, на которых расположены аварийные многоквартирные дома, изымаются в целях обеспечения безопасности проживающих в таких домах граждан, а не для удовлетворения публичных потребностей. Иными словами такое изъятие не является классическим и соответственно оно может и должно иметь свои особенности, позволяющие обеспечить реализацию воспроизведенного в части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации конституционного принципа предварительного и равноценного возмещения за имущество, принудительно отчуждаемое для государственных или муниципальных нужд, таким образом, чтобы соблюсти конституционные гарантии прав граждан на жилище.

В этой связи законопроектом предлагается предусмотреть следующие особенности при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном доме:

1) установить дополнительный критерий определения размера возмещения – сумма компенсации за непроизведенный капитальный ремонт.

В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

При этом согласно разъяснениям Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2007 года в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2 квартал 2007 года обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не

исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Конституционный Суд Российской Федерации сформулировал и неоднократно подтвердил правовую позицию, согласно которой Российская Федерация как правовое и социальное государство не может произвольно отказываться от выполнения взятых на себя публично-правовых обязательств.

Неисполнение бывшим наймодателем своих обязательств по проведению в нормативные сроки капитального ремонта многоквартирного дома фактически приводит к увеличению его износа, и, как следствие, к аварийности. Таким образом, собственник, не имевший намерения отчуждать имущество, фактически лишается его в результате непроизведенного своевременно капитального ремонта.

Следует отметить, что аналогичная норма содержалась ранее в законодательстве. Так, в соответствии со статьей 16 в редакции Закона РСФСР от 4 июля 1991 года №1541 предусматривалась возможность выплаты компенсации за непроизведенный капитальный ремонт наймодателем при наличии согласия граждан.

Кроме того, согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2012 года; Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014 года) при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном доме должны включаться суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт.

2) установить требование к определению размера возмещения: он не может быть ниже средней рыночной стоимости жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном в том же населенном пункте,

аналогичного по общей площади изымаемому жилому помещению. Реализация данного предложения позволит обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в аварийном многоквартирном доме аналогичным жилым помещением.

2. Гарантия права выбора способа обеспечения жилищных прав собственников изымаемых жилых помещений в аварийных многоквартирных домах.

В соответствии с частями 6 – 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации возмещение за изымаемое жилое помещение может предоставляться в одной из двух форм: в натуральной (предоставление другого жилого помещения) или денежной.

Приоритетной на сегодняшний день в Жилищном кодексе Российской Федерации является форма предоставления денежного возмещения за изымаемое жилое помещение. Так, Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в подпункте «и» пункта 20 постановления от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» даны разъяснения, согласно которым из содержания статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявших решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения. Предоставление возмещения в натурально форме возможно лишь по соглашению сторон. Иными словами, орган местного самоуправления может не предложить собственнику изымаемого жилого помещения другое жилое помещение.

В отношении аварийных многоквартирных домов, включенных в региональные адресные программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, реализуемые за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, форму предоставления возмещения выбирает сам гражданин. Так, согласно

правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019) собственник помещения в аварийном многоквартирном доме имеет право выбора любого из способов обеспечения его жилищных прав: предоставление другого равнозначного жилого помещения либо его выкуп.

Однако неравный подход к регулированию отношений, связанных с обеспечением жилищных прав собственников помещений в аварийных многоквартирных домах, включенных в региональные адресные программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, реализуемые за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, и собственников помещений в аварийных многоквартирных домах, не включенных в такие программы, ничем объективно не оправдан и приводит к дискриминации прав последних, которые, находясь в сходной ситуации не имеют права выбора формы возмещения за изымаемое жилое помещение.

В то же время собственники в аварийном жилищном фонде являются незащищенными субъектами жилищных правоотношений. Как правило, они не могут обеспечить себя жилыми помещениями, в том числе путем приобретения жилого помещения с использованием ипотеки.

В связи с чем законопроектом предлагается *установить* в Жилищном кодексе Российской Федерации *право выбора способа обеспечения жилищных прав собственников помещений в аварийных многоквартирных домах.*

3. Гарантия получения предварительного возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийных многоквартирных домах.

Пункт 3^1 статьи 95 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает возможность предоставления жилых помещений маневренного жилищного фонда, предназначенных для временного проживания собственников жилых помещений в аварийных

многоквартирных домах до окончания расчетов (т.е. предоставления возмещения за изымаемое жилое помещение) на срок не более двух лет.

В целом указанное положение Жилищного кодекса Российской Федерации является оправданным в случае угрозы обрушения конструкций многоквартирного дома, поскольку появляется опасность для жизни и здоровья проживающих в нем граждан. В этой ситуации следует незамедлительно переселить граждан во избежание трагических последствий, однако процедура изъятия жилого помещения и предоставление возмещения требует определенного временного периода, поэтому временное проживание собственника в предоставленном из состава специализированного жилищного фонда жилом помещении является оправданным, так как такая мера защищает одно из важнейших конституционных прав человека и гражданина – право на жизнь.

Однако окончание периода, на который предоставляется жилое помещение маневренного фонда, определено завершением процедуры возмещения за изымаемое жилое помещение, но не более двух лет. Указанный срок представляется неоправданно большим, может привести к необоснованному проживанию граждан в течение 2-х лет в некомфортных для них условиях (жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека).

Также, учитывая факт, что большинство муниципальных образований не имеют в своем распоряжении достаточный объем специализированного жилищного фонда, а некоторые не имеют его вообще, необходимо установить приоритет его использования для граждан, у которых жилые помещения признаны непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и представляют особую опасность для их жизни и здоровья, либо имеется угроза разрушения многоквартирного дома по причине его аварийного состояния.

Законопроектом предлагается сократить указанный срок до 1 года, в течение которого могут быть осуществлены все процедуры, связанные с изъятием жилого помещения и предоставлением возмещения, и предотвратить возможные злоупотребления со стороны органов местного самоуправления, обусловленные длительным бездействием по обеспечению жилищных прав собственников изымаемых жилых помещений в аварийных многоквартирных домах.

При этом *законопроектом предусматривается, что временное предоставление собственнику жилого помещения маневренного фонда может осуществляться исключительно по соглашению с этим собственником, что позволяет защитить его права от необоснованных действий органа местного самоуправления, направленных на уклонение от обязанности по предоставлению предварительного возмещения за изымаемое жилое помещение.*

Кроме того, законопроектом предлагается внести лингвостилистические правки в часть 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации. Из действующей редакции приведенных положений Кодекса следует, что жилые помещения становятся непригодными для проживания вследствие исчерпания несущих способностей конструкций дома, то есть его аварийности. Не может жилое помещение стать непригодным для проживания вследствие акта признания дома аварийным.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона
«О внесении изменений Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не предусматривает уменьшение или увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием законопроекта «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует принятия, признания утратившими силу, приостановления, изменения и дополнения в законодательные акты Российской Федерации.

ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«07» сентября 2020 г.

№ 8153п-П16

МОСКВА

Депутату Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

Г.П.Хованской

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

На № ХГП-орг/318 от 14 апреля 2020 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", вносимый в Государственную Думу депутатами Государственной Думы С.М.Мироновым, Г.П.Хованской, Н.В.Костенко и другими

В соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации в Правительстве Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона с учетом представленного финансово-экономического обоснования.

Законопроектом предлагается включить в сумму возмещения при изъятии для государственных или муниципальных нужд жилого помещения, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, денежную компенсацию за непроизведенный капитальный ремонт в многоквартирном доме и предусмотреть, что общий размер такого возмещения не может быть меньше средней рыночной стоимости аналогичного по площади жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном в том же населенном пункте.

Необходимо отметить, что согласно статье 16 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с данным законом.

При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с данной нормой обязанность по производству капитального ремонта, возникшая у бывшего наймодателя и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Кроме того, указанное в подпункте "в" пункта 2 законопроекта право собственника изымаемого жилого помещения на выбор между получением возмещения за изымаемое жилое помещение и предоставлением иного жилого помещения уже предусмотрено статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Реализация закона повлечет дополнительные расходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, однако в нарушение статьи 83 Бюджетного кодекса Российской Федерации законопроектом не определены источники и порядок исполнения нового вида расходных обязательств.

На основании изложенного законопроект Правительством Российской Федерации не поддерживается.

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Руководитель Аппарата Правительства
Российской Федерации

Д.Григоренко

20071580.doc