



АССОЦИАЦИЯ
«СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

634012, г. Томск,
пр. Кирова, д.58, стр.55

тел – 54-52-70
email: smoto@tomsk.gov.ru

01.06.2021 № 526
на № 01/11854 от 13.05.2021

И.о. начальника Департамента
по государственно-правовым вопросам
и законопроектной деятельности
Администрации Томской области
Дигелю В.В.

Уважаемый Вячеслав Владимирович!

Проект федерального закона № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий», внесенный сенаторами Российской Федерации, в предложенной редакции не поддерживаем и считаем, что он требует существенной доработки.

Согласны с замечаниями к законопроекту, высказанными Думой города Томска (письмо Думы города Томска прилагается). Помимо этого считаем, что законопроект необходимо доработать в следующей части:

- определение понятия «многофункциональное здание» необходимо уточнить, поскольку:
 - формулировку «обеспечивающих выполнение определенного процесса» считаем неприменимой, так как речь идет одновременно о жилых и нежилых помещениях, обеспечивающих разные процессы;
 - в приведенном определении не раскрыто понятие «группа помещений»;
 - в данном определении речь идет о *жилых помещениях*. При этом к данным помещениями согласно статье 16 Жилищного кодекса РФ относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната. Полагаем, что в этом случае, необходимо более четко определить о каких жилых помещениях идет речь. Особенно, учитывая то, что в предлагаемом новом пункте 3³ статьи 22 Жилищного кодекса РФ (пункт 4 статьи 2 законопроекта) указана только *квартира*;
 - приведенное определение не позволяет установить, в какой мере оно относится к существующим в настоящее время многоквартирным домам, в которых есть нежилые помещения. Обращаем Ваше внимание, что в пояснительной записке к законопроекту указано, что такие многофункциональные здания, расположены вне границ жилой застройки, в общественно-деловых зонах, что в самом тексте закона не отражено;
 - второе предложение данного подпункта устанавливает требования к многофункциональным зданиям и в связи с этим не соответствует предмету регулирования статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, определяющей понятия, используемые в кодексе.

Также требование о том, что жилые и нежилые помещения не должны находиться на одной лестничной площадке не согласуется с содержанием предлагаемых части 3³ статьи 22, пункта 3¹ части 2 статьи 26, нового предложения части 4 статьи 36 и нового предложения части 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ, где упоминается *лестничная клетка, общий ход и вестибюль этажа*.

- в пункте 4 статьи 1 и далее по тексту законопроекта используется словосочетание «многофункциональные здания, в состав которых входят жилые помещения». Считаем данное выражение является тавтологией в отношении термина «многофункциональное здание», поскольку согласно законопроекту многофункциональные здания – это и есть здания, включающие в свой состав жилые и нежилые помещения.

- считаем, что в новой части 4 статьи 4 Жилищного кодекса РФ слова «связанным с многофункциональными зданиями, в состав которых входят жилые помещения (далее – многофункциональные здания)» следует заменить словами «связанным с жилыми помещениями, расположенными в многофункциональных зданиях», поскольку перечисленные в данной части отношения относятся к жилищным правоотношениям, связанным именно с жилыми помещениями в многофункциональном здании, а не со всем зданием.

- в предлагаемой части 5 статьи 17 Жилищного кодекса РФ необходимо уточнить, о каких именно договорах, предусмотренных статьей 32¹ Жилищного кодекса РФ, идет речь, так как в ней указаны различные договоры, в том числе договор о комплексном освоении территории.

Также авторам законопроекта необходимо пояснить причины, по которым законопроектом устанавливаются ограничения на использование жилых помещений в многофункциональных зданиях по договорам социального найма.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Исполнительный директор

Н.В. Лиманская



ДУМА ГОРОДА ТОМСКА

Ленина пр., д. 105, Томск, 634050
тел. (3822) 51 14 02, факс (3822) 51 10 71
e-mail: duma@admin.tomsk.ru
<https://duma70.ru>
ОКПО 03047019, ОГРН 1037000098046
ИНН/КПП 7017040847/701701001
25.05.2021 № 01-862
на № 444 от 18.05.2021

Исполнительному директору
Ассоциации «Совет муниципальных
образований Томской области»

Лиманской Н.В.

Кирова пр., д. 58, стр.55, Томск
г.,634012

О проекте федерального
закона № 1162929-7

Уважаемая Наталья Викторовна!

Рассмотрев проект федерального закона № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» (далее - проект), внесенный сенаторами Российской Федерации и депутатом Государственной Думы, сообщаем следующее.

1. Как следует из пояснительной записки к проекту, он разработан в целях реализации подпункта «г» пункта 8 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам совместного заседания Государственного Совета и Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 23.12.2020, № Пр-45ГС.

В соответствии с указанным перечнем поручений Правительству Российской Федерации совместно с комиссией Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» с учетом ранее данных поручений необходимо в срок до 01.08.2021 обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на определение правового статуса помещений в многофункциональных зданиях, в том числе используемых для проживания граждан.

Проектом предлагается ввести в Градостроительный кодекс Российской Федерации понятие «многофункциональное здание», под которым понимается здание, включающее в свой состав две и более группы жилых и (или) нежилых помещений, обеспечивающих выполнение определенного процесса, взаимосвязанные друг с другом через помещения общего пользования. При этом жилые и нежилые помещения

такого здания не должны находиться на одной лестничной площадке, доступ собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям должен быть ограничен.

Обращаем внимание на следующее:

- в настоящее время понятие «многофункциональное здание» дано в Своде правил 160.1325800.2014 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования» (с изменением №1), согласно которому под многофункциональным зданием понимается здание, включающее в свой состав два и более функционально – планировочных компонента, взаимосвязанных друг с другом через помещения общего пользования (пункт 3.3). При этом под функционально-планировочным компонентом здания понимается группа помещений, обеспечивающих выполнение определенного процесса (проживания, сервисного обслуживания, досуга и пр.) (пункт 3.7);

- приведенное в проекте определение предусматривает формулировку, согласно которой входящие в состав многофункционального здания одна или более группы помещений состоят из жилых и (или) нежилых помещений. С учетом данной формулировки возможны ситуации, когда в состав многофункциональных зданий могут быть включены одна или более группы только жилых помещений.

В данных обстоятельствах полагаем, что предлагаемое определение понятия «многофункциональное здание» нуждается в доработке.

2. В соответствии с проектом предлагается статью 29³ Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнить новой частью 5¹, согласно которой требования к обеспечению многофункциональных зданий объектами транспортной и социальной инфраструктуры определяются региональными нормативами градостроительного проектирования.

Полагаем, что указанная структурная единица не соответствуют предмету регулирования статьи 29³ Градостроительного кодекса Российской Федерации. Полагаем возможным рассмотреть вопрос о включении указанной выше нормы, например, в статью 29.2 данного Кодекса.

3. В соответствии с проектом предлагается в части 7 статьи 51 пункт 6² после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, многофункциональном здании, в состав которого входят жилые помещения,».

Обращаем внимание, что согласно действующей редакции пункта 6² части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагается «решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме».

Таким образом, в проекте не в полной мере отражены те изменения, которые необходимо внести в пункт 6² части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с введением понятия «многофункциональное здание»

4. В соответствии с последним предложением части 3.1 статьи 55 «при строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.».

Проектом предлагается указанную норму после слов «многоквартирного дома» дополнить словами «, многофункционального здания, в состав которых входят жилые помещения,».

Обращаем внимание, что в настояще время обеспечение энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде, на территориях ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд регулируется, в частности, статьей 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». При этом в данной статье используется только понятие «многоквартирный дом».

Таким образом, с учетом предлагаемого изменения в часть 3.1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации необходимо вносить изменения и в Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Вместе с тем, проектом соответствующие изменения не предусмотрены.

5. Редакцию изменения в часть 8 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации предлагаем привести в соответствие с редакцией изменяемой нормы (в части окончаний слов «многофункциональными зданиям»).

6. Изменение в часть 10 статьи 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации предлагаем изложить в следующей редакции:

«10) в статье 60:

а) в части 10 после слов «части такого дома» дополнить словами «, разрушения, повреждения многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения,»;

б) в части 11 первое предложение изложить в следующей редакции:

«Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного дома, многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.».

При этом предлагаем проработать вопрос о распространении предлагаемого правового регулирования на ситуации с разрушением, повреждением части многофункционального здания, в состав которого входят жилые помещения.

7. Полагаем необходимым предусмотреть в проекте внесение изменений в части 5.1 и 6.1 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации в части дополнения их после слова «домах» словами «многофункциональных зданиях, в состав которых входят жилые помещения,».

8. Предлагаем рассмотреть вопрос о необходимости внесения соответствующих изменений (в части дополнения словами «многофункциональные здания, в состав которых входят жилые помещения» в соответствующем падеже) в статью 12 (в частности, пункты 2, 10.1, 16.5-16.8) и статью 13 (пункты 8.3 и 8.5) Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Предлагаемые изменения в часть 6 статьи 45, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации предлагаем оформить в соответствии с требованиями юридической техники.

10. С учетом предлагаемых проектом изменений в иные законодательные акты полагаем необходимым более детально проанализировать вопрос относительно объема и содержания изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В частности, предлагаем рассмотреть вопрос о внесении изменений в части 1 и 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» относительно предмета правового регулирования, а также в часть 1 статьи 21 данного федерального закона в части дополнения положением о включении в состав информации о проекте строительства сведений о соотношении совокупной площади, объемов, количества жилых помещений и нежилых помещений в многофункциональном здании, о поэтажном расположении жилых помещений и нежилых помещений в таком здании.

11. Проектом предлагается дополнить статью 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» частью 5¹, согласно которой при государственной регистрации права собственности на жилое или нежилое помещение в многофункциональном здании одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения, составляющие общее имущество в нем, доля в праве на земельный участок, на котором расположено многофункциональное здание.

Полагаем, что данное изменение противоречит предлагаемым проектом изменениям в Жилищный кодекс Российской Федерации в части дополнения статьи 36 частью 1¹ и статьи 44 частью 3, согласно которым земельный участок не входит в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многофункциональном здании. К компетенции общего собрания собственников помещений в многофункциональном здании относится вопрос принятия решения о приобретении земельного участка, на котором находится многофункциональное здание, в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

12. Предлагаем в пояснительной записке к проекту представить пояснения относительно норм статьи 6 проекта.

Заместитель председателя
Думы Города Томска

А.Г.Петров

Татарчук Татьяна Васильевна
(3822) 51 12 88