

**АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

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

Тел. (495) 692-69-74

16 июня 2017 г.

№ 5.1-01/1353

**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»,
принятому Государственной Думой 14 июня 2017 года**

Проект названного Федерального закона был внесен в Государственную Думу депутатами Государственной Думы Н.Н.Гончаром, И.В.Белых, Г.Г.Онищенко и другими, членами Совета Федерации З.Ф.Драгункиной, В.И.Долгих 10 марта 2017 года с наименованием «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации – городе федерального значения Москве» (законопроект № 120505-7).

При рассмотрении Федерального закона во втором чтении в него были внесены существенные изменения, направленные, прежде всего, на защиту прав и законных интересов граждан.

Федеральным законом (статья 1) в Законе Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» (далее – Закон) определено новое для законодательства Российской Федерации понятие «реновация жилищного фонда в городе Москве (реновация)», под которой понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации, 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. Определены

новые полномочия органов государственной власти города Москвы, к которым, в частности, отнесено утверждение программы реновации, устанавливающей очередность сноса многоквартирных домов, включенных в программу реновации с учетом их технического состояния.

Федеральным законом Закон дополняется статьями 7¹ - 7⁸, непосредственно регулирующими отношения, связанные с формированием и реализацией программы реновации. Многоквартирный дом, отвечающий установленным техническим характеристикам, может попасть в программу реновации, если собственники и наниматели не менее двух третей жилых помещений проголосовали за его включение в проект программы реновации. При этом одним из способов выявления мнения может выступать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если ни один из собственников и (или) нанимателей в жилом помещении не принял участие в голосовании, результаты голосования учитываются пропорционально результатам голосования по жилым помещениям, собственники и (или) наниматели которых приняли участие в голосовании. Также предусматривается возможность принятия решения об исключении дома из проекта программы реновации (программы реновации).

Федеральным законом устанавливаются гарантии соблюдения жилищных прав граждан при проведении реновации. Собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, предоставляются равнозначные (соответствующие определенным требованиям) жилые помещения. Одно из таких требований - расположение многоквартирного дома, в котором находится равнозначное жилое помещение, в том же районе города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу реновации (за исключением Зеленоградского, Троицкого и Новомосковского административных округов). На основании письменного заявления собственник жилого помещения может получить за освобождаемое жилое помещение равноценное возмещение в денежной форме (за исключением несовершеннолетних и недееспособных граждан) или равноценное жилое помещение. Предоставление равнозначных жилых помещений или равноценных жилых помещений собственникам жилых

помещений и нанимателям жилых помещений осуществляется без взимания доплаты.

Предоставление равнозначного жилого помещения или равноценного возмещения осуществляется на основании договора (в одном случае к такому договору применяются правила гражданского законодательства о мене; в другом - о купле-продаже), заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, и уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы. Федеральным законом устанавливается обязательное содержание таких договоров.

Также гарантируется, что при освобождении гражданами комнат в коммунальных квартирах в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, в качестве равнозначного или равноценного жилого помещения предоставляется отдельная квартира; нанимателю жилого помещения и проживающим совместно с ним членам его семьи взамен освобождаемого ими жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма, а при наличии их письменного заявления - равнозначное жилое помещение на праве собственности.

Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, улучшаются жилищные условия: жилые помещения по установленным нормам предоставляются им во внеочередном порядке.

Федеральный закон предусматривает право уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме, а также о государственной регистрации права собственности на соответствующее жилое помещение.

Федеральным законом решаются вопросы освобождения собственников жилых помещений от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, перехода ограничений или обременений прав на предоставляемое жилое помещение, перехода права собственности в случае смерти собственника

жилого помещения, регулируются случаи нахождения жилого помещения в общей собственности, возможности собственников и нанимателей жилых помещений приобрести за дополнительную плату жилые помещения большей площади и (или) имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения.

Одной из гарантий жилищных прав граждан также является установленное Федеральным законом условие о том, что решение о выводе из эксплуатации многоквартирного дома принимается не ранее дня выселения всех собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации. При этом названные лица не могут быть выселены из жилых помещений до дня передачи им нового жилого помещения или предоставления равноценного возмещения в денежной форме.

Федеральным законом урегулированы вопросы обеспечения прав собственников нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, и прав субъектов малого и среднего предпринимательства при прекращении права аренды находящихся в собственности города Москвы нежилых помещений в таких домах.

Согласно Федеральному закону создается Московский фонд реновации жилой застройки, обеспечивающий в рамках своих полномочий выполнение мероприятий, предусмотренных программой реновации, решениями о реновации.

Федеральным законом установлены особенности регулирования отдельных градостроительных и земельных отношений в целях реновации жилищного фонда в городе Москве, порядок выведения из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о реновации.

Корреспондирующие изменения вносятся в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (статья 3), Земельный кодекс Российской Федерации (статья 5), федеральные законы «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (статья 6), «Об ипотечных ценных бумагах» (статья 8), «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (статья 9), «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (статья 10), «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (статья 11), «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» (статья 12), «О государственной регистрации недвижимости» (статья 13).

Изменениями в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливаются последствия перехода права собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, и являющиеся предметом ипотеки; изменениями в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» устанавливаются особенности государственной регистрации прав на жилые и нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, и перехода права на них.

В федеральные законы «О пожарной безопасности», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «О техническом регулировании» (статьи 2, 4, 7) вносятся изменения, связанные с возможностью установления федеральными органами государственной власти особенностей регулирования соответствующих отношений в условиях стесненной городской застройки.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона положения Закона, регулирующие отношения, возникающие в связи с реализацией программы реновации, 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 могут быть включены только те многоквартирные дома, в которых голосование по вопросу о включении в проект программы реновации было проведено до дня вступления в силу Федерального закона (при соответствующих результатах голосования).

Реализация в текущем финансовом году положений Федерального закона, касающихся финансирования программы реновации жилищного фонда в городе Москве с привлечением средств бюджета города Москвы, создания Московского фонда реновации жилой застройки, финансовое обеспечение деятельности которого будет осуществляться в том числе за счет средств бюджета города Москвы, может потребовать выделения дополнительных бюджетных ассигнований из бюджета субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы. Отмечаем, что в соответствии с пунктом 2 статьи 83 Бюджетного кодекса Российской Федерации выделение бюджетных ассигнований на принятие новых видов расходных обязательств может осуществляться в текущем финансовом году только при условии включения соответствующих бюджетных ассигнований в закон (решение) о бюджете субъекта Российской Федерации.

Федеральный закон принят по предметам ведения Российской Федерации, установленным пунктами «в» (регулирование прав и свобод человека и гражданина), «г» (установление порядка деятельности федеральных органов государственной власти), «ж» (финансовое регулирование), «о» (гражданское законодательство) статьи 71 Конституции Российской Федерации, а также в рамках полномочий Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, установленным пунктом «к» (административное, жилищное, земельное законодательство) части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации.

Федеральный закон соответствует Конституции Российской Федерации и согласуется с системой федерального законодательства.

Федеральным законом предусматривается принятие целого ряда нормативных правовых актов города Москвы, необходимых для его реализации.

Отмечаем, что дополнение понятия статуса столицы (пункт 1 статьи 1 Федерального закона) указанием на то, что правовое положение города Москвы обусловлено в том числе особенностями регулирования отдельных правоотношений, устанавливаемыми Законом в целях реновации жилищного

фонда в городе Москве, представляется некорректным, поскольку статус столицы Российской Федерации не связан с реализацией программы реновации и не зависит от нее.

Согласно методике проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96, антикоррупционная экспертиза проведена, коррупциогенные факторы не выявлены.

Федеральный закон в соответствии с его статьей 15 вступает в силу со дня его официального опубликования.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку затрагивает вопросы, предусмотренные статьей 106 Конституции Российской Федерации (финансовое регулирование), и его рассмотрение должно быть начато не позднее 29 июня 2017 года.

Настоящее заключение направляется Председателю Совета Федерации В.И.Матвиенко, первому заместителю Председателя Совета Федерации Н.В.Фёдорову, заместителям Председателя Совета Федерации Е.В.Бушмину, Г.Н.Кареловой, председателю Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Д.И.Азарову, председателю Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию М.П.Щетинину, председателю Комитета Совета Федерации по социальной политике В.В.Рязанскому, председателю Комитета Совета Федерации по экономической политике Ю.В.Неёлову, полномочному представителю Президента Российской Федерации в Совете Федерации А.А.Муравьёву, полномочному представителю Правительства Российской Федерации в Совете Федерации А.В.Яцкину.

Заместитель Руководителя
Аппарата Совета Федерации –
начальник Правового управления



Е.Ю.ЕГОРОВА

Исполнители:

отдел конституционного и международного права: Е.Е.Бобракова (697-47-56), Е.И.Россоха (697-94-70);
отдел гражданского права: С.Ф.Вознесенский (697-86-70);
отдел социального законодательства и законодательства о государственной службе: Г.О.Кутафина (697-64-58);
отдел финансового законодательства: Е.Г.Комиссарова (697-91-71);
отдел мониторинга законодательных инициатив и систематизации законодательства: В.А.Дементьев (695-51-93)
№ 23748