

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

17 06 2016 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
С.Е. НАРЫШКИНУ

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вношу в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения»

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 3 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка на 6 л. в 1 экз.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
 4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утративших силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием законопроекта на 2 л. в 1 экз.
 5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

С уважением,



М.И. Сердюк



Вносится депутатом
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
М.И. Сердюком
Проект № 1102045-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

Статья 1.

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14; 2006, №1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 7, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст.6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027, 7061; № 50, ст.7337, 7343, 7359; 2012, № 10, ст. 1163; № 14, ст. 1552; № 24, ст. 3072; №26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 27, ст. 3477; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26 (часть I), ст. 3388, 3406; № 30, ст. 4218, 4256, ст. 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 29, ст. 4362; № 48 (часть I), ст. 6724; 2016, № 1 (часть I), ст. 19, ст. 24; № 5, ст.559) следующие изменения:

1) дополнить статью 13 пунктом 8.3. следующего содержания:

«8.3) установление упрощенного порядка согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, не требующих

наличия проекта либо осуществляемых по утвержденным субъектом Российской Федерации типовым проектам перепланировок жилых помещений, а также установление видов работ, не требующих согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, в том числе в многоквартирных домах;»;

2) в пункте 7 статьи 14 после слов «перепланировки жилых помещений» дополнить словами «в том числе в случаях добровольной легализации самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, а также согласно упрощенному порядку согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, не требующих наличия проекта либо осуществляемых по утвержденным субъектом Российской Федерации типовым проектам переустройства и (или) перепланировки жилых помещений»;

3) в статье 26:

а) в части 1 слово «законодательства» заменить словами «федерального законодательства и законодательства субъектов Российской Федерации»;

б) в пункте 3 части 2 после слов «проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения» дополнить словами «, если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное»;

4) в статье 29:

а) часть 1 в конце после слова «Кодекса» дополнить словами «, если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное»;

б) в части 2 после слов «предусмотренную законодательством ответственность» дополнить словами «, если федеральным законом не предусмотрено иное».

Статья 2

1. Правительству Российской Федерации обеспечить исполнение настоящего Федерального закона и информирование населения о возможности осуществления переустройств и (или) перепланировок жилого дома и (или) жилых помещений, в том числе перепланировок жилых помещений в многоквартирных домах по утвержденным субъектом Российской Федерации типовым проектам перепланировок квартир, а также видам работ, не требующих согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, в том числе в многоквартирных, при применении положений главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В случаях, если конституции (уставы) и иное законодательство субъектов Российской Федерации, муниципальные акты органов местного самоуправления не соответствуют положениям настоящего Федерального закона, они должны быть приведены в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение трех месяцев после дня его официального опубликования.

3. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, и распространяется на правоотношения, возникшие до дня его вступления в силу.

Президент
Российской Федерации

В.В. Путин



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения»

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения» (далее – законопроект) направлен на устранение противоречий и пробелов в части отдельных положений действующего Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), регулирующих на уровне федерального законодательства правоотношения, связанные с вопросами переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, учитывая как интересы собственников различных форм собственности жилья в многоквартирных жилых домах, так и полномочия и интересы федеральных, региональных, муниципальных органов власти в регламентировании жилищных правоотношений.

Общеизвестно, что цель любого переустройства и (или) перепланировки квартиры (иного жилого помещения, жилого дома) – сделать жилье наиболее комфортным для проживания. При этом, учитывая индивидуальность владельца, фактом такого благоустройства могут быть лишь малозначительные изменения. Однако сам процесс подготовки документации по перепланировке, особенно такого «абстрактно-неопределенного» по содержанию и материальным затратам документа как проект, предусмотренного пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ, и необходимость прохождения сложной процедуры предварительного «согласования» с участием так называемых межведомственных комиссий при органах местного самоуправления очень громоздкий и сложный. По малопонятным для гражданина основаниям истребуется нигде не обозначенный «очередной

документ» по принципу «справка на справку», «договор на договор» и обязательно с участием подрядной организации, и только если она «член» соответствующего направления «СРО» (система саморегулируемых организаций, введенная Федеральным законом от 01.12. 2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» взамен лицензирования видов деятельности в проектировании и строительстве, ремонте и т.п.). Эти организации порой не берутся выполнять мелкие работы, за которые берутся различные фирмы - не члены СРО, но готовые за солидные вознаграждения решить любую проблему и согласовать заветную перепланировку и переоборудование. В результате - и при исполнении требуемых согласующих процедур с органом местного самоуправления, и – без них (например, установка типовой душевой кабины взамен ванной на том же месте) обходится в два-три и более раз дороже её розничной стоимости и т.д. То есть, фактически и юридически создан такой разрешительно – громоздкая и дорогостоящая процедура, при которой большинство граждан, даже имея достаточные материальные средства, обходят её, совершая своими силами и средствами самовольное переустройство и (или) перепланирование жилых помещений.

Следует отметить, что на «почве» данной «запущенной» проблемы находят питательную среду коррупциогенные факторы, создаются и изменяются сотни и тысячи подзаконных актов, в том числе на муниципальном, региональном, федеральном уровнях. Излишне загружается судебная система, имеют место формализм и бюрократические барьеры - особенно, когда с 01.01.2013 был изменен кадастровый учет недвижимости на жилье и полномочия передавались от так называемых БТИ (бюро технической инвентаризации) к кадастровым палатам. Тогда «проявились» два варианта. При первом - когда улучшение жилищных условий осуществляется в последовательности словосочетания - «если перепланировка была разрешена и сделана», а собственник жилого

помещения захочет внести изменения в кадастр, то нужно «звать» кадастрового инженера, который составит технический план с учетом изменений планировки, и на основе этого документа данное жилое помещение поставят на кадастровый учет уже с обновленными «улучшенными» сведениями (смысл в этом примерно тот же, как ранее в плане жилого помещения из БТИ - «без красных линий» официально регистрировался факт изменений жилого помещения). При втором варианте - «если перепланировка была сделана до разрешения», то «звать» никого не надо, а следует «ожидать» лишь «получение» штрафа согласно статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях или обращаться в суд для возможного узаконивания такой перепланировки, так как полномочия на последующее согласование органу местного самоуправления не предоставлено.

Концепция предлагаемого законопроекта предусматривает также «узаконивание» на федеральном уровне результаты позитивной практики ряда субъектов Российской Федерации, направленной на разрешение указанной проблемы, в частности опыт города Москвы, где с 01.12.2011 установлен упрощенный порядок согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, не требующих наличия проекта. Либо это осуществляется по утвержденным типовым проектам перепланировок квартир (с бесплатной выдачей, в том числе через Интернет), а также виды работ, не требующие согласования. При этом применен принцип процедуры согласования – «одно окно» (в рамках межведомственного взаимодействия), учитывая, что только по городу Москве ежегодно производится около 300 тысяч перепланировок и лишь 15 тысяч из них легализуются.

Авторы законопроекта считают, что «отсрочка» разрешения данной проблемы – не решает её существа и не отвечает ни интересам государства, ни интересам граждан, собственников жилых помещений, гражданского общества, поэтому не является единственным разумным такое положение,

когда абсолютно все так называемые «последующие согласования» проходят в форме судебных разбирательства по легализации «самовольных переустройств и (или) перепланировок жилых помещений». На практике получается, что суд, как «судебная ветвь власти» (согласно статье 10 Конституции Российской Федерации) начинает фактически и юридически заниматься «текущими» вопросами «исполнительной ветви власти», «заполняя» законодательные пробел по «организации согласования» перепланировок (переустройств) жилых помещений, при этом рассматриваемые частные вопросы ответчиков - граждан зачастую связаны с малозначительными переустройствами, которые могли быть разрешены в досудебном порядке, в том числе в порядке «последующего» согласования органом местного самоуправления.

Таким образом, для разрешения изложенной проблемы и устранения пробелов в законодательстве – предлагается законопроектом: дополнить статью 13 Жилищного кодекса Российской Федерации новыми полномочиями субъекта Российской Федерации, - пунктом 8.3 следующего содержания: «установление упрощенного порядка согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, не требующих наличия проекта либо осуществляемых по утвержденным субъектом Российской Федерации типовым проектам перепланировок жилых помещений, а также видов работ, не требующих согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, в том числе в многоквартирных домах», а в пункте 7 статьи 14 – дополнить полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений обязанностями производить не только «предварительное» согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, но и так называемое «последующее» согласование «в случаях добровольной легализации самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, а также проведенных согласно упрощенного порядка согласования при

переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, не требующих наличия проекта либо осуществляемых по утвержденным субъектом Российской Федерации типовым проектам переустройства и (или) перепланировки жилых помещений», и с учетом данных новаций законопроектом предлагается внести также уточнения в части 1 и 2 статьи 26 ЖК РФ и части 1 и 2 статьи 29 ЖК РФ.

Полагаем, что актуальность предлагаемых законопроектом новаций определяется и тем, что снимаются ненужные судебные споры, когда, например, по формальным основаниям и в силу действующих положений статьи 29 ЖК РФ администрации органов местного самоуправления, права которых никоим образом не нарушаются, либо органы государственной жилищной инспекции в силу их надзорных полномочий вынуждены подавать иск в суд и искать некую правду в процессе судебного разбирательства по вопросам самовольных переустройств жилых помещений в многоквартирных домах, полученных, как правило, гражданами по приватизации в 90-х годах прошлого столетия или приобретенных в порядке гражданского оборота, в которых они годами проживают с самовольным (без проекта) переустройством - например: с душем - вместо убранный своими силами ванной, либо на месте ранее встроенного, но демонтированного своими силами шкафа - установлен современный шкаф-купе в прихожей, и т.д. Поскольку сделано это без проекта, и соответственно без согласования с органом местного самоуправления, граждане не могут, ни продать, ни подарить данное жильё без судебного узаконивающего решения, ни «избавиться» от надзирающего ока жилищной инспекции. Тогда как большинство из этих споров вполне можно разрешать в досудебном порядке на уровне органов местного самоуправления.

Авторы законопроекта считают, что предлагаемый законопроект позволит решать острую и резонансную для граждан тему о либерализации и добровольной (а не принудительной) легализации в вопросе перепланировки

(переустройства, переоборудования) жилых помещений в силу её широты и масштабности по стране в жилищном фонде «мелких, малозначительных и т.п. самовольных» переоборудований и (или) перепланировок жилых помещений на уровне законодательного разрешения, учитывая тенденции и противоречия, рыночные преобразования в жилищной сфере, наряду с официально объявленным повышением внимания к человеческому фактору, разнообразием «перепланировочных» ситуаций, с применением различных современных материалов и бытовых оборудований.

Полагаем, что уже прошли времена прошлого века и государственного планирования стационарных встроенных фанерных шкафов, кухонной мебели при строительстве жилых многоквартирных домов, подпавших под приватизацию 90-годов, но, чтобы «сдвинуть» такой фанерный шкаф в современных условиях, все же требуется обязательное участие государства в лице судов. Поэтому предлагается избавить граждан - собственников жилых помещений от ненужных запретов, и не «загонять» человека в замкнутое пространство устаревших норм и требований, когда не требуются проекты, по стоимости, бюрократическим и коммерческим согласованиям, а также иным затратам, в том числе временным и моральным издержкам, кратно превосходят эти произведенные малозначительные, но важные для человека жилищные дизайнерские и иные внутриквартирные переустроочные изменения и удобства.



ФИНАНСОВО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные
статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу
либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при
переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета либо изменений финансовых обязательств государства.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, located at the bottom of the page.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения»

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения» не требуется признания утративших силу, приостановления, изменения федеральных законов.

В то же время, учитывая предложенные законопроектом новации в части возможности определения субъектами Российской Федерации особенностей, предусматриваемых согласно новым положениям Жилищного кодекса Российской Федерации при проведение перепланировка и (или) переустройства жилых помещений без проекта либо по типовым проектам (эскизам), потребуется уточнение ряда федеральных подзаконных нормативных правовых актов, учитывая, что цель любой перепланировки (переустройства) квартиры – это улучшение жилищных условий или условий пребывания и пользования жилыми помещениями, что особенно важно для лиц с ограниченными возможностями, пожилых и престарелых граждан. В этих целях законопроект содержит в себе соответствующее поручение Правительству Российской Федерации, предполагающее уточнение строительных норм и правил, направленных на обеспечение сохранности жилых объектов, в том числе с учетом недопустимости изменения их несущих конструкций.

В настоящее время, исходя из судебной практики, усматривается, что суды при рассмотрении жилищных споров и как при удовлетворении исков, так и при отказе в «узаконивании» самовольных переустройств и (или) перепланировок жилых помещений в основном ссылаются на подзаконный акт - постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте России 15.10.2003 № 5176), принятое еще до введения в действие с 01.03.2005 Жилищного кодекса Российской Федерации, и уже явно требующего пересмотра в современных условиях и применяемых новациях как в технологии и при ремонтах жилых помещений, так и при разнообразии применяемых материалов и оборудования, различных легко монтируемых и демонтируемых конструкций и т.п.

