

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Государственного Совета
Республики Крым "О проектах федеральных законов"

1. Нормативно-правовое обоснование проекта

Проект постановления разработан в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 26.4 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации", статьей 75 Конституции Республики Крым.

2. Обоснование необходимости принятия проекта

Данный проект постановления подготовлен с целью участия Государственного Совета Республики Крым в рассмотрении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации проектов федеральных законов по предметам совместного ведения. Так, в Государственный Совет Республики Крым поступили 2 проекта федеральных законов, которые профильные комитеты Государственного Совета Республики Крым рекомендовали не поддерживать.

2.1. Концепция проекта федерального закона № 401742-7 не может быть поддержана на основании нижеследующего.

Проектом федерального закона предлагается внести изменения в часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и дополнить статьей 27 Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – Закон № 189-ФЗ), которыми предусмотреть возможность включения в выкупную цену жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, и изымаемого для государственных или муниципальных нужд, сумму компенсации за произведенный бывшим наймодателем капитальный ремонт дома, который требовался на момент приватизации жилого помещения.

Согласно статье 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Концепция проекта федерального закона не противоречит Конституции Российской Федерации, однако не отвечает требованиям федерального законодательства.

Так, согласно действующей редакции части 7 статьи 32 ЖК РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные

собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Компенсация по своей правовой природе не может быть отнесена к расходам, не связана с утратой или повреждением имущества (реальный ущерб) и ближе всего подходит к понятию "неполученные доходы", т. е. упущенная выгода, которая уже учтена в части 7 статьи 32 ЖК РФ.

Так, действующая редакция части 7 статьи 32 ЖК РФ полностью отвечает положениям статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следует также указать на наличие разных правовых оснований для возмещения собственнику жилого помещения убытков вследствие изъятия жилого помещения (факт изъятия имущества, оформленный решением компетентного органа) и для получения компенсации за непроизведенный капитальный ремонт (наличие договорных отношений).

Так, в соответствии со статьей 190.1 ЖК РФ обязанность наймодателя провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме сохраняется за ним после даты приватизации первого жилого помещения в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был. В случае если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный ремонт только отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы

общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен.

Таким образом, обязанность проведения капитального ремонта наймодателя сохраняется при определенных условиях, что не было учтено авторами проекта федерального закона.

2.2. Концепция проекта федерального закона № 488847-7 не может быть поддержана на основании нижеследующего.

Статьей 1 проекта федерального закона предлагается внести изменения в часть 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), дополнив перечень отношений, которые регулирует жилищное законодательство отношениями по созданию и использованию наемных домов, многофункциональных домов.

Спорным является указание в предложенной норме на регулирование жилищным законодательством отношений, связанных с созданием наемных домов, многофункциональных домов, поскольку отношения, связанные с созданием объектов капитального строительства регулируются законодательством о градостроительной деятельности согласно статье 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Понятие жилых апартаментов, предлагаемое авторами проекта федерального закона не отражает существующую в настоящее время ситуацию, при которой апартаменты не соответствуют условиям и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, не учитывает требования к их проектированию, и, по сути, повторяет понятие квартиры, изложенное в части 3 статьи 16 ЖК РФ. Единственный признак, по которому апартаменты отличаются от квартир – это местонахождение в многофункциональном доме, что явно противоречит действующим нормам градостроительного законодательства.

В пункте 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъяснено, что объектом отношений, регулируемых жилищным законодательством, является жилое помещение, существенные признаки которого определены статьей 15 ЖК РФ. Жилым признается изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 2 статьи 15 ЖК РФ).

Следует отметить, что к строительству многоквартирных жилых домов в соответствии с санитарными правилами и нормами "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01", утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 19.10.2001 и введенными в действие Министерством здравоохранения Российской Федерации, Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации постановлением от 25.10.2001 № 29, предъявляются довольно жесткие требования:

они могут быть расположены на определенном расстоянии от промышленных производств и крупных транспортных артерий;

они должны освещаться на протяжении определенного количества времени естественным освещением (так называемая инсоляция);

они могут быть расположены на земельных участках, предназначенных для жилищного строительства, и т. п.

Кроме того, на современном российском рынке недвижимости сложилась ситуация, при которой апартаменты расположены в домах, построенных по проектам многоквартирных домов или приближенным к ним, но которые по той или иной причине не могли быть построены как многоквартирные жилые дома, например в связи с тем, что строительство жилых домов на соответствующем земельном участке не допускается, или же из-за того, что в них применены проектные решения, не разрешенные при строительстве жилья. Зачастую оказывается, что благодаря такой непригодности земли или таким проектным решениям итоговая постройка оказывается для застройщика дешевле, соответственно, он может и помещения продавать по меньшей цене, чем квартиры.

Также в качестве апартаментов застройщики предлагают помещения, расположенные в офисных или деловых центрах, при строительстве которых часто используются передовые технологии, новейшие решения, идеи ведущих архитекторов, но на земельных участках, предназначенных для нежилых (офисно-деловой) застройки или в промышленных зонах.

Обращаем внимание на то, что в настоящее время апартаменты строятся в тех градостроительных зонах, где жилищное строительство запрещено, и чтобы обойти ограничение на жилищное строительство в непредназначенных для этого градостроительных зонах застройщики получают разрешение на строительство, например, гостиницы, в которых запроектированы апартаменты.

Более того, если при строительстве жилых домов должны соблюдаться нормы по инсоляции, установленные санитарными правилами и нормами "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01", утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 19.10.2001, а также правила по размещению объектов инфраструктуры и социально-бытовых объектов, в том числе и по благоустройству придомовой территории и оборудованию детских площадок, то в случае с апартаментами такие правила не применяются.

Таким образом, пытаясь на законодательном уровне предусмотреть возможность постоянного проживания граждан в апартаментах, которые на сегодняшний день не относятся к нежилым помещениям, авторы проекта федерального закона оставили без внимания решение указанных проблемных вопросов, в том числе и такие случаи, когда постоянно жить в конкретном многофункциональном доме нельзя из-за неблагоприятного внешнего воздействия.

Спорными также являются положения части 2 статьи 48.2 ЖК РФ (в редакции проекта федерального закона), регулирующей отношения, связанные с общим имуществом в многофункциональном доме.

Так, согласно указанной норме земельный участок, на котором расположен многофункциональный дом и который находится в государственной или муниципальной собственности, не входит в состав общего имущества в многофункциональном доме, за исключением случая выкупа такого земельного участка собственниками апартаментов. Условия и порядок пользования таким земельным участком, а также его выкупа собственниками апартаментов устанавливаются земельным законодательством.

При этом проектом федерального закона в земельное законодательство не внесены соответствующие изменения, предусматривающие условия и порядок пользования земельным участком, на котором расположен многофункциональный дом, а также условия и порядок его выкупа собственниками апартаментов.

3. Цели и задачи проекта

Целью данного проекта постановления является представление в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации отзывов на проекты федеральных законов по предметам совместного ведения.

4. Финансово-экономическое обоснование

Реализация данного проекта постановления не потребует финансирования из федерального бюджета и бюджета Республики Крым.

5. Прогноз последствий принятия проекта

Принятие данного проекта постановления позволит обеспечить участие Государственного Совета Республики Крым в рассмотрении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации проектов федеральных законов по предметам совместного ведения.

Депутат
Государственного Совета
Республики Крым

Н. МАЛЕНКО

Депутат
Государственного Совета
Республики Крым

С. ТРОФИМОВ