

**Рекомендации
парламентских слушаний на тему
«О реновации жилищного фонда в Российской Федерации»**

23 ноября 2018 года

**Организатор:
Комитет Государственной Думы по жилищной политике и
жилищно-коммунальному хозяйству**

Участники парламентских слушаний — депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации и других общественных объединений, представители научного и экспертного сообщества, обсудив механизмы обновления жилищного фонда, считают возможным отметить следующее.

В пункте 6 Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» поставлена цель по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда, состояние которого характеризуется наличием не только аварийного, но и ветхого жилищного фонда.

По данным Росстата, по состоянию на 1 января 2016 года ветхий жилищный фонд составлял 68,4 млн.кв.м., в котором проживало 2 830 300 человек.

Проблема ликвидации аварийного жилищного фонда в Российской Федерации, признанного таковым до 1 января 2012 года, была взята под контроль Президентом Российской Федерации (Указ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным

и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг). Ее решение осуществляется в основном в рамках Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». За период 2014-2017 гг. были переселены 686,44 тыс. человек из 10,78 млн. кв.м. аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года.

В 30 субъектах Российской Федерации реализуются региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, которые в основном обеспечивают переселение из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 года (общий объем расселенного аварийного жилищного фонда по состоянию на 1 сентября 2018 года составил 115,49 тыс.кв.м.).

По состоянию на 1 июля 2018 года на территории Российской Федерации общая площадь жилых помещений в аварийных многоквартирных домах, признанных таковыми после 1 января 2012 года, составила 13,93 млн. кв.м., в которых проживает 826, 93 тыс. человек, из них площадь жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными в связи с их физическим износом, составляет 13,41 млн. кв.м., в которых проживает 799, 52 тыс. человек. Работа по расселению данного фонда будет продолжена в рамках деятельности Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

И если проблема аварийного жилищного фонда находится на постоянном контроле федеральных органов исполнительной власти, то проблема ветхого фонда (таковым является жилищный фонд, процент физического износа которого составляет от 66 до 69%) в настоящее время возлагается исключительно на субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. В большинстве случаев ее решение может осуществляться в рамках градостроительного механизма развития застроенных территорий. Однако, с одной стороны, массовое строительство нового жилья в рамках договоров освоения территорий делает экономически

нецелесообразной реализацию проектов застроенных территорий для частных инвесторов. С другой стороны, проекты застроенных территорий не учитывают жилищные права и законные интересы граждан в связи с применяемой процедурой изъятия земельных участков, на которых располагаются принадлежащие им объекты жилой недвижимости, для государственных или муниципальных нужд

Кроме того, помимо аварийного и ветхого жилищного фонда существует жилищный фонд, который не отвечает критериям качества, комфортности и безопасности проживания в нем граждан.

Действующие на сегодняшний день программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, хотя и направлены на достижение поставленной Президентом Российской Федерации цели по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда, однако они носят выборочный характер и не в состоянии решить проблему некомфортного жилья.

На сегодняшний день в субъектах Российской Федерации, за исключением г.Москвы, отсутствует механизм обновления жилищного фонда, устанавливающий единые принципы, условия и ограничения обновления жилищного фонда и направленный на комплексное урегулирование вопросов сноса или реконструкции объектов жилищного фонда в пределах конкретной территории при непосредственном участии населения.

В Государственную Думу внесен проект федерального закона № 550294-7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – законопроект), предлагающий соответствующий механизм.

Законопроектом предусматриваются следующие положения:

1. Вводится понятие реновации жилищного фонда, под которой понимается реконструкция или снос не подлежащих капитальному ремонту объектов жилищного фонда и жилищное строительство на высвобождаемой территории с обеспечением территории реновации объектами коммунальной,

транспортной, социальной инфраструктуры, а также проведение мероприятий по благоустройству жилых территорий.

2. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления в случае принятия соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации наделяются полномочиями по определению содержания программы реновации.

Программа реновации включает в себя:

1) определение источников и объемов финансирования программы реновации;

2) установление порядка и определение условий улучшения жилищных условий граждан (собственников и нанимателей), проживающих в многоквартирных домах, жилых домах, подлежащих сносу или реконструкции. При этом такие порядок и условия не должны снижать предусмотренные жилищным законодательством и иными федеральными законами гарантии улучшения жилищных условий граждан;

3) принятие решения о реновации жилищного фонда на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и другие условия.

3. Предусматривается возможность создания субъектом Российской Федерации фонда содействия реновации жилищного фонда в организационно-правовой форме унитарной некоммерческой организации с наделением ее рядом организационных функций.

4. Гражданам предоставляются следующие гарантии обеспечения их жилищных прав:

1) нанимателям предоставляются равнозначные жилые помещения, которые должны соответствовать следующим требованиям:

- жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше соответственно жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого

помещения равна или превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

- жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, санитарным и техническим требованиям, установленным жилищным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации;

- жилое помещение расположено в том же населенном пункте (в городах федерального значения – в том же внутригородском муниципальном образовании), в котором расположен соответствующий многоквартирный дом, подлежащий реновации;

2) собственникам по их выбору предоставляется равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного жилого помещения на праве собственности. При этом, если гражданин выбирает равноценное возмещение в денежной форме, то ему дополнительно должна быть выплачена компенсация за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома;

3) исключается предоставление комнаты гражданину, проживающему в квартире коммунального заселения. Такому гражданину предоставляется отдельная квартира;

4) с момента утверждения программы реновации жилищного фонда собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в краткосрочную программу, прекращают уплату взносов на капитальный ремонт. При этом средства фондов капитального ремонта, которые формировались собственниками помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации жилищного фонда, направляются на цели реализации этой программы.

5. Включение многоквартирных домов в программу реновации жилищного фонда может осуществляться только в том случае, если собственниками жилых помещений на общем собрании принято такое решение. Законопроектом подробно регламентируется процедура проведения

общего собрания и последствия принятия на общем собрании указанного решения.

Следует отметить, что согласно законопроекту данный механизм может быть реализован только в случае принятия соответствующего решения органами государственной власти субъектов Российской Федерации и формирования нормативной правовой базы в субъектах Российской Федерации. Таким образом, субъектам Российской Федерации предоставляется право применения на своей территории механизма реновации жилищного фонда. При этом источниками финансирования согласно законопроекту могут быть бюджетные и внебюджетные средства.

Участники парламентских слушаний отмечают необходимость создания механизма, направленного на обновление жилищного фонда.

При этом участники считают необходимым решение следующих вопросов:

1. экономическое стимулирование участия в программе реновации жилищного фонда частных инвесторов:

- содействие кредитованию инвесторов (в том числе в форме субсидирования процентных ставок по кредитам за счет средств федерального бюджета, региональных или местных бюджетов, посредством предоставления гарантий федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, муниципального бюджета на период строительства и реконструкции);

- осуществление мероприятий по стимулированию спроса на приобретение жилых помещений в домах, построенных по программе реновации жилищного фонда, в том числе субсидирование ипотечных ставок при приобретении гражданами - участниками программы жилых помещений в таких домах;

- снижение налогов на имущество и на землю, налога на прибыль в случае участия в программе реновации жилищного фонда;

2. учет особенностей градостроительной деятельности при осуществлении реновации жилищного фонда;

3. учет особенностей землепользования при осуществлении реновации жилищного фонда.

Учитывая вышеизложенное, участники парламентских слушаний **рекомендуют:**

Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:

1. Поддержать концепцию проекта федерального закона № 550294-7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации».

2. В ходе рассмотрения проекта федерального закона № 550294-7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотреть внесение изменений отдельными законодательными актами Российской Федерации в градостроительное, земельное, административное и налоговое законодательство, необходимых для успешного развития процесса реновации жилищного фонда в субъектах Российской Федерации.

Правительству Российской Федерации, федеральным исполнительным органам, уполномоченным в соответствующей сфере деятельности:

1 Направить в Государственную Думу информацию о выработке постоянно действующего механизма сокращения непригодного для проживания жилищного фонда с учетом стратегического направления реализации жилищной политики в Российской Федерации по реновации жилищного фонда.

2. Рассмотреть вопрос о предоставлении субсидий из федерального бюджета при включении в программу реновации жилищного фонда объектов культурного наследия федерального значения.

3. Рассмотреть вопрос о возможности заключения контрактов жизненного цикла в процессе реконструкции или строительства объектов жилищного фонда по программе реновации жилищного фонда.

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

Представить информацию о возможности реализации программы реновации жилищного фонда на территории соответствующих субъектов Российской Федерации.

Председатель Комитета

Г.П. Хованская