



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»

А.Н. Глушков

(подпись)

« 16 » 12 2021 г.

Утверждено

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (протокол от «14» декабря 2021 г. № 94)

Заключение

по результатам рассмотрения законопроекта № 1246345-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части уточнения понятия «дом блокированной застройки» и введения понятия «многоквартирный дом»)

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 1246345-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части уточнения понятия «дом блокированной застройки» и введения понятия «многоквартирный дом») (далее – Законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 05.10.2021 по 14.12.2021 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Бунина О.И. – руководитель рабочей группы;
- 2) Абдулов Р.Э.;
- 3) Белоусов А.И.;
- 4) Кислых А.В.;
- 5) Кондратьева И.В.;
- 6) Малахов П.В.;
- 7) Мешалов А.В.;
- 8) Москвитин М.В.;
- 9) Некрасов Д.В.;
- 10) Разумова Н.М.,
- 11) Худзинская И.А.;
- 12) Шевляков В.В.;
- 13) Шериева А.М.

При проведении правовой экспертизы проанализированы: текст законопроекта и пояснительная записка к нему; нормы градостроительного, жилищного, земельного законодательства, иных нормативных правовых актов, материалы судебной практики, позиции федеральных органов исполнительной власти, регулирующие правоотношения, связанные с определением понятия «дом блокированной застройки» и введением понятия «многоквартирный дом».

Законопроект внесён в Государственную Думу 06.09.2021 Правительством Российской Федерации. На дату утверждения настоящего заключения законопроект принят в первом чтении.

По результатам правовой экспертизы Экспертным советом сделаны следующие выводы.

Как указано в пояснительной записке, законопроектом предлагается ввести понятие «многоквартирный дом» и уточнить понятие «дом блокированной застройки» для устранения правовой неопределённости, возникающей при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки.

Понятие «многоквартирный дом» вводится в Жилищный кодекс Российской Федерации, а понятие «дом блокированной застройки» - в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Законопроектом предлагается дополнить статью 15 Жилищного кодекса Российской Федерации частью 6, определив понятие «многоквартирный дом» как здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Необходимость законодательного определения понятия «многоквартирный дом» давно назрела и концептуально поддерживается Экспертным советом. Вместе с тем представляется целесообразным в дальнейшем при подготовке текста законопроекта ко второму чтению рассмотреть возможность соотнесения указанного определения с другими базовыми понятиями жилищного законодательства в структуре объектов жилищных прав.

Законопроектом предлагается определить понятие «дом блокированной застройки» как жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проёмов и имеющий отдельный выход.

Экспертный совет отмечает, что вводимое определение дома блокированной застройки не содержит указания на ограничение по этажности здания, а также не устанавливает территорию, на которую должен осуществляться выход из такого жилого дома.

Кроме того, как следует из пояснительной записки к законопроекту, реализуя цель устранения правовых пробелов в законодательстве, которые не позволяют полноценно регулировать жилищные и градостроительные правоотношения, а также решать спорные вопросы, автор законопроекта предлагает скорректировать также и параметры дома блокированной застройки. Из действующей редакции нормы исключается указание на предназначение

такого дома для проживания одной семьи. Пояснительная записка обоснования указанных изменений не содержит.

В законопроекте не разрешён важный вопрос о земельных правоотношениях собственников. Согласно действующему земельному и градостроительному законодательству многоквартирный дом расположен на едином неделимом земельном участке, а каждый блок дома блокированной застройки расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Автор законопроекта в предложенном понятии «дом блокированной застройки» исключает указание на расположение блока на отдельном земельном участке. Пояснительная записка не содержит пояснений, чем вызвана такая необходимость. В то же время, приняв данное определение, будет внесена неясность по данному признаку для многоквартирного дома и дома блокированной застройки. На сегодняшний день выделение земельного участка под объект недвижимости является одним из основных признаков, в соответствии с которым можно отнести спорный объект недвижимости либо к категории многоквартирных домов либо к домам блокированной застройки. Поэтому, по мнению Экспертного совета, исключая такое ключевое понятие из определения, необходимо, как минимум, обосновать данное предложение.

Экспертный совет считает необходимым отметить отсутствие в предложенном законопроекте разрешения важных вопросов, относящихся к рассматриваемой проблематике, которые будут наилучшим образом служить целям, заявленным автором законопроекта, – более точному и полному правовому регулированию жилищных и градостроительных правоотношений, в частности:

- 1) в связи с урегулированием понятия «многоквартирный дом», которое в настоящее время отсутствует в Жилищном кодексе Российской Федерации, видится разумным разрешение такого вопроса как управление многоквартирными домами, в которых мало собственников. Предполагается, что порядок принятия решений собственниками таких домов может быть упрощён;

2) необходимо предложить механизм урегулирования вопросов по разрешению существующих разногласий по приведению в соответствие назначения земельных участков, расположенных под домами блокированной застройки. Существующие дома блокированной застройки строились на землях с назначением «индивидуальное жилищное строительство», что не соответствует фактическому использованию земли. Для устранения правовых пробелов в законодательстве этот вопрос должен быть разрешён в законопроекте.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет концептуально поддерживает законопроект 1246345-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», однако считает необходимой его доработку к рассмотрению во втором чтении с учётом вышеизложенных замечаний и предложений.

Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы



О.И. Бунина