

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

28 февраля 2018 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вносится в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в порядке реализации права законодательной инициативы.

Приложения:

1. Проект федерального закона на 2 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 2 л. в 1 экз.
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.
4. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. в 1 экз.
5. Копии текста законопроекта и сопроводительных документов на магнитном носителе на 1 диске.



С.М. Миронов



Г.П. Хованская



О.В. Шейн

Емельянова В.В.
8-495-692-21-70



Государственная Дума ФС РФ
Дата 28.02.2018
№401742-7; 1.1

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М.Мироновым,
Г.П.Хованской,
О.В.Шеиным

Проект № 401742 - 7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

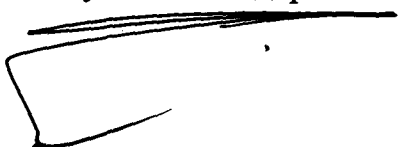
О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Статья 1

Внести в часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14; 2006 № 52 (часть 1), ст. 5498; 2015 № 1 (часть 1), ст. 52) изменение, дополнив ее словами следующего содержания «, и иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Статья 2

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; № 52, ст. 5597; 2006, № 27, ст. 2881; 2007, № 1, ст. 14; № 49, ст. 6071) дополнить статьей 27 следующего содержания:



«Статья 27.

В случае, если на дату приватизации жилых помещений в многоквартирном доме требовалось проведение капитального ремонта общего имущества в таком доме и на дату изъятия жилого помещения в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации такой капитальный ремонт не проведен, в выкупную цену включается сумма компенсации за произведенный капитальный ремонт. Порядок расчета размера компенсации за произведенный капитальный ремонт устанавливается Правительством Российской Федерации.».

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Законопроектом предлагается ввести норму, предусматривающую включение в выкупную цену жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, и изымаемого для государственных или муниципальных нужд, сумму компенсации за произведенный бывшим наймодателем капитальный ремонт дома, который требовался на момент приватизации жилого помещения.

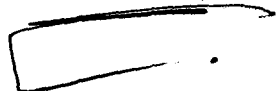
Нормы об определении выкупной цены изымаемого жилого помещения содержатся в части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, по смыслу которых выкупная цена состоит из двух частей: рыночная стоимость жилого помещения и убытки, которые причинены собственнику жилого помещения его изъятием. При этом перечень обстоятельств, отнесенный к убыткам, включает в себя расходы, понесенные собственником изъятого жилого помещения при изменении места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, а также упущенную выгоду.

Если изъятие жилых помещений для государственных или муниципальных нужд осуществляется в многоквартирных домах, требующих капитального ремонта, рыночная стоимость таких жилых помещений, как правило, не покрывает расходов на приобретение равнозначных по площади, характеристике и месторасположению жилых помещений.

Вместе с тем определение выкупной цены должно соответствовать конституционным гарантиям о правах граждан на жилище.

В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

При этом согласно разъяснениям Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2007 года в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2 квартал 2007 года обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникающая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.



Конституционный Суд Российской Федерации сформулировал и неоднократно подтвердил правовую позицию, согласно которой Российская Федерация как правовое и социальное государство не может произвольно отказываться от выполнения взятых на себя публично-правовых обязательств.

Неисполнение бывшим наймодателем своих обязательств по проведению в нормативные сроки капитального ремонта многоквартирного дома фактически приводит к увеличению его износа, и, как следствие, к аварийности. Таким образом, собственник, не имевший намерения отчуждать имущество, фактически лишается его в результате непроизведенного своевременно капитального ремонта.

Следует отметить, что аналогичная норма содержалась ранее в законодательстве. Так, в соответствии со статьей 16 в редакции Закона РСФСР от 4 июля 1991 года №1541 предусматривалась возможность выплаты компенсации за непроизведенный капитальный ремонт наймодателем при наличии согласия граждан.

Кроме того, 26 декабря 2012 года Верховным Судом Российской Федерации также было разъяснено, что невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для предъявления собственником жилого помещения требований о включении сумм компенсаций за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации («Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года»).

Предлагаемое нормативное регулирование правоотношений, возникающих при определении выкупной цены, носит временный характер, так как рассчитан «до исполнения обязательств» по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в связи с чем, изменения вносятся в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». В целях согласования данного изменения с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предлагается включить в перечень иные убытки, предусмотренные федеральными законами.



ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащего изменению
в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении
изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и
Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса
Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует принятия, признания утратившими силу, приостановления, изменения и дополнения в законодательные акты Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не предусматривает уменьшение или увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

