



## ОТКРЫТОЕ ОБРАЩЕНИЕ НАРОДНОЙ ШКОЛЫ ЖКХ

Дорогие москвичи, соседи, жители пятиэтажек и теперь уже и девятиэтажек!

НАРОДНАЯ ШКОЛА ЖКХ на протяжении последних трех месяцев принимала участие в подготовке правового комментария в составе специалистов, экспертов, юристов московского жилищного актива и неоднократных обращений к Президенту РФ, в Государственную Думу, в Общественную палату РФ, в Мосгордуму, в Генеральную прокуратуру РФ, в мэрию Москвы с предложениями отклонить и снять с рассмотрения проект Федерального закона №120505-7 в связи с содержащимися в нем антиконституционными положениями. Ниже изложен анализ к последним поправкам в законопроект «о реновации», который также отражает и правовую позицию, выработанную НАРОДНОЙ ШКОЛОЙ ЖКХ.

9 июня законопроект «о реновации» был принят во втором чтении. В него включена норма, что помимо пятиэтажных домов теперь можно будет сносить и девятиэтажные дома. 14 июня 2017 года законопроект должен быть рассмотрен в третьем чтении. И в случае его подписания Президентом РФ произойдет исторический возврат нашего государства к событиям 1917 г.

### Положения законопроекта противоречат принципам регулирования имущественных правоотношений в Российской Федерации и содержат противоречащие Конституции тезисы.

На этапе его рассмотрения московское правительство приняло ряд постановлений и законов, которые привели к социальной напряженности в московском обществе, т.к. двум третям жителей (включая не собственников, которые не были обременены обязанностями, такими как уплата налогов на имущество, уплата взносов на капремонт и пр.) предоставлена возможность распоряжаться собственностью всех собственников домов, включенных по неясным основаниям в некие «списки под снос». И не просто распоряжаться, а принимать решения, приводящие к ее уничтожению. Законопроект №120505-7 закрепляет данную возможность на федеральном уровне.

Сейчас в Москве уже участились случаи оказания давления на граждан, а также имеет место агрессия, которую проявляют участники так называемых собраний по реновации в отношении добросовестных собственников, которые хотят сохранить хорошие не аварийные дома, а также свои квартиры. Происходит разжигание вражды в отношении существенной части частных собственников. Кроме внушения участникам встреч безнаказанности дележа и разрушения чужого имущества, со стороны организаторов также даются заверения, что совершившие указанные действия будут вознаграждены, поскольку взамен, как им говорится, малоценного объекта недвижимости низкого качества и потребительских свойств – каждый из них получит дорогостоящее имущество.

Государство же в лице города Москвы должно вернуть собственникам долги за неисполненный капитальный ремонт и в дальнейшем лишь осуществлять полноценный жилищный надзор за состоянием этого фонда. На этом роль государства в определении судьбы жилого фонда должна быть ограничена. При этом расселение аварийного жилья должно быть безусловно функцией государства, т.к. до аварийного состояния такое жилье было доведено при безусловном и прямом участии городских жилищных структур, которые осуществляют управление жилым фондом и его эксплуатацию.

### Обоснование законопроекта содержит заведомо ложные сведения о состоянии жилых зданий.

Заявление мэра Москвы Собянина о том, что надо сносить дома, которые в ближайшем будущем будут аварийными и их нецелесообразно ремонтировать в рамках капитального ремонта, является фактически незаконным, т.к. данным заявлением мэр открыто признает как неполноценность текущего обслуживания многоквартирных домов, который осуществляется в г. Москве в основном государственными предприятиями и учреждениями, так и раскрывает открытое намерение правительства Москвы снести эти дома. Все перечисленные в законопроекте дома были построены во временные рамки с 1957 по 1968 гг., именно тогда, когда в строительстве в обязательном порядке соблюдались СНиПы.

**Условный срок службы таких домов определяется группой капитальности и рассчитан на 150-125 лет.**

Все технические документы, справочно-нормативная и иная специальная литература, которую строители на протяжении 20-го века использовали для определения так называемых износов зданий и

конструктивных элементов, сроков их службы, а также нормативные акты указывают, что в зависимости от материала жилые дома в городах делятся на группы капитальности зданий, которые определяют усредненные сроки службы домов (Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержд. Приказом Минкоммунхоза РСФСР №404 от 27.10.1970, ВСН 53-86 (р)).

**Усредненный срок службы домов I и II группы капитальности составляет соответственно от 150 до 125 лет. Дома именно этих групп оказались в списке на снос:**

**I-я** - каменные, особо капитальные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия — железобетонные (**срок службы — 150 лет** (эти полтора столетия являются усредненным сроком службы));

**II-я** группа капитальности - каменные, обыкновенные; фундаменты - каменные, стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия - железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам (**срок службы — 125 лет** (еще раз – усредненный срок службы));

**III-я** группа капитальности - каменные облегченные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам (**срок службы — 100 лет**);

**IV-я** группа — деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные, сырцовые; фундаменты - ленточные бутовые, стены - рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые, перекрытия — деревянные (**срок службы — 50 лет**);

**V-я** группа капитальности - сборно-щитовые, каркасные и т.д., глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты - на деревянных ступьях или бутовых столбах, стены - каркасные, глинобитные и др., перекрытия — деревянные, срок службы — 30 лет);

**VI-я** группа - каркасно-камышитовые и прочие облегченные (**срок службы — 15 лет**).

**Документы БТИ содержат сведения о группе капитальности каждого жилого здания.**

Построенные минимум на 150 лет кирпичные здания 60-х годов постройки должны рассматриваться на предмет окончания сроков службы и замены только в 22 веке, если в отношении этих зданий не совершалось каких-либо хозяйственных и прочих преступлений.

То же самое в полном объеме можно отнести к зданиям II группы капитальности. Кроме того, нельзя смешивать техническое состояние несущих конструкций здания с временными, заменяемыми элементами (трубы, электропроводка, кровля, балконы и пр.), что постоянно допускается лицами, лоббирующими прохождение законопроекта.

**Таким образом, нет каких-либо веских обоснований столь масштабного сноса – в первый список включены более 4,5 тысяч многоквартирных домов. Говорить о некоем «предаварийном состоянии» – также можно говорить о предсмертном состоянии любого человека, поскольку именно смертью заканчивается жизнь. Но это не причина умирщвлять всех подряд.**

**Под видом так называемой «реновации» этим же законопроектом вносятся изменения в профильные федеральные законы, которые по сути ведут к разрушению законодательства Российской Федерации.**

Самые варварские положения изъяты из предлагаемых изменений в Федеральный закон «О статусе столицы», и после второго чтения приготовлены к внесению в федеральные законы для всей страны.

- Попрощаемся с санитарно-эпидемиологическими нормами, требованиями пожарной безопасности, строительными нормами и правилами.
- В тексты поправок внесен новый, не раскрытый федеральным законодательством термин - «стесненные условия городской застройки». Видимо это то, во что собираются превратить наши города (отнюдь не одну Москву).
- Собственники нежилкой недвижимости, расположенной в жилых зданиях, лишены права голоса (пока для Москвы).

- Судьбу недвижимости теперь могут решать не собственники, а жильцы, не являющиеся собственниками (пока для Москвы). При этом обязанность содержания общего имущества МКД, обязанность внесения платы взносов за капитальный ремонт, обязанность уплачивать налог на имущество, обязанность проводить общие собрания, избирать Совет многоквартирного дома и его председателя с целью контролировать состояние общего имущества и работы по эксплуатации дома управляющей организацией (что требует большого количества времени, сил, специальных знаний – словом, это бесплатный квалифицированный труд) - остается именно за собственниками жилых и нежилых помещений.
- Признание имущественных прав граждан на квартиры, здания и земли, - прав, основанных на связи нынешнего государства с государством-правопродшественником, становится мифом.
- Лица, которые спешно меняют законы страны, больше не желают признавать правопреемство Российской Федерации от СССР.
- То, что ограничивало аппетиты застройщиков и стоящих за ними лиц, – окончательно «стирается» и выбрасывается «на свалку истории».

Эти нормы Законопроекта позволяют не соблюдать обязательных на сегодняшний день требований, которыми обеспечивается, в том числе, права граждан на безопасную и благоприятную окружающую среду, гарантированные ст. 42 Конституции РФ, и права частной собственности, в том числе на землю, гарантированные ст. 35 Конституции РФ.

Законопроектом предусмотрено:

**Отказ от безусловного соблюдения требований пожарной безопасности в Российской Федерации в условиях стесненной городской застройки.**

Статья 2 Законопроекта

Статью 16 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ

«О пожарной безопасности» дополнить частью второй следующего содержания:

«В целях осуществления градостроительной деятельности **в условиях стесненной городской застройки** федеральные органы государственной власти в области пожарной безопасности вправе устанавливать особенности применения отдельных требований пожарной безопасности либо утверждать отдельные своды правил, содержащие требования пожарной безопасности и правила пожарной безопасности (за исключением минимально необходимых требований для обеспечения безопасности зданий и сооружений, в том числе входящих в их состав систем и сетей инженерно-технического обеспечения)».

**Отказ от безусловного соблюдения санитарных норм в Российской Федерации в условиях стесненной городской застройки.**

Роспотребнадзор РФ получает право в каждом отдельном случае, (усмотрев условия стесненной городской застройки), устанавливать отдельные санитарно-эпидемиологические требования, санитарные правила, за исключением минимально необходимых требований для обеспечения безопасности зданий и сооружений. Не для обеспечения безопасности людей!!!

Статья 4 Законопроекта

Внести в Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»:

1) статью 12 дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

«2<sup>1</sup>. В целях осуществления градостроительной деятельности **в условиях стесненной городской застройки** федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, вправе **устанавливать особенности применения отдельных санитарно-эпидемиологических требований, требований, предусмотренных санитарными правилами, либо утверждать отдельные санитарно-эпидемиологические требования, санитарные правила** (за исключением минимально необходимых требований для обеспечения безопасности зданий и сооружений, в том числе входящих в их состав систем и сетей инженерно-технического обеспечения)».

(Статья 12. (ФЗ №52) Санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений

статья содержит требования ко всем лицам безусловно соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы, останавливать и прекращать финансирование работ, в случае выявления нарушения санитарно-эпидемиологических требований или невозможности их выполнения)

**При этом в том же Федеральном законе №52-ФЗ изменению подверглись статьи 38. «Разработка санитарных правил» и ст.51 «Полномочия главных государственных санитарных врачей и их заместителей», которые были дополнены, казалось бы, никак не связанными с реновацией, новыми элементами нормирования «расчет и оценка риска для здоровья человека»**

### **Отказ от безусловного соблюдения строительных норм в Российской Федерации** **в условиях стесненной городской застройки.**

Статья 7 Законопроекта

Главу 1 Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» дополнить статьей 5<sup>4</sup> следующего содержания:

«Статья 54. Особенности технического регулирования при осуществлении градостроительной деятельности в условиях стесненной городской застройки

1. Особенности технического регулирования при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в **условиях стесненной городской застройки** могут устанавливаться федеральными законами с учетом особенностей технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений, установленных Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В целях осуществления градостроительной деятельности в условиях **стесненной городской застройки** уполномоченные федеральные органы исполнительной власти вправе устанавливать особенности применения требований, установленных национальными стандартами и сводами правил, либо принимать отдельные национальные стандарты и своды правил (за исключением случаев, когда указанные требования напрямую влияют на безопасность зданий и сооружений, в том числе входящих в их состав систем и сетей инженерно-технического обеспечения)».

**Строительство дорог, линий электропередач и др. линейных объектов инженерной инфраструктуры и связанных с ними объектов капитального строительства в Российской Федерации без предоставления земельных участков для этого строительства.**

Статья 6 Законопроекта

Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие **Земельного кодекса Российской Федерации**» дополнить статьей 16 следующего содержания:

«Статья 16. Особенности использования земель или земельных участков, которые находятся в собственности субъекта Российской Федерации или государственная собственность, на которые не разграничена, **без предоставления земельных участков и установления сервитута для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства**, а также особенности образования земельных участков в целях реновации жилищного фонда, осуществляемой в соответствии с федеральным законом, устанавливаются таким федеральным законом».

Кроме того, в целях реновации жилищного фонда законопроектом вводится право любого субъекта федерации устанавливать свои собственные нормы, регулирующие имущественные правоотношения, а также субъекты федерации смогут на своей территории устанавливать свой порядок по обеспечению жилищных прав граждан в целях реновации жилищного фонда не на основании Жилищного Кодекса РФ, а на основании другого федерального закона, в соответствии с которым будет осуществляться реновация жилищного фонда.

(пока, такой закон принимается только для Москвы, а именно: Закон о внесении изменений в Закон о статусе столицы)

## Статья 9 Законопроекта

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» дополнить статьей 26 следующего содержания:

### «Статья 26

**Компетенция общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме при формировании и реализации программы реновации жилищного фонда, осуществляемой в соответствии с федеральным законом, особенности обеспечения жилищных прав граждан в целях реновации жилищного фонда, **особенности использования взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**, включенном в программу реновации жилищного фонда, и **особенности применения статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации\*** в целях реновации жилищного фонда устанавливаются федеральным законом, в соответствии с которым осуществляется реновация жилищного фонда, и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации».

(\* ст.175 ЖК РФ «Специальный счет», гл.16 «Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете»)

**Субъекты федерации смогут на своей территории устанавливать свой порядок для осуществления градостроительной деятельности в целях реновации жилищного фонда не на основании Градостроительного Кодекса, а на основании другого федерального закона, в соответствии с которым будет осуществляться реновация жилищного фонда.**

## Статья 10 Законопроекта

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» дополнить статьей 10<sup>9</sup> следующего содержания:

### «Статья 10<sup>9</sup>

**Особенности осуществления градостроительной деятельности в целях реновации жилищного фонда в соответствии с федеральным законом устанавливаются таким федеральным законом и принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.**»

**При реализации реновации и сносе домов будет нарушено право собственников на компенсацию за утраченное имущество.**

Положениями законопроекта в соответствии с ч.7 ст. 32 Жилищного кодекса РФ предусмотрена компенсация за утрату жилого помещения в результате сноса дома. В расчет компенсации в обязательном порядке включается стоимость общего имущества дома, в состав которого входит земельный участок. Однако, земельные участки домов, попавших в список под снос, не поставлены на кадастровый учет и властями Москвы имитируется отсутствие прав собственников помещений домов на земельные участки. Совершенно очевидно, что это делается в связи с высокой стоимостью этих земель – зачастую превышающей стоимость самих квартир. Фактический отъем у собственников земельного участка многоквартирного дома является грубым нарушением их имущественных прав и влечет невыплату собственникам компенсации за их общее имущество при сносе дома и изъятии участка, что противоречит требованиям ст. 32 ЖК РФ.

26 тыс.300 гектар земель жилой городской застройки, определенных на 1996 год (Постановление Правительства Москвы от 04.06.1996 N 458-49 "О ходе ведения государственного земельного кадастра в г. Москве" (вместе с "Программой работ по проведению земельной реформы в г. Москве на 1996 г.") и переданных вместе с жилыми зданиями москвичам в ходе приватизации, на сегодняшний день достигли средней стоимости 620 миллионов рублей за гектар (Постановление Правительства Москвы от 29.11.2016 г. N 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.).

**Суммарная стоимость земельной недвижимости москвичей составляет более 16 триллионов рублей. (Это 8 годовых бюджетов Москвы!)**

Контроль над землей жилых кварталов тоже является одним из вопросов, который будет решаться в ходе так называемой реновации. **В связи с изложенным, подписывать и реализовывать законопроект о реновации недопустимо до внесения сведений об участках всех многоквартирных домов,**

**оказавшихся в списке под снос, в Государственный реестр недвижимости, в котором на сегодняшний день необходимые сведения отсутствуют.**

За те деньги, которые выделены на реализацию программы реновации в г. Москве можно не только осуществить качественный капитальный ремонт пятиэтажных домов, но и решить проблемы всех нуждающихся, которые в них проживают, а также провести реконструкцию с устройством лифтов всех городских пятиэтажек.

Для жителей г. Москвы является очевидным, что целью реализации законопроекта является захват привлекательных по своему расположению земельных участков под пятиэтажными и девятиэтажными домами и оздоровление строительного комплекса г. Москвы, жадность которого привела к усугублению экологической ситуации как в г. Москве, так и в ближайшем Подмоскowie, где стоит в огромном количестве невостребованное и с низким качеством построенное жилье.

Принятием законопроекта 120505-7 и в связи с внесением в федеральные законы:

- № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»,
- № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,
- № 184-ФЗ «О техническом регулировании»,
- № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»,
- № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»,
- № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» -

норм, позволяющих не соблюдать обязательных на сегодняшний день требований, которыми обеспечивается, в том числе, права граждан на безопасную и благоприятную окружающую среду, гарантированные ст. 42 Конституции РФ, и права частной собственности, в том числе на землю, гарантированные ст. 35 Конституции РФ – **будут нарушены права миллионов граждан Российской Федерации.**

Негативную оценку данному законопроекту дал Президиум Совета при Президенте Российской Федерации, назвав данный законопроект социально безответственным; сообщество экологических организаций; сообщество профессиональных архитекторов г. Москвы.

Учитывая несовершенство самого законопроекта 120505-7, есть все основания полагать, что на его основании будут созданы такие правовые акты субъектов, которые приведут к полному нарушению конституционных прав и свобод жителей Российской Федерации – не только в Москве, но и по всей стране.

Руководитель НАРОДНОЙ ШКОЛЫ ЖКХ,  
муниципальный депутат района Восточное Измайлово

Маргарита Чуканова