

УДК 69.059

ЗАКОНОПРОЕКТ ПО СНОСУ ПЯТИЭТАЖЕК: МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

Законопроект по реновации пятиэтажного фонда в Москве был встречен большим количеством критических замечаний. Второе и третье чтения, назначенные на начало июля, состоялись на месяц раньше. Мы расспросили наших экспертов, что они думают по поводу как самого законопроекта, так и переноса даты слушания.

– Чем обусловлена, на ваш взгляд, спешка в рассмотрении указанного законопроекта?



Мария Литинецкая

МАРИЯ ЛИТИНЕЦКАЯ,
управляющий партнер
«Метриум Групп»:

– На мой взгляд, инициаторы программы реновации среди прочих целей преследуют достижение положительного общественного эффекта накануне грядущих выборов, до которых остается чуть больше года. В этой ситуации важно продемонстрировать конкретные, ощутимые результаты реновации, а для этого необходимо как можно быстрее запустить процесс сноса и расселения пятиэтажек, что в свою очередь требует скорейшего принятия нормативной и законодательной базы.



Ирина Кузнецова

ИРИНА КУЗНЕЦОВА,
адвокат Коллегии адвокатов
«Кузнецова и партнеры»:

– Закон о реновации является варварским по отношению к гражданам-собственникам квартир и помещений в домах, попавших в списки на принудительное переселение.

С точки зрения соблюдения основополагающего права на собственность, Закон является антиконституционным и впоследствии должен быть признан

противоречащим Конституции РФ. Между тем такое идеальное разрешение ситуации возможно исключительно в правовом государстве, одним из признаков которого является независимость судебной власти.

В настоящий момент мы видим беспрецедентную спешку в рассмотрении законопроекта и желании властей принять его в кошмарной непроработанной версии. Фактически у граждан на выбор своей судьбы есть несколько недель. За это время они должны успеть разобраться в тексте законопроекта, принять решение о желании или нежелании войти в программу реновации (по факту – программу принудительного переселения), провести общее собрание жителей многоквартирного дома, оформить результаты голосования надлежащим образом и передать их в Управу. Основной причиной давления на население, видимо, является опасение полного приостановления программы в том виде, на который рассчитывали чиновники. При достаточности времени становится очевидным, что дома, нуждающиеся в реальном расселении (например, аварийные, либо в которых не проводился капитальный ремонт длительное время), но находящиеся в непривлекательных с инвестиционной точки зрения районах, могут проголосовать за включение в программу. Одновременно собственники многоквартирных домов, расположенных в удобных местах, могут либо увеличить свои требования, успев оформить в общую долевую собственность земельных участков под их домами, либо проголосовать за выход из программы. Таким образом, единственной возможностью оставить программу в заданных пугаю-

щих масштабах ограничить возможность населения на активные действия строгими временными рамками. Май выбран не случайно – один из самых непродуктивных месяцев, в связи с наличием праздников, отпусков и долгожданных теплых дней.

– Какие подводные камни таятся в нем, несмотря на вносимые поправки?

Ирина Кузнецова:

– Основные подводные камни программы реновации заключаются в следующем. Первое, дислокация новых домов для переселения даже внутри одного района, скорее всего, будет не равноценной месту расположения старого дома. На примере пятиэтажек на ул. Синичкина, которым вместо старого обжитого места с Лефортовским парком в 10 минутах ходьбы, новой станцией метро «Лефортово», кинотеатром, детскими садами и школами предлагают в том же районе «Лефортово» переезд в Куркино – депрессивную часть района Лефортово, вдали от метро, окруженную железной дорогой и промзоной. Вторая проблема, равнозначность предоставляемого жилья по качеству конструктивной части дома и предлагаемой внутренней отделки. Совершенно не понятен механизм компенсации за ремонт, который ранее был проведен в старых квартирах. А между тем есть небольшая часть жителей пятиэтажек, которые ради заветного района в Москве купили квартиру в пятиэтажке, но произвели дорогостоящий ремонт, заменили коммуникации, установили дорогостоящую встраиваемую мебель. Третье, отсутствие выбора предлагаемых квартир. Внутри одного дома ценность и комфортность квартиры определяется многими факторами: этажностью, стороной света, на которую выходят окна, наличие или отсутствие балконов, угловое расположение квартиры и т.д. Фактически действующая редакция не предполагает вари-

антность, что существенным образом нарушает права граждан.

АЛЕКСЕЙ АБРАМОВ,
директор юридической
практики КПМГ в России и СНГ:

– Внимание государства к вопросам обеспечения граждан современным жильем, конечно, следует отметить положительно. Однако вопрос следует решать системно. Содержание же принятого в первом чтении законопроекта № 120505-7 очевидно требует более детального обсуждения и доработки.

Существующая процедура изъятия имущества для государственных нужд не используется. Собственники лишаются своего права на основании решения о выводе дома из эксплуатации, что действующим законодательством не предусмотрено. Решение о прекращении права может принять только суд (п. 10 ст. 56.10, ст. 56.11 Земельного кодекса РФ). Механизм прекращения права собственности на основании административного решения уже был опробован властями при массовом сносе якобы самовольно построенных торговых павильонов (см. Постановление Правительства Москвы от 08.12.2015 № 829-ПП). По сути этот механизм применяется вновь с одним отличием. Перед принятием решения, если договор с собственником в добровольном порядке не заключен, суд рассматривает вопросы прекращения права и регистрации права на новое жилье. Велика вероятность, что на практике требование, согласно которому суд в случае определяет условия изъятия имущества (п. 6 ст. 279 Гражданского кодекса РФ), выполнено не будет в связи с большим количеством обращений.

Разработанный документ не предусматривает достаточных гарантий получения равноценного возмещения. Не применяется термин «равноценное» жилое помещение, что повлекло бы за собой необходимость проведения оценки рыночной стоимости сносимых квартир. Отметим, однако, что поправки предоставляют собственнику воз-



Алексей Абрамов

возможность получить равноценную компенсацию в денежной форме. Правда, порядок определения размера такой компенсации не определен. Не соблюдается также и требование о предоставлении предварительного возмещения. Существует риск, что согласно закону право на изымаемое помещение будет прекращаться после вступления в силу решений суда о понуждении к заключению договора мены, а не регистрации права на новое помещение.

При рассмотрении законопроекта в первом чтении профильными комитетами Государственной думы РФ было высказано много замечаний. Предложенные ко второму чтению поправки многие из этих замечаний не устраняют. Поэтому считаем, что законопроект требует более основательной доработки.

Мария Литинецкая:

– По существу поправки, внесенные мэром в законопроект в середине мая, уточняют не самые принципиальные моменты, которые изначально содержались в законодательной инициативе. В частности, с самого начала предполагалась отделка, а теперь появилось уточнение о ее качестве (комфорт-класс). Пожалуй, по-настоящему важной поправкой остается денежная компенсация вместо альтернативной квартиры. Отчасти она сможет снизить накал возмущений противников инициативы.

В остальном, наиболее «острые углы» сгладить пока не удалось: так и не появилась возможность выбора среди разных вариантов для переселения, по-прежнему срок дачи согласия на переезд остается сжатым (60 дней), а в случае несогласия – выселение через суд.

– Стоит ли, по вашему мнению, рассматривать данный законопроект в рамках всей страны?

Алексей Абрамов:

– В Градостроительном кодексе РФ предусмотрены механизмы развития застроенных территорий и комплексно-

го развития территорий. Применение этих механизмов авторы законопроекта в пояснительной записке раскритиковали и признали нецелесообразным. Вместе с тем это именно те институты, которые при возможной доработке, по нашему мнению, позволили бы распространить практику обновления ветхого жилого фонда равным образом на всю страну. В противном случае возникает ряд вопросов. Почему выбрана именно и только Москва? Может ли статус столицы РФ явиться основанием для специального подхода к обновлению жилого фонда? Ведь не секрет, что во многих регионах вопрос стоит куда острее нежели в столице.

Не лишены оснований заявления о нарушении законопроектом норм Конституции РФ. Речь идет о нормах, устанавливающих равенство всех перед законом (ст. 19), недопустимость лишения имущества иначе как по решению суда, при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35), гарантии судебной защиты прав и свобод (ст. 45, 46). Предлагаемые ко второму чтению поправки устраняют некоторые ошибки, но концептуально ситуацию не меняют.

Мария Литинецкая:

– Вообще, с точки зрения закона не совсем ясно, почему реновация в столице рассматривается в отдельном порядке федеральными законодателями. Статус столицы Российской Федерации не предопределяет необходимость особого порядка развития территории города, не связанного с функциональным назначением Москвы как столицы. Проще говоря, не ясны основания, по которым Москва должна выводиться «за скобки» федерального законодательства, а также строительных норм и правил, которые распространяются на всю страну.

Если рассматривать программу с социально-экономической точки зрения, то также вызывает вопросы затратная программа сноса зачастую пригодного жилья в столице, тогда как

в стране (да и в Москве) все еще остается аварийное или сильно изношенное жилье. На мой взгляд, программа расселения пятиэтажек должна быть распространена на всю страну, однако до принятия принципиальных законодательных решений властям следовало разработать подробные и точные планы реализации программы, представить общественности конкретные проекты новостроек и новых кварталов, концептуальные основы градостроительства. То есть прежде чем выносить на общественное обсуждение закон, необходимо максимально подробно прояснить предмет дискуссии. Полагаю, именно поэтому у программы возникло значительная оппозиция.

Ирина Кузнецова:

– Закон о реновации в будущем, очевидно, будет распространен на другие регионы страны, поскольку он является федеральным, и исключений для других регионов не устанавливает. Безусловно, применение закона будет иметь место в крупных городах, в отношении домов, расположенных на инвестиционно привлекательных земельных участках. Обязанности властей города включать в программу реновации все постройки заданной серии и года постройки, закон не предусматривает, соответственно местные чиновники будут самостоятельно определять объем необходимой реновации.

СОБЫТИЯ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

АДАПТАЦИЯ РЫНКА К НОВОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОДЛИТСЯ НЕ БОЛЕЕ ГОДА

Период перехода на новое законодательство в сфере долевого строительства продлится до середины 2018 г. Об этом сообщил Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень на ежегодном форуме РБК «Недвижимость в России».

Михаил Мень отметил, что в настоящее время Минстрой России делает акцент на качество возводимого жилья, на обеспечение его необходимой инфраструктурой, а также на развитие городской среды в целом. При этом на повестке дня остается высокий объем ввода жилья.

«Но основной задачей, которую перед нами сегодня ставит Президент России, является защита прав граждан – участников долевого строительства», – заявил министр. Он напомнил, что Минстрой России занимается регулированием сферы долевого строительства. Первый пакет изменений был принят прошлым летом, и в новом правовом поле участники рынка работают с 1 января 2017 г. Второй этап вступил в силу с 1 июля. «Это требование к финансовой обеспеченности застройщиков, а именно – к уставному капиталу: от 2,5 млн руб. до 1,5 млрд руб. в зависимости от объема вводимых квадратных метров, которые планирует ввести застройщик», – прокомментировал министр.

Завершающим этапом изменений должен стать законопроект, регулирующий работу государственного компенсационного фонда долевого строительства. Документ находится на рассмотрении в Государственной Думе РФ.

«Изменение законодательства в три этапа потребует периода перезагрузки, вследствие которого мы прогнозируем небольшое падение объемов ввода жилья. По нашему мнению, в текущем году может быть сдано порядка 75 млн кв. м жилья. Два года – 2017–2018 станут переходным периодом. А дальше, мы уверены, что будет рост. Государственное страхование договоров долевого участия вселит в людей уверенность в долевым строительстве и это приведет к резкому росту его объемов», – сообщил Михаил Мень.

По его словам, к 2025 г. стоит задача выйти на 120 млн кв. м жилья.

По материалам Пресс-центра Минстра РФ