

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ

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

27 июня 2017 г.

№ 3.6-04/1087

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 экономической политике 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» (далее – Федеральный закон), принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 14 июня 2017 года (проект №120505-7), и отмечает следующее.

Законопроект внесен в Государственную Думу депутатами Государственной Думы Н.Н. Гончаром, И.В. Белых, Г.Г. Онищенко и другими, а также членами Совета Федерации В.И. Долгих, З.Ф. Драгункиной.

Федеральный закон устанавливает особенности регулирования на территории города Москвы градостроительных и земельных отношений, жилищных прав граждан, отношений, связанных с государственным кадастровым учетом объектов недвижимого имущества и государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества, технического регулирования в сфере строительства в целях реновации жилищного фонда в городе Москве.

В таком мегаполисе как Москва есть целые кварталы, планировка которых не позволяет создать комфортную городскую среду. Суть Федерального закона именно в том, что эти территории необходимо заново распланировать и застроить по-новому. Для этого необходимо изъять у частных собственников помещения в добровольном или принудительном порядке.

Как показывает мировая и российская практика, в подавляющем большинстве случаев стороны договариваются добровольно. Спорные ситуации разрешаются в суде, который понуждает заключить необходимую сделку или устанавливает справедливую компенсацию. Только так можно установить баланс частных и публичных интересов.

Механизм реновации не противоречит Конституции Российской Федерации в части защиты права собственности граждан и юридических лиц.

В соответствии со статьей 55 Конституции России и статьей 1 Гражданского кодекса право собственности может быть ограничено федеральным законом и обусловлено необходимостью защиты законных прав и интересов других лиц и публичных интересов. Статья 40 Конституции России гарантирует гражданам право на улучшение жилищных условий. При этом следует учитывать, что часть вторая этой статьи устанавливает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Дополнения, вносимые в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации», устанавливают дополнительные полномочия Правительства Москвы в связи с реновацией жилищного фонда, в том числе:

определение состава и содержания проектов планировки территории, проектов межевания территории;

установление случаев, при которых разработка документации по планировке территории в целях размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры не требуется;

установление особенностей предоставления услуг по электро-, тепло-, водо- и газоснабжению;

установление случаев и порядка разработки и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории;

определение порядка установления публичного сервитута для целей реновации.

Положения Федерального закона не применяются к отношениям, возникающим в результате признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В проект программы реновации жилищного фонда могут быть включены только те многоквартирные дома, в которых голосование по вопросу о включении в проект программы реновации жилищного фонда многоквартирного дома было проведено до дня вступления в силу Федерального закона.

В Москве принят закон «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве». Столичный закон вступит в силу с вступлением в силу Федерального закона.

Устанавливаются дополнительные гарантии участникам программы реновации:

- в программу реновации войдут только те дома, в которых большинство собственников и нанимателей квартир поддержат включение дома в программу. Решение принимается 2/3 голосов;

- собственники и наниматели вправе провести общее собрание и принять решение об исключении дома из программы на любой стадии формирования и реализации программы реновации (до заключения первого договора мены старой квартиры на новую);

- жители домов, сносимых в рамках программы, обеспечиваются равнозначными квартирами в домах-новостройках количеством комнат не менее, чем в старой квартире и площадью не менее старой квартиры;

- при желании собственники жилья вместо равнозначной квартиры могут получить равноценную (равную по рыночной стоимости) квартиру либо соответствующую денежную компенсацию;

- собственникам квартир в сносимых домах новые квартиры предоставляются бесплатно и в собственность. Владельцы неприватизированных квартир смогут выбирать: получить новую квартиру бесплатно в собственность или сохранить социальный наём;

- закон гарантирует предоставление новых квартир в том же районе. С учетом волнового переселения в большинстве случаев новые квартиры будут предоставляться в том же квартале, в шаговой доступности от старых домов;

- равнозначные квартиры будут предоставляться с улучшенной отделкой;

- в рамках программы очередникам будут предоставлены вне очереди новые квартиры с одновременным улучшением жилищных условий по нормам предоставления жилой площади в зависимости от состава семьи и некоторые другие гарантии.

Принятие Федерального закона создаст правовую базу комплексного решения проблемы реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения в городе Москве.

В результате проведения антикоррупционной экспертизы текста Федерального закона, предусмотренной статьей 27 Регламента Совета Федерации, коррупциогенные факторы не выявлены.

Учитывая вышеизложенное, Комитет Совета Федерации по экономической политике рекомендует Совету Федерации Федерального Собрания Российской 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



Ю.В. Неёлов