

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Фонда «Институт экономики города» на проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации»

(в части совершенствования порядка осуществления государственного
учета жилищных фондов в Российской Федерации и проведения
технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и
помещений в них)

Проектом федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (в части совершенствования порядка осуществления государственного учета жилищных фондов в Российской Федерации и проведения технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и помещений в них) (далее – законопроект) предлагается новая редакция части 5 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) существенно изменяющая подход к методу осуществления государственного учета жилищного фонда. Так, законопроектом предлагается:

осуществлять «государственный учет жилищного фонда посредством размещения и ведения в системе электронного паспорта многоквартирного дома, жилого дома, содержащего техническую и иную информацию, о таком доме и о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям». Информация об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние, предусматривается для размещения в системе в соответствии с формами, утверждаемыми совместным ведомственным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

наряду с иными формами учета жилищного фонда и проведением государственного учета жилищного фонда, включающего проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (часть 5 статья 19 Жилищного кодекса Российской Федерации) дополнительно ввести обязанность осуществлять техническую инвентаризацию *многоквартирных* и жилых домов и (жилых и *нежилых*) помещений в них и организации и ведения архива технической документации на *многоквартирные* и жилые дома и (жилые и *нежилые*) помещения в них.

До подготовки рассматриваемой редакции законопроекта Минстрой Российской Федерации размещал на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт) по адресу: regulation.gov.ru ID 02/04/09-15/00039670 проект федерального закона «О внесении изменения в статью 19 Жилищного кодекса Российской Федерации» со схожим предметом регулирования (<http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=39670>). В отрицательном Заключении Министерства экономического развития РФ от 09.03.2016 об оценке регулирующего воздействия на проект федерального закона «О внесении изменения в статью 19 Жилищного кодекса Российской Федерации» указано, что «в проекте акта выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, а также положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации».

Министерство экономического развития РФ рекомендовало разработчику установить в проекте федерального закона «О внесении изменения в статью 19 Жилищного кодекса Российской Федерации» «более длительный переходный период, достаточный для утверждения соответствующего порядка и внесения ответственными лицами всей необходимой информации в информационную систему, либо представить дополнительную информацию, подтверждающую достаточность устанавливаемого проектом акта переходного периода». Для устранения замечаний Минстрой Российской Федерации исключил из законопроекта часть 4 статьи 3 (переходные положения), согласно которой ранее предлагалось обязать лиц, ответственных за внесение конкретных видов информации о жилых помещениях в систему в целях осуществления государственного учета жилищных фондов в Российской Федерации, «в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в течение ста двадцати дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обеспечить размещение в системе данных о многоквартирных домах, жилых домах, введенных в эксплуатацию до указанной даты». Представляется, что этого недостаточно для устранения избыточных обязанностей, запретов и ограничений для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В отношении концепции законопроекта имеются следующие замечания:

Согласно пункту 8 статьи 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с 01.01.2013 года не применяются. На основании данного Федерального закона в целях подтверждения существования или прекращения существования объектов недвижимости и оформления на них прав собственности осуществляется государственный кадастровый учет.

В настоящее время:

1) в соответствии с пунктом 16⁴ статьи 12 ЖК РФ к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относится осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;

2) согласно части 6 статьи 19 ЖК РФ Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, уполномоченное постановлением Правительства РФ от 14 июня 2013 г. № 505, осуществляется мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (Положение об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, утвержденное постановлением Правительства РФ от 29 октября 2014 г. № 1115);

3) в соответствии с пунктом 2 статьи 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливают порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

4) органы государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации в соответствии с положениями ст. 20 ЖК РФ осуществляют государственного жилищного надзора за выполнением обязательных требований жилищного законодательства к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Такие требования установлены в части 1¹ статьи 161 ЖК РФ и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Данные нормы требуют, в частности, обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

5) управляющие организации, товарищества собственников жилья, ЖСК обязаны проводить осмотры элементов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Минимального перечня, услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290, и составлять акты таких осмотров.

В связи с перечисленными выше ранее установленными обязанностями органов публичной власти и лиц, осуществляющих управления многоквартирными домами, введение обязанности осуществлять «государственный учет жилищного фонда посредством размещения и ведения в системе [ГИС ЖКХ] электронного паспорта многоквартирного дома, жилого дома, содержащего техническую и иную информацию, о таком доме и о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям» - **представляется избыточным и влекущим дополнительные расходы** за счет отвлечения средств от управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Так законопроектом предлагается возложить на органы государственной власти субъектов Российской Федерации сбор и предоставление в систему информации в целях осуществления государственного учета [всех?] жилищных фондов в Российской Федерации, а также осуществление государственного учета жилищного фонда субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В данном случае, с учетом определения понятия «жилищный фонд» (ч. 1 ст. 19 ЖК РФ), речь идет только о совокупности жилых помещений.

Одновременно проектируемая дополнение статьи 12 ЖК РФ новым пунктом 1¹ наделяет органы государственной власти субъектов Российской Федерации новой обязанностью «определять порядок проведения технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и помещений в них и организации и ведения архива технической документации на многоквартирные и жилые дома и помещения в них». Данное поручение практически дублирует указанное в пункте 2 статьи 167 ЖК РФ полномочие органов государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливать порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов. Кроме этого, согласно проектируемому абзацу четвертому части 5 статьи 19 ЖК РФ «состав информации о жилом помещении, порядок и сроки её размещения лицами, уполномоченными в соответствии с настоящим Кодексом, Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с ними, на внесение конкретных видов информации о жилом помещении в целях осуществления государственного учета жилищных фондов в Российской Федерации, устанавливаются Минстроем Российской Федерации». При этом не учитывается, что в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (пункт 25), уже установлено, что техническая документация на многоквартирный дом должна быть у управляющей организации, ТСЖ и ЖСК, а ее копия в муниципальном архиве.

Возникает вопрос: какой уровень публичной власти должен регулировать данные полномочия. Такие противоречивые полномочия в законопроекте следует или упразднить для какого-то уровня государственной власти, или разграничить. Но оставлять их в таком виде – значить породить противоречия, неоднородную нормотворческую и правоприменительную практику на федеральном и региональном уровнях.

В законопроекте много раз содержательно перепутаны понятия «жилищный фонд» и «многоквартирный дом». Так, например, вызывает возражение предлагаемая законопроектом правовая конструкция «государственный учет жилищных фондов в Российской Федерации осуществляется посредством размещения в системе ...технической

и иной информации о жилых помещениях. Результаты государственного учета *жилищных фондов* в Российской Федерации формируются в системе *в виде электронных паспортов многоквартирного дома*. На первый взгляд речь идет только о государственном учете только жилых помещениях, за состояние которых управляющие организации, товарищества собственников жилья и ЖСК совсем не отвечают, а на самом деле такой учет включает огромный массив информации о многоквартирном доме и общем имуществе в нем. Это лукавство представляется неуместным. Вместо того, чтобы привести положения ЖК РФ и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, упоминающие технический учет жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию, в соответствии с положениями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» Минстрой Российской Федерации необоснованно предлагает включить в понятие «технический учет жилищного фонда» действия по техническому учету общего имущества в многоквартирном доме.

Нельзя согласиться с тем, что проектируемый третий абзац части 5 статьи 19 ЖК РФ устанавливает, что *«сведения государственного учета жилищных фондов подтверждаются данными технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и помещений в них в случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений решения о проведении технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и помещений в них»*. Данная норма, несмотря на оговорку о возможности принятия органами государственной власти субъекта Российской Федерации решения о проведении технической инвентаризации многоквартирных домов, в завуалированной форме **порождает обязанность проведения управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК на возмездной основе такой технической инвентаризации воссоздаваемыми в регионах «организациями БТИ»**. Очевидно, разработчиками делается расчет на то, что этим воспользуются органы государственной власти многих субъектов Российской Федерации. Такой прием ухода Российской Федерации от обязанности финансирования из федерального бюджета дополнительных затрат на организацию в регионах государственного учета жилищных фондов и технической инвентаризации многоквартирных и жилых домов и помещений в них нарушает принципы бюджетного федерализма.

Это, во-первых, **противоречит концепции** государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества положениям и, во-вторых, **вводит избыточные обязанности** для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности и способствует их введению, а также, в третьих, **приводит к возникновению необоснованных расходов** физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В связи с изложенным представляется недопустимыми положения законопроекта: **игнорирующие** положения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которыми с 01.01.2013 года прекращено осуществление в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (в частности, многоквартирных домов);

реанимирующие систему региональных организаций («БТИ»), осуществляющих государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства (в частности, многоквартирных домов);

навязывающие управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК отрыв средств платы за содержание жилого помещения от управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на заказ «БТИ» услуг по государственному техническому учету и технической инвентаризации многоквартирных домов.

Представляется, что вместо изложенных в законопроекте предложений целесообразно урегулировать в подзаконных актах федерального уровня периодичность и процедуры осмотров управляющими организациями, ТСЖ и ЖСК элементов общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Минимальном перечне, услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290, (сегодня это пробел), а также установить для них методику оценки технического состояния многоквартирного дома, и в минимально необходимом объеме указывать такую информацию в ГИС ЖКХ, минимизировав затраты на такое размещение.

Предложенный законопроект не может быть поддержан.