



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

29 сентября 2018 г.

№ 4-ВС-6922/18

134 10.07.2018
На № _____ от _____

**Председателю Комитета
Государственной Думы Федерального
Собрания Российской Федерации по
жилищной политике и жилищно-
коммунальному хозяйству
Г.П. ХОВАНСКОЙ**

Уважаемая Галина Петровна!

В Верховном Суде Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона № 488847-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартamentов», внесенный депутатом Государственной Думы А.Г. Сидякиным.

Законопроектом предусматривается внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), касающихся отнесения апартamentов к жилым помещениям. В связи с этим ЖК РФ предлагается дополнить новым понятием «жилые апартamentы» (статья 16), а также разделом III³, определяющим правовой режим многофункционального дома. Кроме того проектом разрешаются и иные вопросы, в частности, перевод нежилых помещений в жилые апартamentы. Корреспондирующие изменения предлагается внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации.

По существу предлагаемых проектом изменений, полагаем возможным отметить следующее.

1. Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 № 47



«Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

К жилому помещению предъявляются многочисленные требования в сфере конструкций, инженерных систем, санитарно-гигиенические, эпидемиологические требования, требования об уровне шума, освещенности, воздухообмене, к температурному режиму в холодное время года, относительной влажности воздуха и прочие требования, позволяющие обеспечить защиту людей, проживающих в данном помещении, от вредных факторов.

Таким образом, законодательством предъявляются особые требования к безопасности жилья и пригодности для постоянного проживания граждан в таком жилом помещении. Вместе с тем, как представляется, существующие апартаменты как правило не будут отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям в контексте ЖК РФ, поскольку такие помещения проектировались в соответствии с требованиями, предъявляемыми к нежилым помещениям.

Однако, как усматривается из законопроекта, допускается возможность перевода в многофункциональном доме нежилых апартаментов в жилые апартаменты в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (проектная статья 48¹ ЖК РФ).

Более того, как следует из статьи 4 законопроекта, субъекты Российской Федерации наделяются полномочием по установлению специальных правил перевода уже построенных апартаментов в категорию жилых апартаментов в зданиях, разрешение на строительство которых выдано до дня вступления в силу законопроекта.

Таким образом, указанные вопросы будут регулироваться на территории Российской Федерации по-разному в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, что вызывает сомнение. Между тем отношения по поводу перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые помещения регулируются федеральным законодательством – ЖК РФ, а механизм такого перевода установлен в главе 3 ЖК РФ. При этом полагаем возможным отметить, что в законопроекте не отражено каких-либо существенных различий между режимами нежилых апартаментов и нежилых помещений.

2. В нормативных правовых актах установлены и требования об обеспечении жилой застройки социальной инфраструктурой (например, детскими садами, школами, поликлиниками, местами для парковок и пр.), что имеет значение для целей оформления градостроительной и разрешительной

документации на строительство. Так, согласно «СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», утвержденному Приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 № 820, устанавливаются нормативы радиуса обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, в том числе радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений в городских поселениях.

Однако строительство апарт-отелей не требует возведения объектов социальной инфраструктуры, в связи с чем апарт-отели по стоимости ниже жилых помещений в многоквартирных домах.

Следовательно, в случае придания апарт-отелям статуса жилых помещений, их собственники будут пользоваться всей социальной инфраструктурой наравне с гражданами, приобретшими жилые помещения в многоквартирных домах по более высокой стоимости, поскольку она включает и расходы на возведение объектов социальной инфраструктуры, что, полагаем, приведет к нарушению прав последних и к дополнительной нагрузке на уже работающие социальные учреждения.

Необходимо также отметить, что перевод нежилых помещений (апарт-отелей) в жилые апарт-отели в многофункциональном здании может привести и к конфликту интересов собственников, использующих апарт-отели для постоянного проживания, и собственников, использующих нежилые апарт-отели для предпринимательской деятельности (например, при размещении таких помещений на одном этаже здания), что породит дополнительные споры.

3. Как следует из части 2 статьи 48² ЖК РФ (в редакции проекта), земельный участок, на котором расположен многофункциональный дом и который находится в государственной или муниципальной собственности, не входит в состав общего имущества в многофункциональном доме, за исключением случая выкупа такого земельного участка собственниками апарт-отелей. При этом может возникнуть вопрос о режиме такого земельного участка, если с заявлением о предоставлении участка в собственность обратятся не все, а только один или несколько собственников.

4. В части 7 статьи 48² ЖК РФ (в редакции проекта) предложено не распространять требования по признанию многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции «на правоотношения в многофункциональных домах». Однако, как указано в пояснительной записке к законопроекту, изменения направлены на «защиту жилищных прав собственников и иных правообладателей «апарт-отелей» и «ликвидацию разрыва между фактическим и юридическим статусом «апарт-отелей». Между

тем существенная часть норм о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции направлены на защиту прав собственников жилых помещений.

5. В соответствии с проектной редакцией пункта 4 части 2 статьи 159 ЖК РФ собственники жилых апартаментов в многофункциональных домах не будут иметь, в отличие от собственников жилых помещений, право на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Такое правовое регулирование повлечет нарушение части 1 статьи 19 Конституции Российской Федерации о равенстве всех перед законом.

В соответствии с частью 1 статьи 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений.



В.И. Нечаев

