

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – проект) разработан в целях устранения трудновыполнимых условий осуществления реконструкции, перепланировки и (или) переустройства помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах (далее – МКД).

На данный момент действующее правовое регулирование фактически делает невозможным реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку зданий, помещений, которые требуют присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, так как такие действия требуют получения согласия всех (100 %) собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 36 и часть 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Так, например, все фасады, балконы, земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, относятся к общей собственности МКД. Действующие нормы жилищного законодательства не позволяют без согласия всех собственников МКД переустраивать указанные объекты с учётом современных требований и потребностей.

Учитывая, что понятие «присоединение части общего имущества» не является конкретизированным, в правоприменительной практике указанные положения применяются к правоотношениям со значительной степенью дискреции, а в отдельных случаях создают возможности для необоснованного, намеренного злоупотребления правом (например, установка козырька (навеса) на фасаде здания трактуется на практике как уменьшение общего имущества на размер площади примыкания козырька к фасаду, изменение порядка использования придомовой территории при оборудовании отдельного входа в МКД или возведения устройств для маломобильных групп граждан, влекущее изменение объекта и режима пользования частью земельного участка, занимаемого МКД и относящегося к общей долевой собственности собственников помещений, или расширение входного проёма (входа) в МКД путём разрушения части внешней стены МКД, являющейся ограждающей несущей конструкцией, относящейся к общей долевой собственности, также требует согласия всех собственников).

В настоящее время под угрозой невозможности выполнения оказались отдельные цели и задачи государственных и муниципальных программ, а также иных нормативных правовых актов, направленных на формирование комфортной городской среды, исполнение которых связано с необходимостью реконструкции или переустройства фасадов, входных групп и тому подобных объектов, которые хотя и относятся к общему имуществу собственников многоквартирных жилых домов, но также и участвуют в формировании внешнего архитектурного облика

и комфортной городской среды.

Также существующее правовое регулирование создаёт трудновыполнимые условия для реализации мероприятий, направленных на создание комфортной среды для маломобильных групп населения, при возникновении необходимости устройства технических конструкций с присоединением их к МКД или на его земельном участке, либо в помещениях, относящихся к общему имуществу. Кроме того, в сложившейся ситуации в отдельных случаях невозможно выполнить действия, которые напрямую предписаны к выполнению законодательством Российской Федерации, например, сделать пандус для инвалидов или расширить дверной проём в случаях, когда этого требуют требования пожарной безопасности. Реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку зданий, помещений, которые требуют присоединения части общего имущества в МКД, невозможно выполнить без согласия всех собственников помещений МКД, даже если этого требуют интересы личной безопасности граждан, сохранения объектов культурного наследия (например, когда дом является объектом культурного наследия) или эти требования отражены в предписаниях контролирующих или судебных органов.

Очень часто граждане, проживающие в МКД, уклоняются от участия в решении вопросов по определению порядка использования общего имущества, так как эти вопросы, как правило, напрямую не затрагивают их личные интересы. Для отказа от участия в собрании и (или) голосовании по вопросу проведения переустройства, реконструкции или перепланировки собственнику помещения в МКД не нужно обосновывать своё решение и его отказ (или уклонение) невозможно обжаловать или оспорить.

Данная ситуация создаёт условия для злоупотребления указанным правом, создаёт почву для реализации корыстных интересов, так как отказ или даже простое уклонение от участия в принятии решения даже одного собственника, владеющего, например, 1/100 долей в праве на одну квартиру, влечёт невозможность реализации проекта, даже если этого требуют интересы всех остальных собственников МКД.

Кроме того, практически в каждом МКД существуют собственники квартир, постоянно или преимущественно не проживающие в своих квартирах. Найти их и осуществить хоть какое-то взаимодействие с ними крайне сложно или практически невозможно. Также есть условно бесхозяйное имущество собственника, которого установить невозможно, а также имущество, зарегистрированное в долях в отношении большого количества собственников, проживающих в разных местах (например, после наследования).

В процессе подготовки рассматриваемого проекта на территории Удмуртской Республики среди старших по МКД и руководителей управляющих МКД организаций был проведён опрос. Был задан вопрос «Встречались ли Вы в своей практике с необходимостью получить согласие

100 % собственников помещений МКД и имелись ли проблемы с таким получением из-за невозможности проведения собрания собственников со 100 % участием?». Из принявших в опросе 270 человек положительный ответ дали 203 человека (75 % от числа участников опроса), что также свидетельствует об актуальности рассматриваемой проблемы.

Представленным проектом в целях устранения описанных проблем правового регулирования предлагается упростить процедуру реконструкции, переустройства и (или) перепланировки в МКД, когда 100 % согласие собственников является явно излишним, в частности, когда работы по переустройству, реконструкции и (или) перепланировке осуществляются в целях:

исполнения обязательных требований, установленных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

исполнения судебных решений;

исполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля;

проведения мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации;

предупреждения возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ликвидации последствий причинения такого вреда.

В указанных случаях для проведения соответствующих работ предлагается заручиться поддержкой не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Введение предлагаемого регулирования позволит существенно расширить возможности законной эксплуатации помещений в МКД, устраним условия для злоупотребления правом (снизит риски нарушения прав добросовестных владельцев), позволит владельцам недвижимости в МКД, органам государственной власти и органам местного самоуправления более эффективно реализовывать проекты по благоустройству, устраним препятствия для реализации федеральных, региональных и местных программ по созданию комфортной городской среды.

Внесение предлагаемых изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации не потребует дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.