

Инициаторам законопроекта

№ 120505-7 от 10.03.2017

Н.Н. Гончару, И.В. Белых,
Г.Г. Онищенко, Е.В. Паниной, В.И. Ресину,
А.В. Жаркову, В.В. Селиверстову,
А.Б. Выборнову, Д.А. Морозову,
Н.Т. Антошкину, В.А. Крупенникову,
М.В. Дегтяреву, П.О. Толстому

Адрес для ответа:

Чукановой М.А.

Исх. № 18 от 03.04.2017 г.

Г 1

Об отзыве законопроекта
№ 120505-7 от 10.03.2017
Комментарий взамен ранее
представленного

Уважаемые депутаты ГД!

10.03.2017 в Государственную Думу Российской Федерации на рассмотрение поступил законопроект №120505-7, который посвящен вопросу реновации жилого фонда в г. Москве.

Данный законопроект вызвал негодование представителей жилищных объединений, а также простых жителей г. Москвы, т.к. он фактически предполагает уничтожение института частной собственности как на жилые, так и на нежилые помещения, размещенные в пределах жилого фонда в субъекте Российской Федерации.

Кроме этого, законопроект, как и соответствующие заявления руководства города, уже породили конфликтную ситуацию среди жителей домов, чьи интересы даже в пределах одного жилого дома зачастую являются абсолютно противоположными.

Но, в настоящее время, различия в интересах собственников и нанимателей помещений в пределах одного жилого дома

однозначно отрегулированы действующим законодательством, которое находится под угрозой разрушения в случае принятия Государственной Думой РФ упомянутого законопроекта.

В связи с этим, депутаты муниципальных образований города Москвы, общественные эксперты и юристы, с учетом мнения представителей жилищных объединений и простых жителей Москвы (москвичей), письменно изложили свои обоснованные возражения на законопроект в виде комментариев. Несмотря на некоторую эмоциональную составляющую текста, по мнению авторов комментария, они точно отражают несоответствие законопроекта существующим нормам права в целом.

По мнению муниципальных депутатов, закон о реновации жилого фонда в настоящее время не может быть принят ни в каком виде, так как снос домов, признанных аварийными, не подлежащими капитальному ремонту, может успешно продолжаться в рамках действующего законодательства. Предлагаемый законопроект в данном случае является избыточной мерой, содержащий к тому же коррупциогенный фактор, так как выводит столицу из-под контроля федерального законодательства, обязательных строительных, санитарных и противопожарных норм при осуществлении градостроительной деятельности и лишает собственников прав распоряжаться своим имуществом.

Данный законопроект не просто нарушает права собственников жилья как граждан Российской Федерации, но и лишает их следующих прав, гарантированных Конституцией:

- статья 27 – о свободе передвижения и выбора места жительства;
- статья 35 - об охране частной собственности;
- статья 42 - о праве на благоприятную окружающую среду,
- статьи 8, 15, 18, 36, 46, 55 Конституции РФ и ст.209 Гражданского кодекса РФ, а также статьи и положения Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ и статьи 1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Таким образом, передача полномочий по реновации застроенных территорий, которые состоят не только из аварийных многоквартирных домов, органу государственной власти субъекта противоречит действующему жилищному и градостроительному законодательству и напрямую нарушает Конституцию Российской Федерации и международную Конвенцию о защите прав человека и основных свобод.

По предлагаемому законопроекту можно сносить любые здания, попадающие в границы так называемой «территории реновации».

Между тем, согласно «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года», утв. Распоряжением Правительства РФ от 26 января 2016 г. №80, реновация – это ликвидация аварийного жилья.

По мнению авторов комментария, результатом рассмотрения данного законопроекта должно быть следующее:

- отклонение данного законопроекта в целом;
- признание законопроекта не соответствующим Конституции РФ, действующему жилищному законодательству, Гражданскому кодексу РФ, Земельному кодексу РФ, Градостроительному кодексу РФ.

Мы, нижеподписавшиеся, поддерживаем приложенные к настоящему обращению комментарии и считаем необходимым не только высказать наше мнение, как депутатов муниципальных округов Москвы, но и донести до Вас мнение москвичей, что предложенные данным законопроектом поправки свидетельствуют о попытке легализовать нарушение прав жителей отдельно взятой территории – столицы – в интересах строительного бизнеса, что впоследствии повлечет распространение предлагаемого неправового подхода и на другие города. Негативные социальные последствия не заставят себя долго ждать.

К нам, как к депутатам местного самоуправления Москвы, поступают многочисленные обращения жителей наших районов о принятии мер о недопущении принятия и/или отклонении инициированного Вами законопроекта.

Мы, нижеподписавшиеся, депутаты муниципальных округов города Москвы, от имени своих избирателей обращаемся к Вам с просьбой **отозвать свою подпись, как инициатора, под проектом Федерального закона N 120505-7 "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"**:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Барановский Дмитрий Сергеевич | - Северное Измайлово |
| 2. Курочкина Ирина Геннадиевна | - Северное Измайлово |
| 3. Денисенко Татьяна Ивановна | - Пресненское |
| 4. Лощаков Александр Прокофьевич | - Южнопортовый |
| 5. Соломатина Лариса Ивановна | - Сокольники |
| 6. Чуканова Маргарита Алексеевна | - Восточное Измайлово |
| 7. Логацкая Татьяна Михайловна | - Хорошово-Мневники |
| 8. Бабичев Петр Ефимович | - поселение Марушкинское в Москве |
| 9. Кириллова Ольга Сергеевна | - Сокольники |
| 10. Молоткова Валентина Иосифовна | - Тимирязевский |
| 11. Янкаускас Константин | - Зюзино |
| 12. Парушина Александра Евгеньевна | - Хамовники |
| 13. Андреева Александра | - Лефортово |
| 14. Меньшиков Михаил Васильевич | - Дорогомилово |
| 15. Песков Михаил Владимирович | - Южное Тушино |
| 16. Гусев Алексей Алексеевич | - Черемушки |
| 17. Василишин Дмитрий Иванович | - Северное Тушино |
| 18. Воронков Андрей Олегович | - Хамовники |
| 19. Малкин Дмитрий Викторович | - Алексеевский |

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 20. Агафонцев Александр | - Текстильщики |
| 21. Удалова Ирина Владимировна | - Северное Тушино |
| 22. Вельмакин Михаил Вадимович | - Отрадное |
| 23. Барынина Надежда Сергеевна | - Ховрино |
| 24. Пинясов Николай Сергеевич | - Соколиная Гора |
| 25. Тарасов Павел Михайлович | - Лефортово |
| 26. Климачев Павел Михайлович | - Гольяново |
| 27. Яскович Татьяна Леонидовна | - Щукино |
| 28. Пименова Елена Федоровна | - поселение Внуковское ТиНАО |
| 29. Степанов Михаил Вячеславович | - Останкинский |
| 30. Суркова Людмила | - Аэропорт |
| 31. Сидорчук Марина Викторовна | - Хорошово-Мневники |
| 32. Третьюхин Виталий Вячеславович | - Печатники |

Приложение: в 1 экз.

1. Законопроект №120505-7 с комментариями – 25 л.

**Приложение
к обращению № 18 от 03.04.2017**

КОММЕНТАРИЙ

к Проекту Федерального закона N 120505-7 "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"

При внимательном изучении положений законопроекта, учитывая, что этим законопроектом вносятся изменения не только в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации", но и в несколько федеральных законов в земельной, жилищной, градостроительной сфере, а также в закон, регулирующий оформление прав собственности, следует особо отметить, что предлагаемыми поправками город Москва фактически переводится в зону, не подпадающую под действие общих принципов федерального законодательства, превращается в территорию, правовое регулирование на которой осуществляется органами исполнительной власти столицы единолично, по собственной воле. В связи с таким подходом, жители столицы оказываются в неравном положении по отношению с населением всей остальной территории Российской Федерации, что безусловно не является нормой для правового государства и свидетельствует о неравноправии и нарушении прав граждан. После этого как правило вносятся такие же изменения в законодательство крупных городов.

По предлагаемому законопроекту можно сносить любые здания, попадающие в границы так называемой «территории реновации».

Рассматриваемый законопроект противоречит ряду статей Конституции РФ и общих принципов правового подхода, изложенных в действующих федеральных законах. Предлагаемый законопроект разработан без учета, а в ряде случаев – с грубым нарушением приведенных ниже норм.

1) В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч.2 ст.8 Конституции РФ). Согласно ст. 35 Конституции РФ, Право частной собственности охраняется законом.

Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества возможно исключительно для государственных нужд, и может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Снос неаварийных и неподлежащих сносу домов не относится к понятию государственных нужд.

Внесенный в Госдуму законопроект «О внесении изменений в закон о статусе столицы...» непосредственно затрагивает конституционное право собственности, включающее право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ст. 35 Конституции РФ). Статьей 36 Конституции предусмотрено, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Право частной собственности на землю гарантировано ЗК РФ.

В статье 209 Гражданского кодекса (ГК РФ) указано, что распоряжение имуществом находится в компетенции собственника такого имущества.

Права в отношении общего имущества многоквартирного дома, в том числе земельного участка, урегулированы нормами Жилищного кодекса РФ.

Согласно ч.6 ст.36 ЖК РФ, в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

2) Статьей 55 Конституции Российской Федерации и ГК РФ определено, что гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Это значит, что иные нормативные акты, ограничивающие гражданские права, применяться не могут.

Вопрос реновации (термин, не раскрытый ни в одном кодексе и законе), как называют планы по масштабному сносу жилых кварталов в Москве, не относится к вопросам защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства – то есть, не может являться основанием для ограничения прав собственников владеть, пользоваться и **распоряжаться** своим имуществом.

3) **Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием** (ст. 18 Конституции РФ). Статьей 46 Конституции гарантирована судебная защита прав каждого гражданина.

Внесенным законопроектом предполагается ограничить собственников не только в части прав распоряжаться своим имуществом, но также ограничить возможности судебной защиты, предусмотрев лишь один вопрос, по которому собственник может подать исковое заявление. То есть собственник ограничен и в вопросах распоряжения своей собственностью, и в части исковых требований в случае несогласия.

4) Согласно статье 27 Конституции РФ, каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право выбирать место пребывания и жительства. Однако, рассматриваемым законопроектом москвичи лишаются этого права.

5) Право на благоприятную окружающую среду является основополагающим экологическим правом каждого, и закреплено в ст. 42 Конституции РФ. Это право конкретизировано в ст. 11 Федерального закона "Об охране окружающей среды", согласно которому каждый гражданин имеет право на благоприятную окружающую среду, на ее защиту от негативного воздействия, вызванного хозяйственной и иной деятельностью, чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, на достоверную информацию о состоянии окружающей среды и на возмещение вреда окружающей среде.

Статьей 1 Законопроекта предлагается дополнить Закон «О статусе столицы Российской Федерации» статьей 7.1 «Особенности отдельных градостроительных и земельных отношений, технического регулирования в целях реновации жилищного фонда в городе Москве», которой предусмотрены возможности несоблюдения обязательных на сегодняшний день требований, обеспечивающих, в том числе, соблюдение прав граждан на безопасную и благоприятную окружающую среду, а именно:

- В целях реализации решения о реновации при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства требования, установленные техническими регламентами, сводами правил, в том числе санитарно-эпидемиологические требования, требования пожарной и иной безопасности применяются, **если иные требования не установлены нормативным правовым актом города Москвы;**

- В целях реализации решения о реновации в случае, если для подготовки документации по планировке территории, проектной документации требуется **отступление от требований, установленных техническими регламентами, сводами правил, в том числе от санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной и иной безопасности, по решению уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы допускается выдача специальных технических условий,** разрабатываемых в порядке, предусмотренном законодательством.

Нарушается Статья 1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод:

«Статья 1 Защита собственности

Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

Предыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов.»

№ п/п	Текст проекта закона N 120505-7	Комментарий
1	2	3

1	<p>Статья 1 Внести в Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 30, ст. 2863; 2004, N 35, ст. 3607; 2007, N 27, ст. 3213; 2015, N 1, ст. 28) следующие изменения:</p> <p>1) статью 2 дополнить словами ", а также особенностями обеспечения устойчивого развития территории, иными особенностями, установленными в соответствии с настоящим Законом";</p>	
1.1	<p>2) часть третью статьи 3 изложить в следующей редакции: "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 и сделок с ними, технического регулирования в сфере строительства в целях реновации жилищного фонда в городе Москве (далее также - реновация), а также информационного взаимодействия при предоставлении государственных и муниципальных услуг и исполнении государственных и муниципальных функций устанавливаются настоящим Законом, отдельными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы.";</p>	<p>Градостроительные, земельные отношения, жилищные права граждан, отношения, связанные с государственным кадастровым учетом объектов недвижимого имущества и госрегистрацией прав на них – относятся к полномочиям федеральной власти, регулируются профильным федеральным законодательством в каждой отдельной сфере деятельности и не могут иметь «особенности регулирования» в целях реновации жилищного фонда в отдельном субъекте при исполнении государственных и муниципальных функций. В соответствии с предлагаемым к принятию Законом, которым вводится специальное правовое регулирование на территории одного субъекта, столица фактически выводится из-под действия законов страны, и таким образом москвичи оказываются в ином правовом положении, нежели жители других городов. При этом, нарушаются действующие основополагающие законы РФ – Конституции, ЖК РФ и нормы международного права – Конвенции, приведенные в начале обзора Законопроекта.</p>
1.2	<p>3) статью 4 дополнить абзацами седьмым - двадцатым следующего содержания: "определяют содержание программы реновации жилищного фонда в городе Москве (далее - программа), утверждают такую программу;</p>	<p>Предлагаемая законопроектом норма определять «содержание программы реновации» без раскрытия содержательной части этого термина противоречит правилам юридической техники и влечет крайне негативные правовые и социальные последствия.</p> <p>(1) Термин «реновация» в действующем законодательстве встречается один раз – в Распоряжении Правительства РФ от 26 января 2016 г. №80 «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года», согласно которому:</p> <p>«3. Ликвидация аварийного жилищного фонда</p>

<p>1.3</p>	<p>определяют в пределах своих полномочий источники финансирования программы, реализация которой осуществляется в том числе с привлечением средств бюджета города Москвы;</p> <p>определяют перечень серий и шифров проектов многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения, которые подлежат сносу в соответствии с настоящим Законом;</p>	<p>Целью государственной политики в сфере ликвидации аварийного жилищного фонда является создание постоянно действующей системы реновации жилищного фонда, основанной на принципах государственной поддержки социально незащищенных категорий граждан и реализации прав собственников при переселении из аварийного жилищного фонда.»</p> <p>(2) Определение Википедии: Реновация - «Принудительное освобождение территории (снос зданий и сооружений, извлечение из подземного пространства инженерных коммуникаций, сетей и другое) для обеспечения возможности нового строительства вне зависимости от степени сохранности расположенных на ней строений.»</p> <p><u>Таким образом, в законодательно определенный смысл понятия «реновация» вносимыми законопроектом изменениями меняется суть государственной политики, которая сегодня заключается именно в ликвидации аварийного фонда, а не поквартальном сносе всех жилых и нежилых зданий, расположенных на сложившихся застроенных территориях Москвы.</u></p> <p>Учитывая отсутствие в законопроекте внятных критериев, которым должны соответствовать сносимые дома, оснований для принятия решения о сносе органами власти, в совокупности с передачей органам госвласти столицы неограниченных полномочий по принятию любых решений и утверждению списков по уничтожению чужого имущества без решения собственников, права отступать от утвержденных нормативов при строительстве - есть основания усматривать в этом коррупциогенный фактор: создаются благоприятные условия для высотной и плотной (с превышением в несколько раз) застройки коммерческими площадями на освободившихся после сноса территориях кварталов. В случае, если дома не являются аварийными, у органов власти нет полномочий в соответствии со ст. 12, 13, 14, 44 ЖК РФ на принятие решений о сносе такого дома исходя лишь из его принадлежности к той или иной серии.</p>
<p>1.4</p>	<p>определяют перечни многоквартирных домов, которые попадают в</p>	<p>Каким образом, кто именно и по каким методикам будет</p>

	<p>границы подлежащей реновации территории, являются аналогичными по своим конструктивным характеристикам многоквартирным домам, относящимся к определенным в соответствии с абзацем девятым настоящей статьи сериям и шифрам проектов, и которые подлежат сносу в соответствии с настоящим Законом;</p> <p>1.5 принимают на основании программы решения о реновации жилищного фонда в городе Москве (далее - решения о реновации), содержащие перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с настоящим Законом, с указанием их адресов, сведения о границах подлежащей реновации территории, об иных объектах капитального строительства, не являющихся объектами жилищного строительства и расположенных в границах указанной территории, а также устанавливают перечень иных сведений, включаемых в решение о реновации;</p> <p>1.6 устанавливают порядок, случаи и формы выявления и учета мнения населения по вопросам реализации программы, в том числе в целях принятия решений о реновации;</p>	<p>определять «аналогичные по конструктивным характеристикам» дома в законопроекте не указано. Также отсутствуют конкретные указания о том, какие конструктивные особенности будут определяющими для сноса «попавших в границу подлежащей реновации территории» домов. Все это дает возможность реализовывать планы весьма далекие от декларируемых официальными источниками.</p> <p>Законопроект устанавливает право органов госвласти Москвы распоряжаться чужим имуществом и принимать решение о его ликвидации, подменяя решением органов госвласти исключительное право собственников на принятие подобных решений, предусмотренное Гражданским и Жилищным кодексами РФ.</p> <p>Данным положением нарушается право частной собственности, а также право бессрочного пользования жилым помещением (нанимателей, тех. кто не приватизировал свои квартиры).</p> <p>Термин «учет мнения населения» вместо «решения собственника» является очередной подменой смысла, так как право владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, находящимся в частной собственности, определяется исключительно волей собственника. Кроме того, в отношении сноса многоквартирного дома, не признанного аварийным, «мнение населения» должно рассматриваться с учетом того, кто является населением в существующей терминологии. Закон г. Москвы от 05.05.2010 N 17(ред. от 26.10.2011)"О Генеральном плане города Москвы" дает определение населения Москвы и жителей Москвы (это разные понятия):</p> <p>«Жители города Москвы (москвичи) - граждане Российской Федерации, имеющие место жительства в городе Москве, независимо от сроков проживания, места рождения и национальности. Жители города Москвы, а также иностранцы граждане и лица без гражданства, постоянно или временно проживающие на территории Москвы, составляют население города Москвы».</p>
--	---	---

	<p>1.7 определяют состав и содержание проектов планировки территории, проектов межевания территории, подготавливаемых и утверждаемых в целях реализации решения о реновации;</p> <p>1.8 устанавливают случаи, при которых разработка документации по планировке территории в целях размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры (за исключением линейных объектов федерального значения) и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства не требуется, а также определяют перечень документов и материалов, устанавливающих границы размещения указанных объектов, и порядок разработки таких документов и материалов;</p>	<p><u>Таким образом, законопроект предусматривает, что судьбу частной собственности жителей Москвы будут решать иностранные граждане и лица без гражданства, а не общее собрание собственников.</u></p> <p>В соответствии со ст. 44 ЖК РФ высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников, которое решает все вопросы, касающиеся общего имущества дома, управления домом и проведения ремонта дома. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч.3 ст.36 ЖК РФ). По смыслу норм ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ, ст. 8, 35, 55 Конституции РФ, переселение возможно только при согласии 100% собственников, за исключением аварийных ситуаций.</p> <p>В законопроекте имеет место вольное обращение с терминологией или намеренная подмена понятий, что в любом случае свидетельствует о профнепригодности разработчиков законопроекта.</p> <p>Противоречит ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ, так как состав и содержание проектов планировки и проектов межевания территории для реновации предлагается определять московскому правительству.</p> <p>Это предложение разрешает не соблюдать требований Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 23.01.2016) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию":</p> <p>«III. Состав разделов проектной документации на линейные объекты капитального строительства и требования к содержанию этих разделов</p> <p>34. Раздел 1 "Пояснительная записка" должен содержать в текстовой части:</p> <p>б) исходные данные и условия для подготовки проектной документации на линейный объект, указанные в <u>подпункте "б" пункта 10</u> настоящего Положения, за исключением <u>абзацев пятого, десятого и двенадцатого</u>, а также <u>реквизиты утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории (проекта планировки территории и</u></p>
--	---	---

	<p>устанавливают особенности предоставления услуг по электро-, тепло-, водо- и газоснабжению в целях реализации решений о реновации;</p> <p>устанавливают случаи и порядок разработки и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории (комплексной схемы электро-, тепло-, водо- и газоснабжения территории), обязательной к использованию при осуществлении подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям в целях реализации решений о реновации, утверждают форму такой схемы, состав сведений, указываемых в такой схеме, устанавливают порядок определения точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям, в том числе возможность установления точки подключения на границе территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о реновации, а также устанавливают иные особенности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к указанным сетям;</p> <p>определяют порядок установления публичного сервитута для целей, предусмотренных настоящим Законом;</p> <p>1.9 утверждают примерную форму договора, заключаемого между собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, и уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы (фондом содействия реновации жилищного фонда в городе Москве), предусматривающего обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (фонда содействия реновации жилищного фонда в городе Москве) в обмен на указанное жилое помещение передать такому лицу в собственность равнозначное жилое помещение (далее - договор о переходе права собственности на жилое помещение), а также устанавливают особенности заключения такого договора;</p>	<p><u>проекта межевания территории)</u> или (до 31 декабря 2012 г.) исходные данные и условия, содержащиеся в градостроительном плане земельного участка;»</p> <p><u>Таким образом, предлагается вывести строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры из-под действия Градостроительного кодекса РФ, не разрабатывать проекты планировок под такие объекты, а границы их размещения определять на основании собственных московских соображений.</u></p> <p>Фактически собственникам помещений предлагается заключить договор, по которому собственник отказывается от своего имущества в пользу некоего фонда в обмен на обязательство этого фонда предоставить равнозначное помещение.</p> <p>Принцип равнозначности в законопроекте основывается на: благоустроенности, количестве комнат, площади жилого помещения, расположении квартиры в определенном районе г. Москвы. Данный принцип равнозначности распространяется согласно ст. 86, 89 ЖК РФ <u>только на квартиры социального найма.</u></p>
--	---	--

1.10	<p>устанавливают порядок и условия улучшения жилищных условий собственнику жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, членам его семьи или гражданину, с которым заключен договор социального найма жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, членам его семьи, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма);</p> <p>устанавливают порядок и случаи исключения многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с настоящим Законом, из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.";</p>	<p>Улучшение жилищных условий будет предоставлен не всем собственникам и нанимателям жилых помещений, а только тем, кто принят на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, что противоречит части 3 Распоряжения Правительства РФ от 26 января 2016 г. №80 «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года».</p>
	<p>4) в статье 7:</p> <p>а) в наименовании слова "перспективного планирования развития" заменить словами "территориального планирования";</p> <p>б) в части первой слова "развития", ", разрабатываемый администрацией города Москвы," исключить, слова "Совета народных депутатов города Москвы" заменить словами "Московской городской Думы";</p> <p>в) в части второй слова "перспективного планирования развития" заменить словами "территориального планирования";</p> <p>5) дополнить статьями 7.1 - 7.3 следующего содержания:</p>	
1.11	<p>"Статья 7.1. Особенности отдельных градостроительных и земельных отношений, технического регулирования в целях реновации жилищного фонда в городе Москве</p> <p>Документация по планировке территории в целях реализации решений о реновации может быть утверждена как в отношении территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки города Москвы (далее - правила землепользования и застройки) предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, так и в отношении территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки не предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.</p>	<p>Таким образом, реновация и соответственно снос и переселение могут быть объявлены везде, в любой части города, в любом районе и любом жилом квартале, что противоречит самой сути реновации – ликвидация аварийного жилья, а именно части 3 Распоряжения Правительства РФ от 26 января 2016 г. №80 «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года».</p>
1.12	<p>В целях реализации решений о реновации подготовка документации</p>	<p>Предлагается игнорировать любую действующую документацию</p>

<p>по планировке территории осуществляется без учета ранее утвержденной документации по планировке территории и (или) установленных земельным законодательством Российской Федерации требований к образуемым и изменяемым земельным участкам применительно к земельным участкам, на которых расположены включенные в решение о реновации многоквартирные дома или подлежащие изъятию для государственных нужд объекты капитального строительства, не являющиеся объектами жилищного строительства.</p>	<p>и требования земельного законодательства – для этого достаточно, чтобы такая территория на основании не вполне четких критериев попала в зону реновации. У собственников нежилых капитальных объектов эти объекты будут, как следует из текста, изыматься для государственных нужд (очевидно, возможен выкуп). Собственников жилых помещений планируют переселить в какие-то другие дома. Стоимость новых жилых помещений (например, при переезде из центральных районов ЦАО в другие районы этого округа) может существенно отличаться при всех других равных условиях (жилая, общая площадь квартиры, количество комнат). <u>Таким образом, собственники заведомо более дорогих квартир могут понести значительный материальный ущерб. То есть, предоставление равнозначного жилого помещения не означает предоставления равноценного.</u></p>
<p>1.13 В случае, если подготовленной в целях реализации решения о реновации документацией по планировке территории предусматривается размещение объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых и (или) параметры которых не соответствуют видам разрешенного использования объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, и (или) если виды разрешенного использования земельных участков, на которых планируется размещение указанных объектов, не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки, одновременно с подготовкой документации по планировке территории осуществляется подготовка изменений в правила землепользования и застройки. В этом случае принятие решения о внесении изменений в правила землепользования и застройки не требуется. При этом указанные изменения в правила землепользования и застройки утверждаются одновременно с утверждением документации по планировке территории.</p>	<p>Правила землепользования и застройки должны соответствовать Генеральному плану поселения, документация по планировке территории должна соответствовать Правилам землепользования и застройки. Если эти документы не соответствуют друг другу, и не соответствует также и Генеральному плану - они не могут применяться. <u>Законопроектом предлагается нарушать основной принцип земельного законодательства – целевое использование земель. Противоречит ч.2 ст.7 ЗК РФ.</u> <u>Также предлагается нарушать Правила землепользования и застройки.</u> Согласно п.4 ч.1 ст.4 Закона г. Москвы от 25.06.2008 N 28 Градостроительный кодекс города Москвы, в целях соблюдения права человека на благоприятную среду жизнедеятельности, Территориальные и отраслевые схемы, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, не соответствующие Генеральному плану города Москвы, техническим регламентам, законодательству в области охраны окружающей среды, в области охраны объектов культурного наследия, нормативам градостроительного проектирования, не подлежат утверждению, а утвержденные не подлежат применению в соответствующей части. Территориальные и отраслевые схемы, документация по планировке территории, не соответствующие правилам</p>

1.14

Для реализации решений о реновации допускается **без образования земельного участка** на основании утвержденных правил землепользования и застройки, проекта планировки территории выдача градостроительного плана земельного участка, подлежащего образованию в целях реализации проекта планировки территории, выполнение инженерных изысканий, подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства, строительство, реконструкция объекта капитального строительства. При этом в целях, предусмотренных настоящей частью, указанному земельному участку, подлежащему образованию в целях реализации проекта планировки территории, присваивается условный номер в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом города Москвы. Данный **условный номер** земельного участка указывается в выдаваемых в соответствии с настоящей частью **градостроительном плане земельного участка и разрешении на строительство.**

В целях реализации решения о реновации сметная стоимость строительства объектов капитального строительства, строительство

землепользования и застройки, не подлежат утверждению, а утвержденные не подлежат применению в соответствующей части.

Согласно Земельному Кодексу РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» (ч3.ст.6). Для выдачи разрешения на строительство, для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ необходимы кроме градостроительного плана земельного участка в орган, выдающий эти разрешения, предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок (статья 51).

Если земельный участок не образован, на него нельзя зарегистрировать право. ГПЗУ не могут быть оформлены на несуществующий земельный участок.

Данным законопроектом вводится не определенный в земельном законодательстве сомнительный термин: «земельный участок, подлежащий образованию». Поскольку этот не существующий земельный объект ещё не образован, то он не является ни земельным участком, ни объектом права, не имеет границ и площади, геодезических координат. Однако авторы этого законопроекта считают возможным не существующему, не созданному объекту - «земельному участку, подлежащему образованию» присваивать условный номер и выдавать на этом основании градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство, что прямо противоречит действующему законодательству не только в части текстовой формулировки, которую необходимо изменить, но и духу закона, самой сути имущественных, земельных правоотношений. Подобные вольности таят возможность не обеспечивать строящийся объект нормативно необходимой площадью земельного участка, позволяют повысить плотность застройки без ограничений.

1.15	<p>которых осуществляется в целях реализации решений о реновации, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом города Москвы.</p>	
	<p>Подготовка проектной документации объектов капитального строительства в целях реализации решений о реновации осуществляется без учета предусмотренного частью 2 статьи 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации требования об обязательном использовании экономически эффективной проектной документации повторного использования объекта капитального строительства.</p>	<p>Данной нормой Москва в очередной раз выводится из-под действия обязательных требований Градостроительного кодекса РФ.</p>
1.16	<p>Со дня представления проектной документации объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого осуществляется в целях реализации решения о реновации, на государственную экспертизу и до выдачи разрешения на строительство указанного объекта допускается осуществление подготовительных работ, предусмотренных нормативным правовым актом города Москвы.</p>	<p>Строительство предполагается начинать без получения положительного заключения экспертизы в виде неких подготовительных работ, которые будут предусмотрены нормативным правовым актом города Москвы. В случае, если такое заключение получено не будет - бюджетные средства будут израсходованы нецелевым образом, на ненужные строительные начинания.</p>
1.17	<p>В случае, предусмотренном частью четвертой настоящей статьи, предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства не требуется.</p>	<p>Легализует возможность несоблюдения в Москве требований ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, которые являются обязательными на территории Российской Федерации.</p>
1.18	<p>В целях реализации решений о реновации и для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры регионального значения и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства, линейных объектов инженерной инфраструктуры местного значения и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства решением исполнительного органа государственной власти города Москвы может быть установлен публичный сервитут, под которым понимается ограниченное право пользования землями или земельными участками, находящимися в собственности города Москвы, земельными участками, находящимися в частной собственности.</p>	<p>К месту строительства надо провести дорогу, трубопроводы отопления, водоснабжения, канализации и др. Данной нормой предлагается в любом удобном для застройщика месте (по чужому земельному участку, под окнами жилых домов, на частной земле) прокладывать подземные или возводить наземные сооружения без согласования с правообладателями этих участков.</p> <p>Также в этой части статьи присутствуют связанные с линейными объектами инженерной инфраструктуры регионального значения некие неопределенные «иные объекты капитального строительства», для размещения которых тоже может быть установлен сервитут. В этом случае под окнами у граждан будет уже не просто «труба, идущая к новостройке», а, например, здание теплового пункта, силовой подстанции, просто многоэтажное здание, по проекту жизненно необходимое какому-то линейному объекту, здание транспортно-пересадочного узла (ТПУ), гостиница для отдыха работающего</p>

1.19	<p>В случае, предусмотренном частью девятой настоящей статьи, предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок для выдачи разрешения на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства, получения разрешения на ввод указанных объектов в эксплуатацию, осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации права собственности на указанные объекты не требуется. При этом к заявлению о выдаче разрешения на строительство, заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заявлению о постановке на государственный кадастровый учет, заявлению о государственной регистрации права собственности прикладывается указанное решение об установлении сервитута.</p>	<p>персонала и т.п..Все это без согласования с собственниками дома и, соответственно, земельного участка, на котором все это происходит.</p> <p>Законопроектом предлагается строительство на не отведенном для этой цели земельном участке, то есть фактически предлагается возводить самовольную постройку, что запрещено ст.222 ГК РФ.</p>
1.20	<p>В целях реализации решения о реновации при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства требования, установленные техническими регламентами, сводами правил, в том числе <u>санитарно-эпидемиологические требования, требования пожарной и иной безопасности</u> применяются, если иные требования не установлены нормативным правовым актом города Москвы.</p> <p>В целях реализации решения о реновации в случае, если для подготовки документации по планировке территории, проектной документации <u>требуется отступление от требований, установленных техническими регламентами, сводами правил, в том числе от санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной и иной безопасности, по решению уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы допускается выдача специальных технических условий, разрабатываемых в порядке, предусмотренном законодательством.</u></p>	<p>Законодатели предлагают строить, в том числе жилые здания, которые заведомо будут не соответствовать требованиям, установленным техническими регламентами, сводами правил, в том числе строительных, не соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам, требованиям пожарной и иной безопасности.</p> <p>Это безответственное предложение, пренебрежение безопасностью и здоровьем граждан.</p> <p>Фактически Законопроектом предусмотрены возможности несоблюдения обязательных на сегодняшний день требований, которыми обеспечивается, в том числе, соблюдение прав граждан на безопасную и благоприятную окружающую среду, гарантированное ст. 42 Конституции РФ.</p>
1.21	<p>Вывод из эксплуатации многоквартирного дома, указанного в решении о реновации, осуществляется на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (далее - решение о выводе из эксплуатации).</p> <p>Решение о выводе из эксплуатации должно содержать дату вывода</p>	<p>То есть, подписали все собственники договор или нет – значения не имеет. В случае их отказа будет принято судебное решение.</p>

многоквартирного дома, указанного в решении о реновации, из эксплуатации и иные сведения, определенные нормативным правовым актом города Москвы. При этом дата вывода из эксплуатации устанавливается не ранее подписания всеми собственниками, нанимателями жилых помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принимается решение о выводе из эксплуатации, договоров, указанных в [статье 7.3](#) настоящего Закона, либо принятия в отношении них судебных решений, предусмотренных [статьей 7.3](#) настоящего Закона.

Обязательным приложением к решению о выводе из эксплуатации является схема границ территории, необходимой для проведения мероприятий по сносу многоквартирного дома, выведенного из эксплуатации, в том числе в целях обеспечения выполнения требований к безопасности при выполнении указанных мероприятий по сносу.

Решение о выводе из эксплуатации является основанием для перехода прав на помещения, расположенные в многоквартирном доме, указанном в решении о реновации, и на земельный участок под таким многоквартирным домом, к городу Москве.

В течение семи дней со дня принятия решения о выводе из эксплуатации уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы или в случаях, установленных нормативным правовым актом города Москвы, **фонд содействия реновации жилищного фонда в городе Москве (далее также - фонд) обязан обратиться в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на указанные помещения, земельный участок к городу Москве.** При этом к указанному заявлению прикладывается копия решения о выводе из эксплуатации.

1.22

Переход права собственности на жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о выводе из эксплуатации, не является основанием для отказа в государственной регистрации права собственности на жилое помещение, передаваемое по договору о переходе права собственности на жилое помещение, в обмен на жилое помещение, право собственности на которое прекращено в соответствии с настоящей статьей.

В целях реализации решения о реновации со дня государственной регистрации права собственности города Москвы на земельный участок, его раздел, объединение, перераспределение, а также выдел из него нового земельного участка допускаются до осуществления сноса многоквартирного

Предположим, что переход права собственности произошел, а потом решили не сносить здание, но квартира уже не твоя и назад ее не вернуть?

1.23	<p>дома, в отношении которого принято решение о выводе из эксплуатации.</p> <p>Со дня вывода из эксплуатации многоквартирного дома, указанного в решении о реновации, осуществляется его отключение от технологических сетей. Эксплуатация жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме не допускается.</p> <p>Существование многоквартирного дома, включенного в решение о реновации, прекращается со дня его сноса. Принятие решения о таком сносе не требуется.</p>	<p>Каким образом может осуществляться снос без принятия соответствующего решения? Учитывая требования о внесении в государственный орган регистрации прав записи о переходе права собственности на помещения дома, которые прекращают свое существование, должно быть основание для погашения записи о праве, а также для аннулирования объектов (помещений и здания многоквартирного дома) в ЕГРН после сноса этого здания.</p>
1.24	<p>Статья 7.2. Особенности создания и деятельности фонда содействия реновации жилищного фонда в городе Москве</p> <p>В целях реализации решений о реновации, в том числе в целях сноса многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с настоящим Законом, строительства объектов капитального строительства, обеспечения жилищных прав граждан при реализации решений о реновации, а также в целях продажи жилых помещений в построенных в соответствии с настоящим Законом многоквартирных домах городом Москвой создается фонд содействия реновации жилищного фонда в городе Москве.</p> <p>Особенности деятельности фонда устанавливаются настоящим Законом, нормативными правовыми актами города Москвы и уставом фонда.</p> <p>Фонд осуществляет закупки товаров, работ, услуг, необходимых для достижения целей деятельности фонда, в порядке, установленном положением о закупках фонда, которое утверждается органом управления Фонда, определенным нормативным правовым актом города Москвы и (или) уставом фонда.</p> <p>Нормативным правовым актом города Москвы фонд может быть наделен правом выступать застройщиком и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договоров участия в долевом строительстве в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве</p>	<p>Несмотря на то, что рассматриваемый законопроект внесен в Госдуму 10.03.2017, и еще не принят, в Москве уже создан штаб по реновации, а уже 14.03.2017 в Госдуму внесен законопроект № 122881-7 О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «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», предусматривающий освобождение от налогообложения несуществующий планируемый к созданию рассматриваемым законопроектом Фонд.</p>

	<p>многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") с учетом следующих особенностей:</p> <p>положения пункта 1 части 2 и части 2.1 статьи 3, статей 15 - 15.4, 18.1 и 23.2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в отношении деятельности фонда не применяются;</p> <p>фонд вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома на земельном участке, находящимся в собственности фонда, а также на земельном участке, переданном фонду по договору аренды земельного участка или по договору безвозмездного пользования земельным участком.</p> <p>В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения фондом своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов в соответствии с настоящей статьей город Москва несет субсидиарную ответственность по обязательствам фонда.</p>	
1.25	<p>Статья 7.3. Особенности обеспечения жилищных прав граждан в целях реализации решения о реновации</p> <p>Гражданам, освобождающим жилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, в целях обеспечения их жилищных прав предоставляются равнозначные жилые помещения. При этом под равнозначным жилым помещением понимается благоустроенное жилое помещение, жилая и общая площадь которого не меньше соответственно жилой и общей площади освобождаемого жилого помещения и количество комнат в котором соответствует количеству комнат в освобождаемом жилом помещении. Равнозначное жилое помещение должно быть расположено в районе города Москвы, в котором расположен соответствующий многоквартирный дом, включенный в решение о реновации, либо в районах города Москвы, прилегающих к указанному району и находящихся в том же административном округе города Москвы (далее - район проживания). Равнозначное жилое помещение предоставляется <u>вне района проживания</u> в случаях, если:</p> <p>многоквартирный дом, включенный в решение о реновации, расположен в Центральном, Зеленоградском, Троицком или Новомосковском административных округах города Москвы. В этом случае равнозначное жилое помещение предоставляется в границах административного округа города Москвы, в котором расположен</p>	<p>Принцип равнозначности в законопроекте основывается на: благоустроенности, количестве комнат, площади жилого помещения, расположении квартиры в определенном районе г. Москвы. Данный принцип равнозначности распространяется согласно ст. 86, 89 ЖК РФ <u>только на квартиры социального найма.</u></p> <p>Причем, согласно решению коллегии по надзорным делам ВС РФ: <i>Реальное обеспечение прав и свобод граждан правосудием (статья 18 Конституции Российской Федерации) предполагает необходимость при применении положений статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая лишь в самом общем виде определяет критерии, которым должны отвечать вновь предоставляемые жилые помещения, исследовать и оценивать все потребительские свойства жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, и учитывать все обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 05.10.2010 по делу № 8-В10-11).</i></p>

<p>соответствующий многоквартирный дом, включенный в решение о реновации;</p> <p>получено письменное согласие граждан на предоставление им равнозначного жилого помещения вне района проживания.</p> <p>Освобождение жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, осуществляется путем заключения собственником указанного жилого помещения с уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы или фондом договора о переходе права собственности на жилое помещение. Особенности заключения такого договора, а также особенности освобождения указанного жилого помещения могут быть установлены нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти города Москвы.</p> <p>В целях освобождения жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы или фонд направляет собственнику такого жилого помещения письменное предложение о предоставлении равнозначного жилого помещения, подписанное уполномоченным должностным лицом уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы или фонда, с приложением проекта договора о переходе права собственности на жилое помещение.</p> <p>В случае, если договор о переходе права собственности на жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, не заключен в установленном порядке по истечении шестидесяти дней со дня направления собственнику жилого помещения предложения о предоставлении равнозначного жилого помещения, выселение, освобождение указанного жилого помещения, прекращение права собственности на указанное жилое помещение и регистрация права собственности на равнозначное жилое помещение осуществляются в судебном порядке.</p> <p>В целях освобождения жилого помещения, расположенного в</p>	<p>Принцип же равнозначности предоставляемого жилья для собственника квартиры, которого принуждают к переезду из дома, как попавшего в программу реновации, но при этом, не признанного аварийным, определить практически невозможно, т.к., например, если человек купил квартиру в конкретном доме и в конкретном месте, и при этом его выбор был обусловлен его желанием и возможностями, а также предложением рынка, то, в этом случае равнозначной для него может являться только та квартира, которую он уже купил и, в которой он живет, избавив государство от необходимости решать за него его квартирные проблемы.</p> <p>Везде в законопроекте говорится о сносимых (по смыслу) домах. Т.е., если участок понравился, можно снести все, что хочешь.</p> <p>Предлагается принудительно лишать собственников имущества, без права какого-либо выбора, в жестко регламентированный срок депортировать в другое место проживания. По сути это отъем собственности.</p>
--	---

1.27	<p>многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, и в отношении которого заключен договор социального найма жилого помещения, лицу, с которым заключен такой договор социального найма, предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма или в собственность бесплатно в случаях и порядке, установленных нормативным правовым актом города Москвы.</p> <p>Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы или фонд направляет нанимателю такого жилого помещения письменное предложение о предоставлении равнозначного жилого помещения, подписанное уполномоченным должностным лицом уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы либо фонда, с приложением проекта соответствующего договора. В случае, если указанный в настоящей части договор не заключен в установленном порядке по истечении шестидесяти дней со дня направления нанимателю жилого помещения предложения о предоставлении равнозначного жилого помещения, выселение лица, с которым заключен договор социального найма жилого помещения, освобождение им жилого помещения осуществляется в судебном порядке.</p>	<p>Это беспрецедентная попытка узаконить нарушение права частной собственности, которое регулируется , в т.ч., ч.3 ст. 36 ЖК РФ, где говорится, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия <u>всех собственников помещений</u> в данном доме путем его реконструкции. Если один собственник не согласен с реновацией, которая подразумевает фактическое уничтожение общего имущества собственников, дом не может быть снесен.</p>
1.28	<p>В случае удовлетворения судом требования уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы или фонда о понуждении к заключению договора о переходе права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения, о прекращении права собственности на жилое помещение и регистрации права собственности на равнозначное жилое помещение или требования о выселении лица, с которым заключен договор социального найма жилого помещения, об освобождении им указанного жилого помещения, решение суда об удовлетворении указанных требований подлежит немедленному исполнению и может быть оспорено только в части равнозначности предоставляемого жилого помещения.</p>	<p>Нарушается конституционное право граждан на судебную защиту своих прав, гарантированное ст.18, 46 Конституции РФ. Решение суда заранее предрешено.</p> <p>Законопроектом предполагается ограничить собственников не только в части прав распоряжаться своим имуществом, но также ограничить возможности судебной защиты, предусмотрев лишь единственный вопрос, по которому собственник может подать исковое заявление. То есть собственник ограничен и в вопросах распоряжения своей собственностью, и в части исковых требований в случае несогласия.</p>
1.29	<p>Оспаривание в суде актов высшего исполнительного органа государственной власти города Москвы, на основании которых уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы или фонд обращается в суд с требованиями о понуждении к заключению договора о переходе права собственности на жилое помещение, об освобождении указанного жилого помещения его собственником, о прекращении права собственности на жилое помещение и регистрации права собственности на равнозначное жилое помещение или о выселении лица, с которым заключен договор социального найма жилого помещения, об освобождении им указанного жилого помещения, не является препятствием для</p>	<p>Решение о реновации является нормативным актом и, как любой нормативный акт может быть оспорен в суде. Однако рассматриваемым законопроектом оспаривание в суде решения о реновации (и др.) не является препятствием для принятия судом решения об освобождении жилого помещения его собственником или о выселении нанимателя.</p> <p>Собственники и наниматели лишаются права на судебную защиту, в случае, если судом по иску Правительства Москвы о принудительном выселении они будут выселены, дом будет снесен, а судебное решение по иску об оспаривании решения о</p>

	<p>рассмотрения указанных требований в судебном порядке и принятия судом решения о понуждении к заключению договора о переходе права собственности на жилое помещение, об освобождении указанного жилого помещения его собственником, о прекращении права собственности на жилое помещение и регистрации права собственности на равнозначное жилое помещение или о выселении лица, с которым заключен договор социального найма жилого помещения, об освобождении им указанного жилого помещения, а также для заключения договоров о переходе права собственности на жилое помещение, договоров, указанных в части пятой настоящей статьи.</p> <p>Собственнику жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, членам его семьи, или гражданину, с которым заключен договор социального найма жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, членам его семьи, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), улучшаются жилищные условия путем предоставления жилого помещения по норме предоставления на одного человека, установленной нормативным правовым актом города Москвы, вне очереди в порядке и при соблюдении условий, установленных нормативным правовым актом города Москвы.</p> <p>В случае отказа указанных в части девятой настоящей статьи граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении условий, установленных нормативным правовым актом города Москвы, им предоставляется равнозначное жилое помещение в соответствии с настоящим Законом.</p>	<p>реновации впоследствии будет неисполнимо. Также, после принудительного выселения собственника, освобождении помещения и сносе дома до окончания судебного спора в отношении решения о реновации, суд может отказать в иске в связи с уже фактическим отсутствием объекта спора. Таким образом, законопроект заведомо исключает возможность собственников помещений приговоренных к сносу домов оспаривания решения органов госвласти в судебном порядке.</p> <p>Кроме этого, согласно Постановлению Европейского суда по правам человека по делу "Компания "Дружественни заложна приа" и другие против Чехии" (Druzstevni Zalozna Pria and others v. Czech Republic) от 31 июля 2008 г. Жалоба N 72034/01 // Бюллетень Европейского суда по правам человека. Российское издание. 2008. N 12.</p> <p><i>Вмешательство в право собственности независимо от своего характера не должно ограничивать возможности лица защитить права в судебном порядке.</i></p>
1.30	<p>Собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, подлежащем сносу в соответствии с настоящим Законом, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт со дня исключения соответствующего многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При этом ранее внесенные указанными собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт используются на цели реализации программы.</p>	<p>То есть, если дом не признан аварийным, но подлежит реновации и при этом не был своевременно отремонтирован согласно ст.16 ФЗ «О приватизации жилого фонда», собственник сносимого дома дарит свои деньги фонду и при этом получает принудительное переселение.</p>
1.31	<p>Собственнику нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы или</p>	<p>Фактически речь идет о понуждении к заключению договора, предусматривающего принудительный отказ лица от своей собственности.</p>

	<p>фондом предлагается заключить договор, определяющий переход права собственности на нежилое помещение, в отношении одного из равнозначных нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы или фонда. Равнозначным нежилым помещением признается нежилое помещение, расположенное на территории города Москвы, площадь которого не меньше площади освобождаемого нежилого помещения. В случае необоснованного уклонения указанного собственника от заключения данного договора в течение более чем шестидесяти дней со дня направления ему проекта указанного договора уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы или фонд вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить соответствующий договор, определяющий переход права собственности на нежилое помещение."</p>	
2	<p>Статья 2</p> <p>Внести в Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4148; 2003, N 28, ст. 2875; N 50, ст. 4846; 2004, N 41, ст. 3993; 2005, N 1, ст. 17; N 25, ст. 2425; 2006, N 1, ст. 3, 17; N 17, ст. 1782; N 27, ст. 2881; N 52, ст. 5498; 2007, N 7, ст. 834; N 31, ст. 4009; N 43, ст. 5084; N 46, ст. 5553; N 48, ст. 5812; N 49, ст. 6071; 2008, N 30, ст. 3597; 2009, N 1, ст. 19; N 19, ст. 2281, 2283; N 29, ст. 3582; N 52, ст. 6418, 6427; 2010, N 30, ст. 3999; 2011, N 1, ст. 47; N 13, ст. 1688; N 29, ст. 4300; N 30, ст. 4662; N 49, ст. 7027; N 51, ст. 7448; 2012, N 27, ст. 3587; N 53, ст. 7614, 7615; 2013, N 14, ст. 1651; N 23, ст. 2866, 2881; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4072; 2014, N 26, ст. 3377) изменение, дополнив его статьей 16 следующего содержания:</p> <p>"Статья 16</p> <p>Особенности установления публичных сервитутов и образования земельных участков в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" устанавливаются указанным Законом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы."</p>	<p>Данной нормой город Москвы выводится из-под действия федерального законодательства Российской Федерации, превращаясь в зону «отчуждения» от федерального законодательства страны.</p> <p>То есть закон субъекта РФ становится выше ФЗ.</p>
3	<p>Статья 3</p> <p>Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание</p>	

	<p>законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4218, 4225; 2015, N 29, ст. 4339, 4350; 2016, N 18, ст. 2495) следующие изменения:</p> <p>1) пункт 2 статьи 39.6 дополнить подпунктом 36 следующего содержания:</p> <p>"36) земельного участка в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (далее - Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"), фонду содействия реновации жилищного фонда в городе Москве, созданному субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой в соответствии с указанным Законом.";</p> <p>2) пункт 2 статьи 39.10 дополнить подпунктом 19 следующего содержания:</p> <p>"19) фонду содействия реновации жилищного фонда в городе Москве, созданному субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"."</p>	<p>Данными нормами предлагается передавать без проведения торгов в безвозмездное пользование Фонду содействия реновации жилищного фонда в городе Москве земельных участков в целях реализации решения о реновации. Однако, учитывая предыдущие поправки, касающиеся отсутствия необходимости образования земельных участков как объектов права – непонятно, каким образом эта норма о передаче фактически несуществующих объектов имущественно-земельных отношений будет реализована. Есть основания полагать, что реализация этой нормы не будет соответствовать сути земельного законодательства, которое не предусматривает передачу на каком-либо праве несуществующего участка (некоего «участка, подлежащего образованию» по терминологии рассматриваемого законопроекта).</p>
4	<p>Статья 4</p> <p>Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 15; N 52, ст. 5597; 2006, N 27, ст. 2881; 2007, N 1, ст. 14; N 49, ст. 6071; 2009, N 19, ст. 2283; 2010, N 6, ст. 566; N 32, ст. 4298; 2011, N 23, ст. 3263; 2012, N 41, ст. 5524; N 53, ст. 7596; 2013, N 8, ст. 722; N 14, ст. 1651) изменение, дополнив его статьей 26 следующего содержания:</p> <p>"Статья 26</p> <p>Особенности обеспечения жилищных прав граждан в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, а также особенности использования взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", устанавливаются</p>	<p>Сама формулировка данного пункта – «особенности использования взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов, подлежащих сносу» - лишена смысла и логики и показывает несостоятельность принятых решений о сборе средств на капитальный ремонт зданий, которые теперь</p>

	указанным Законом и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы.".	почему-то планируется уничтожить,
5	<p>Статья 5</p> <p>Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 17; N 30, ст. 3122; 2006, N 1, ст. 17; N 27, ст. 2881; N 52, ст. 5498; 2007, N 21, ст. 2455; N 49, ст. 6071; N 50, ст. 6237; 2008, N 20, ст. 2251; N 30, ст. 3604; 2009, N 1, ст. 19; N 11, ст. 1261; N 19, ст. 2283; N 29, ст. 3611; N 48, ст. 5723; N 52, ст. 6419, 6427; 2010, N 31, ст. 4209; N 40, ст. 4969; N 52, ст. 6993; 2011, N 13, ст. 1688; N 30, ст. 4563, 4594; 2012, N 26, ст. 3446; N 27, ст. 3587; N 53, ст. 7614, 7615) следующие изменения:</p> <p>1) дополнить статьей 10.11 следующего содержания:</p> <p>"Статья 10.11</p> <p>Особенности осуществления градостроительной деятельности в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", устанавливаются указанным Законом и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы.";</p> <p>2) статью 17.1 дополнить частью 4 следующего содержания:</p> <p>"4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки, подготовки и утверждения документации по планировке территории в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве положения частей 11 - 15 статьи 31, частей 5 - 13 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации применяются, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы."</p>	<p>Данными нормами город Москвы выводится из-под действия федерального законодательства Российской Федерации, превращаясь в зону «отчуждения» от федерального законодательства страны.</p> <p>То есть закон субъекта РФ становится выше ФЗ.</p>
6	<p>Статья 6</p> <p>Внести в статью 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных</p>	

	<p>объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; N 43, ст. 4412; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 29, ст. 3584; 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7015, 7040; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 30, ст. 4074, 4082; N 52, ст. 6979; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4225; 2015, N 29, ст. 4362; 2016, N 18, ст. 2515) изменение, дополнив ее частью 4 следующего содержания:</p> <p>"4. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникающие в связи с реновацией жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, с учетом особенностей, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы."</p>	
7	<p>Статья 7</p> <p>Внести в часть 1 статьи 93 Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 14, ст. 1652; N 52, ст. 6961; 2014, N 23, ст. 2925; 2015, N 10, ст. 1393; 2016, N 11, ст. 1493) изменение, дополнив ее пунктом 49 следующего содержания:</p> <p>"49) осуществление закупок товаров, работ, услуг для государственных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), определенного правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы в целях реализации решений о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации". В таком правовом акте указывается предмет контракта, а также может быть указан предельный срок, на который заключается контракт, и определена обязанность заказчика установить требование обеспечения исполнения контракта. При подготовке проектов указанных правовых актов к таким проектам прилагается обоснование цены контракта в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона."</p>	

8	<p>Статья 8</p> <p>Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 18, ст. 2484, 2495; N 23, ст. 3296) следующие изменения:</p> <p>1) статью 40 дополнить частью 11 следующего содержания:</p> <p>"11. Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на сооружения, созданные на условиях публичного сервитута, предоставление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется. В указанном случае предоставляется решение уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута для целей создания такого сооружения.";</p> <p>2) статью 48 дополнить частью 6.1 следующего содержания:</p> <p>"6.1. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного фондом содействия реновации жилищного фонда в городе Москве, созданным в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (далее - Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"), с участниками долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, предоставление документов, предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи, не требуется, положения частей 3 и 6 настоящей статьи не применяются.";</p> <p>3) статью 57 дополнить частью 3 следующего содержания:</p> <p>"3. Основанием для государственной регистрации перехода прав на жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, подлежащем сносу в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации", а также на земельный участок под таким многоквартирным домом является решение о выводе такого многоквартирного дома из эксплуатации, принимаемое в соответствии с указанным Законом."</p>	
9	<p>Статья 9</p> <p>Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.</p>	

Таким образом, передача полномочий по реновации застроенных территорий, которые состоят не только из аварийных многоквартирных домов, органу государственной власти субъекта противоречит действующему жилищному и градостроительному законодательству, и напрямую нарушает Конституцию Российской Федерации и международную Конвенцию о защите прав человека и основных свобод.

По предлагаемому законопроекту можно сносить любые здания, попадающие в границы так называемой «территории реновации». В законопроекте не указано, что речь идет об аварийных, ветхих, не подлежащих ремонту домах.

Между тем, согласно «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года», утв. Распоряжением Правительства РФ от 26 января 2016 г. №80, реновация – это ликвидация аварийного жилья.

Исходя из комментариев, результатом рассмотрения данного законопроекта должно быть следующее:

- Отклонение данного законопроекта в целом;
- Признание законопроекта несоответствующим Конституции РФ, действующему жилищному законодательству, Гражданскому кодексу РФ, Земельному кодексу РФ, Градостроительному кодексу РФ;

Предложение данным законопроектом внести поправки в те федеральные законы, которым в настоящее время не соответствуют предлагаемые статьи законопроекта, свидетельствует о попытке легализовать нарушение прав жителей отдельно взятой территории – столицы – в интересах строительного бизнеса, что в последствии повлечет распространение предлагаемого неправового подхода и на другие города. Негативные социальные последствия не заставят себя долго ждать.