

**УДК 347.23**

**БУТАКОВА Надежда Александровна** – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и трудового права Северо-Западного института управления – филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (199178, Россия, г. Санкт-Петербург, Средний пр-кт, В.О., 57/43; nadbutakova@gmail.com)

## **О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(в части создания новых механизмов переселения  
граждан из аварийного жилищного фонда)**

**Аннотация.** Сегодня расселение ветхих и аварийных построек осуществляется за счет бюджетных ассигнований, что дает возможность владельцам, независимо от размера своего заработка, получить новую квартиру бесплатно. По завершении 2019 г. госпрограмма переселения 2016–2020 гг. перестанет действовать в прежнем виде. При новом порядке получения квартир для собственников предусмотрена дополнительная плата за жилплощадь. Внесенные в этой части поправки существенно изменяют порядок признания многоквартирных домов непригодными для проживания. В статье рассмотрены новые положения и выделены те моменты, на которые следует обратить внимание. Основной целью такого новшества является повышение ответственности населения за новые квартиры. Кроме того, смысл введения оплаты предполагает возможность выбора жилплощади, куда будут заселяться владельцы ветхого жилища.

**Ключевые слова:** переселение из ветхого жилья, аварийные и опасные для проживания дома, поиск инвестора, региональная поддержка собственников, субсидии собственникам, государственная программа расселения

**П**роблема аварийного и ветхого жилья в стране стоит довольно остро. Граждане десятилетиями добиваются признания своих домов аварийными и опасными для проживания, надеясь на получение новых квартир. Однако в скором времени ситуация может измениться.

Снижение темпов ввода жилья связано также и с тем, что в городах заканчиваются хорошие площадки для освоения. Один из путей решения этой проблемы – более активное расселение ветхого жилья. Это позволит как минимум облагородить центральную часть города, предоставив возможность комплексного освоения территорий.

При этом региональная программа расселения такого жилья интересна бизнесу. В ее рамках застройщики не только получают возможность строить в центральной и прилегающих к ней частях города, но и комплексно осваивать территории.

При взаимной заинтересованности власти и бизнеса необходимо разработать системный долгосрочный механизм для реализации проектов по расселению ветхого и аварийного жилья. Власти определяют перечень жилья, подлежащего расселению, и разрабатывают конкурсную документацию. Если у застройщика есть собственные средства, то он участвует в конкурсе, выигрывает и приступает к расселению, сносу и строительству. Собственно, так ведется расселение в настоящее время. Но дело в том, что для расселения жителей средства нужно отвлекать на достаточно длительный срок, что делает экономически обоснованным привлечение для этих целей банковского финансирования.

Существуют две проблемы, которые не позволяют его широко применять. Первая: пока площадка не расселена, для банка она не является предметом залога. Вторая – это процентная ставка, которую застройщики должны оплачивать. Срок расселения в среднем составляет 2 года. Весь этот период строительная компания должна платить проценты, а доход она получит только после того, как освободит площадку, построит и реализует жилье. Таким образом, денежный поток застройщик получит через 3–4 года после начала проекта.

В бюджете средств на расселение ветхого жилья катастрофически не хватает. План расселения ветхого жилья на 2013 г. был выполнен только на 4%, переселены чуть более 1,5 тыс. чел. из запланированных 42 тыс. Более того, не была разработана единая нормативная база для реализации программы<sup>1</sup>.

Поэтому Минстрой России внес проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», информация размещена на <https://regulation.gov.ru/>.

Изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части создания новых механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда) предусматривают:

1) изменение подхода к определению выкупной стоимости при изъятии жилых помещений в аварийном доме;

2) возможность субъекта Российской Федерации устанавливать дополнительную поддержку граждан при переселении в формах:

– субсидий собственникам жилых помещений на приобретение жилья и (или) возмещение процентов по займам и кредитам на приобретение жилых помещений;

– предоставления нового вида жилищного фонда;

– специализированного жилищного фонда для переселения граждан из аварийного жилищного фонда равнозначной площади, но не выше нормы предоставления, бессрочно, без права приватизации;

3) меры против намеренного ухудшения жилищных условий: гражданам, которые приобрели право собственности на жилые помещения после признания многоквартирного дома аварийным, гарантируется только выкупная стоимость.

Дополнительные меры государственной поддержки в формах предоставления жилого помещения взамен изымаемого, предоставления жилого помещения специализированного жилищного фонда, субсидий таким гражданам не предоставляются.

Можно выделить следующие изменения в федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»<sup>2</sup>:

1) установление условия целевого использования высвободившегося после расселения аварийного жилья земельного участка под общественные территории, строительство для государственных и муниципальных нужд. В случае нарушения этого условия средства фонда ЖКХ, затраченные на переселение граждан из многоквартирного дома, находившегося на используемом не целевым образом земельном участке, подлежат возврату в фонд ЖКХ;

<sup>1</sup> Владимир Путин недоволен темпами расселения ветхого жилья. – *Медиазавод*. 24.12.2013. Доступ: <https://mediazavod.ru/articles/daily/drugie-rubriki/zhkhh/142337/> (проверено 08.07.2020).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Доступ: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_69936/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/) (проверено 08.07.2020).

2) возможности расходовать средства фонда ЖКХ на субсидирование граждан, субсидирование застройщиков, реализующих проекты освоения территорий, в размере до 25% понесенных затрат на расселение жителей аварийных домов;

3) однократность предоставления дополнительных мер государственной поддержки собственникам жилых помещений — участникам программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Изменения в федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»<sup>1</sup> в части дополнения перечня возможных объектов концессионных соглашений многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной или муниципальной собственности, направлены на привлечение внебюджетных средств в строительство наемных домов и домов жилищного фонда социального использования.

В настоящее время практически завершено расселение жилищного фонда, признанного аварийным до 1 января 2012 г. В рамках исполнения указа Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 решение задач по переселению граждан из аварийного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г., планируется осуществлять в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» (далее — Проект). Всего с учетом финансирования, предусмотренного Проектом, будут расселены 664,2 тыс. чел., проживающих в аварийных домах общей площадью практически 12 млн кв. м.

В целях создания постоянно действующих механизмов расселения непригодного для проживания жилья, обеспечения дополнительных гарантий жилищных прав граждан при переселении, привлечения в программы переселения внебюджетных источников определенно необходимо внесение изменений в законодательство.

Изменения, которые предлагается внести в законодательство, существенны. В случае их принятия принципиально изменится подход к решению проблемы аварийного жилья. Нельзя однозначно сказать, что изменения повлекут положительные последствия для собственников жилья.

По действующему в настоящее время законодательству расселение аварийного жилья осуществляется за счет муниципального, федерального и областного бюджетов. С принятием поправок повысится роль самих нанимателей и собственников жилья в процессе расселения. У них появится возможность выбора способа компенсации при переселении.

Первый способ: собственники могут продать все помещения в доме единым лотом частному лицу. При этом обязанности по сносу или реконструкции лягут на покупателя, а жильцам выплатят денежные средства от продажи пропорционально размеру принадлежащей им площади.

Второй вариант: реконструкция дома с привлечением инвестора.

Третий вариант: снос дома и строительство нового объекта капитального строительства на освободившемся участке с привлечением инвестора. При этом органы местного самоуправления обязаны оказывать лишь содействие собственникам в подборе инвесторов.

В пояснительной записке к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» отмечается, что «данные механизмы позволят привлечь частные инвестиции для

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». Доступ: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_54572/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/) (проверено 08.07.2020).

решения задачи расселения аварийного жилья и снизить финансовую нагрузку на бюджетную систему Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Если жильцов не устроит ни один из предложенных вариантов, им предоставят социальное жилье, но на определенных условиях.

В случаях, если у гражданина и членов его семьи нет помещения, пригодного для жилья, у них возникает право на переселение в помещение специализированного фонда. Кроме того, граждане, которые проживают в аварийном доме, будут понимать, что переселение из аварийного дома силами муниципального образования не решит их жилищную проблему. Они не смогут наследовать это жилье. Оно является муниципальным, и граждане не имеют на него никаких прав.

Но самое интересное можно прочитать в финансово-экономическом обосновании к проекту: за наем специализированного жилищного фонда, оказывается, придется платить. Приводится пример, что за 2-комнатную квартиру площадью 54 кв. м оплата составит 5 400 руб. месяц. И это без учета стоимости жилищно-коммунальных услуг. Такую сумму вывели исходя из обеспечения возврата инвестиций в строительство специализированного жилищного фонда в течение 30 лет. Также отмечается, что эти деньги будут служить источником средств регионального бюджета.

Зачастую в старом аварийном фонде проживают пенсионеры, которые и так большую часть своей пенсии тратят на оплату коммунальных платежей. Кстати, процедура продажи имущества инвестору для них, скорее всего, тоже будет сложной. Ведь им придется либо покупать новое жилье на полученные деньги, либо дожидаться в маневренном фонде новой квартиры.

В проекте изменений указано, что действие Жилищного кодекса в измененной редакции будет применяться в отношении жильцов домов, которые признают аварийными после вступления закона в силу, а также в отношении граждан, проживавших в многоквартирных домах, признанных ранее аварийными, однако если требование о сносе и реконструкции которых не было направлено собственникам до вступления закона в силу<sup>2</sup>.

Тем не менее далеко не всех тех, чьи дома оказались в списке на снос, устраивает новый законопроект.

Жители аварийных домов хотели бы, чтобы на месте их аварийного жилья были построены новые дома, но пока не совсем ясна процедура поиска застройщика и инвесторов, каковы срок и порядок предоставления жилья из маневренного фонда. То есть, может так оказаться, что граждане на полученную выкупную сумму ничего не смогут приобрести и, таким образом, останутся без жилья.

С одной стороны, данным нововведением власти пытаются повлиять на собственников жилых домов с тем, чтобы побудить их следить за общим имуществом дома и заботиться о нем. Но, с другой стороны, что делать, если дом уже находится в аварийном состоянии?

Расселение ветхого и аварийного жилья – процесс сложный. Расселение нередко порождает конфликты жильцов аварийных квартир с чиновниками. Какие права есть в таком случае у будущих новоселов, и какие – у чиновников, разъяснила Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ.

Согласно ст. 32 Жилищного кодекса, в случае, когда собственники жилья в аварийном доме «не осуществили его снос или реконструкцию, орган местного

<sup>1</sup> Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ». Информация размещена на федеральном портале проектов нормативных актов. Доступ: <https://regulation.gov.ru/projects#departments=20&kinds=1,6&npa=36904> (проверено 10.07.2020).

<sup>2</sup> Там же.

самоуправления принимает решение об изъятии земельного участка, на котором стоит аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждой квартиры в доме»<sup>1</sup>.

Возмещение за аварийное жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником.

Верховный суд РФ процитировал еще раз статью 32 Жилищного кодекса, в которой сказано: принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилье. Это опять Жилищный кодекс, ст. 32.

Если жилой дом, признанный аварийным, включен в региональную программу по переселению, то собственник жилья в таком доме по закону «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп<sup>2</sup>. При этом, подчеркивает Верховный суд РФ, собственник имеет право выбора любого из этих способов обеспечения его жилищных прав. Более того, Верховный суд разъяснил правила переселения из ветхого жилья. Новая квартира для переселенцев из старого и аварийного жилья никак не может быть по площади меньше и хуже старой и должна быть в границах того населенного пункта, в котором граждане живут<sup>3</sup>.

Если гражданину предоставили жилье, а гражданин отказался, этот отказ не является отказом от выбранного гражданином способа реализации жилищных прав «в виде предоставления другого жилья в собственность».

По закону «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» у местной администрации имеется обязанность предоставить гражданину в собственность другое равнозначное благоустроенное жилье<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ. Доступ: <https://base.garant.ru/12138291/> (проверено 08.07.2020).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Доступ: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_69936/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/) (проверено 08.07.2020).

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Доступ: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_89120/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/) (проверено 09.07.2020).

<sup>4</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Доступ: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_69936/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/) (проверено 08.07.2020).

BUTAKOVA Nadezhda Aleksandrovna, Cand.Sci. (Legal), Associate Professor of the Chair of Civil and Labor Law, North-Western Institute of Management – Branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (RANEPА) (57/43 Sredniy Ave, V.O., St. Petersburg, Russia, 199178; nadbutakova@gmail.com)

## ABOUT MODIFICATION OF THE BUILDING CODE AND CERTAIN LEGISLATIVE ACTS OF THE RUSSIAN FEDERATION (in part of creating new mechanisms for rehousing citizens from emergency housing fund)

**Abstract.** Today, the resettlement of dilapidated buildings is carried out at the expense of allocations budget, which makes it possible for owners, regardless of the size of their earnings, to get a new apartment free of charge. At the end of 2019, the state resettlement program 2016–2020 has ceased to operate in its previous form. Under the new procedure, an owner can obtain new apartments only if he provides the additional fee for living space.

The introduced amendments will significantly change the procedure for recognizing high-rise buildings as unfit for living. The article considers the new provisions and highlights the points craving considerable attention.

The main purpose of this innovation is to increase the responsibility of the population for new apartments. In addition, the meaning of the introduction of payment assumes the possibility of choosing a living space by the owners of dilapidated housing.

**Keywords:** relocation from dilapidated housing, emergency and dangerous for residents of house, search for investor, regional support for owners, subsidies to owners, state program of resettlement

---

ПАНФИЛОВА Юлия Сергеевна — кандидат социологических наук, старший преподаватель Института социологии и регионоведения Южного федерального университета (344006, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 160; panfilovajulia@mail.ru)

## МАКРОСОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ ВОСПРОИЗВОДСТВА БИЗНЕС-ДИНАСТИЙ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

**Аннотация.** История развития современных форм предпринимательства в стране не насчитывает и 30 лет, поэтому бизнес-династии в России только начинают свое воспроизводство. Цель статьи – выявить макросоциальные факторы, детерминирующие межпоколенную преемственность в российском бизнесе. В процессе анализа были выделены деструктивные и конструктивные факторы воспроизводства бизнес-династий. К числу первых относится нестабильность экономической ситуации в стране (как результат – ориентация на короткие бизнес-стратегии, не предполагающие преемственности); факторы нормативно-правового порядка («рыхлость» механизмов наследования, отсутствие институционального оформления понятия «семейный бизнес»; низкое доверие правовой системе у собственников); отсутствие государственной поддержки семейного бизнеса и кризис института семьи. В качестве конструктивных факторов выделяются институционализация бизнес-образования и развитие программ консультирования семейного бизнеса в России. Автор рассматривает специфику действия этих факторов для династий в крупном, среднем и малом бизнесе.

**Ключевые слова:** бизнес-династии, семейное предпринимательство, макросоциальные факторы, трансмиссия статуса

В условиях развитой рыночной экономики семейный бизнес рассматривается как один из важных драйверов развития системы. По оценкам экспертов,