

Е. Б. Подузова*,
Л. И. Красавчикова**

Экспертная площадка «Правовые проблемы реновации жилищного фонда» (28 ноября 2017 г., в рамках XIII Ежегодной научно-практической конференции «Кутафинские чтения» Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) и XVIII Международной научно-практической конференции юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова): обзор мероприятия

***Аннотация.** В статье представлены основные аспекты выступлений в рамках научной секции — экспертной площадки «Правовые проблемы реновации жилищного фонда», состоявшейся 28 ноября 2017 г. в Московском государственном юридическом университете имени О.Е. Кутафина (МГЮА), также представлено краткое содержание докладов участников.*

Научная секция — экспертная площадка базировалась на основных результатах реформы жилищного права РФ в свете нового курса развития жилищного фонда России на базе мероприятий реновации, актуальных тенденций в законодательстве, правотворчестве, цивилистической науке и в правоприменительной практике. Также была учтена судебная практика, в которой содержатся новые подходы к толкованию норм современного российского жилищного права.

При проведении научной секции — экспертной площадки участниками и модераторами были представлены и проанализированы основные направления современной юридической практики и науки в области теоретических и практических проблем реновации в свете реформы жилищного права РФ.

© Подузова Е. Б., Красавчикова Л. И., 2018

* Подузова Екатерина Борисовна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
ekaterinacivil@gmail.com

125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

** Красавчикова Лариса Ивановна, кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
kgr@msal.ru

125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

Ключевые слова: экспертная площадка, реновация, жилое помещение, итоги, содержание докладов, теоретические проблемы, практические проблемы, судебная практика, обязательство, новые понятия, основные тенденции.

DOI: 10.17803/1994-1471.2018.89.4.217-222

Согласно ст. 1 Жилищного кодекса РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее — жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее — жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

На основе принципов жилищного законодательства в 2017 г. стартовала Программа реновации жилищного фонда в г. Москве, являющаяся начальным этапом глобальной Программы реновации жилищного фонда в Российской Федерации, базирующейся на принимаемом в настоящий момент времени федеральном законе «О реновации жилищного фонда Российской Федерации». Именно правовой и социальной жилищной реформе о реновации жилищного фонда России и было посвящено заседание научной секции — экспертной площадки.

Руководитель секции: Богданова Елена Евгеньевна, доктор юридических наук, профессор, и.о. заведующего кафедрой гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). Заместители руководителей секции: Подузова Екатерина Борисовна, кандидат юридических

наук, доцент кафедры гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина; Красавчикова Лариса Ивановна, кандидат юридических наук, старший преподаватель, заместитель заведующего кафедрой гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА).

На открытии секции с приветственным словом выступила Галина Петровна Хованская, председатель Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. В своем выступлении она обратила внимание присутствующих на основные положения проекта федерального закона «О реновации жилищного фонда Российской Федерации» (далее — Проект), указывая на социальные и законотворческие цели и задачи Проекта в контексте федерального и регионального законодательства. Так, основной целью программы реновации, по мнению Г. П. Хованской, является обеспечение жилищных прав граждан.

Г. П. Хованской были представлены аудитории основные этапы работы над Проектом, который на момент проведения мероприятия включал также дополнения к нормам Градостроительного кодекса РФ и Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Большой интерес представило проведенное Г. П. Хованской сравнение программы реновации в России и зарубежных странах (Франции, ФРГ, Швейцарии). В частности, была подчеркнута необходимость проведения реновации на территории всего государства, как это было сделано во Франции.

Г. П. Хованская указала на ряд различий между реновацией в г. Москве и реновацией по разрабатываемому Проекту, одним из которых выступает возможность реконструкции и модернизации жилых помещений без сноса с учетом современных технологий. Вместе с тем были отмечены и известные сложности в создании единого закона, который мог бы учесть

региональные особенности состояния жилищного фонда.

Среди проблем, связанных с реализацией Программы реновации, Г. П. Хованская выделила следующие:

- правовой режим земельных участков, находящихся под многоквартирными жилыми домами;
- обеспечение прав собственников нежилых помещений;
- последствия освобождения от взноса на капитальный ремонт и др.

Выступление Г. П. Хованской было построено на исследовании этапов разработки московского Закона о реновации и Проекта. Безусловно, Г. П. Хованской удалось обратить внимание аудитории на самые ключевые и обсуждаемые проблемы обновления жилищного фонда.

Елена Евгеньевна Богданова перечислила положительные аспекты Проекта в свете обозначенных целей и задач, указала на перспективы использования конструкции предварительного договора при предоставлении нового жилого помещения.

Нельзя не согласиться с позицией Е. Е. Богдановой о наличии не только частных, но и государственных интересов в Программе реновации.

В рамках работы экспертной площадки выступили:

- Иванов Роман Валерьевич, член Общественного штаба по контролю за реализацией Программы реновации, с докладом «Учет общественного мнения при реализации Программы реновации: практические проблемы»;
- Гордеев Дмитрий Павлович, ведущий юрист-консульт Фонда «Институт экономики города», с докладом «Использование опыта проведения голосования собственников и нанимателей по вопросу включения дома в Программу реновации г. Москвы для совершенствования способов проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме»;
- Бадулина Екатерина Владимировна, кандидат юридических наук, ведущий советник аппарата Комитета Государственной Думы

Федерального Собрания РФ по государственному строительству и законодательству, с докладом «Гарантии прав собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации»;

- Тё Алексей Анатольевич, заместитель руководителя аппарата Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по транспорту и строительству, с докладом «Критерии равнозначности и равноценности в Программе реновации»;
- Подузова Екатерина Борисовна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), с докладом «Возмещение имущественных потерь владельца жилого помещения в рамках реновации: проблемы теории и практики»;
- Аюшеева Ирина Зориктуевна, кандидат юридических наук, доцент, заместитель заведующего кафедрой гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), с докладом «Принцип неприкосновенности собственности и Программа реновации жилья».

Р. В. Иванов, член Общественного штаба по контролю за реализацией Программы реновации, обратился к ряду вопросов, связанных с Программой реновации. Интересны, в частности, некоторые статистические данные. По словам Р. В. Иванова, в Программу реновации, затронувшую более полутора миллионов граждан, проживающих в г. Москва, вошли 5 175 жилых домов. Большинство граждан поддержали Программу, однако реализация последней на практике вызвала некоторые проблемы.

Исследуя общественное мнение, Р. В. Иванов пришел к выводу о том, что ключевые вопросы, возникающие у граждан в связи с реновацией жилищного фонда, поэтапно менялись. Так, на первом этапе реализации программы жителей г. Москвы интересовала прежде всего процедура включения в Программу и механизм проведения голосования на общем собрании по вопросам реновации.

На сегодняшний день, как отметил докладчик, учет мнения населения показал, что основным вопросом для жителей г. Москвы являются

очередность и сроки предоставления нового жилья.

В конце выступления Р. В. Ивановым был дан анализ ряда важнейших аспектов проведения голосования: достоинства и недостатки голосования в электронной форме, юридическое значение участия в голосовании нанимателей.

Выступление Д. П. Гордеева, ведущего юриста-консультанта Фонда «Институт экономики города», носило яркий и живой характер. Докладчик отметил большую заинтересованность населения в реализации Программы реновации, что подтверждается данными о проведении общих собраний по вопросам реновации (по сравнению с общими собраниями по иным вопросам). Несмотря на позитивный вывод, Д. П. Гордеев обратил внимание и на недостатки проведения общих собраний (в частности, в электронной форме), а также на необходимость упрощения порядка принятия решений. Интересна позиция Д. П. Гордеева и относительно регулирования общественных отношений, вытекающих из процесса реновации. По мнению докладчика, порядок принятия нормативных правовых актов в области реновации жилищного фонда был в определенной степени нарушен, что повлекло за собой и некоторые практические проблемы.

Е. В. Бадулина, кандидат юридических наук, ведущий советник аппарата Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по государственному строительству и законодательству, прежде всего провела анализ первого законопроекта от марта 2017 г., который закреплял различные варианты реализации Программы реновации и вызвал известные дискуссии в научных кругах.

В дальнейшем Е. В. Бадулина осветила вопрос основных гарантий прав собственников помещений в многоквартирных домах, среди которых выделила следующие:

- четкое определение в законе характеристик домов, подлежащих сносу (домов первого периода индустриального домостроения);
- порядок учета мнения населения;
- переход права собственности только на основании договора или судебного решения;

— высокий уровень встречного предоставления (предоставление квартиры в том же районе, компенсация по рыночной стоимости).

Весьма любопытной и неоднозначной, по мнению Е. В. Бадулиной, является конструкция договорных связей в процессе реновации. Как отметила докладчица, в первом чтении закона структуре договорных связей не было уделено должного внимания. В отличие от первого варианта закона, на сегодняшний день предусматриваются существенные условия «договора о переходе права собственности», закреплено положение о применении к такому договору норм о купле-продаже и мене. Наиболее спорной представляется и конструкция доверительного управления имуществом в случае смерти собственника жилого помещения, вошедшего в Программу реновации, при которой способы и формы возмещения отнесены к ведению доверительного управляющего.

Тё Алексей Анатольевич, заместитель руководителя аппарата Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по транспорту и строительству, осветил иной ряд проблем, связанных с реализацией Программы реновации.

В первую очередь была затронута проблема замены публичных слушаний общественными обсуждениями. Положительная сторона замены, по мнению А. А. Тё, состоит в закреплении проведения общественных обсуждений в различных формах (в сети Интернет, посредством МФЦ, участия в экспозициях). Отличительной особенностью слушаний является также и взаимодействие граждан и органов публичной власти.

Большое внимание А. А. Тё было уделено соотношению категорий равнозначности и равноценности в Программе реновации. В первом чтении закона, по словам докладчика, использовалась лишь категория равнозначности. На сегодняшний день категория равнозначности связана с понятиями жилой и общей площади, наличием определенного рода удобств, районном проживании.

В том же случае, когда установить реальную стоимость жилого помещения не представляется возможным (например, в случае проведения дорогостоящего ремонта), законодатель прибе-

гает к категории равноценности, разграничив тем самым равнозначность и равноценность.

Интересным и содержательным было выступление Е. Б. Подузовой, кандидата юридических наук, доцента кафедры гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). Е. Б. Подузова затронула несколько наиболее острых проблем, которые могут возникнуть на практике при применении Программы реновации.

Во-первых, как отметила докладчица, не решен вопрос о возмещении расходов, которые понесет гражданин в связи с переездом.

Во-вторых, в настоящий момент отсутствует методика оценки стоимости жилого помещения с учетом улучшений, которые произвел собственник. Будут ли неотделимые улучшения включены в категорию равноценной компенсации?

В-третьих, на законодательном уровне не предусматриваются гарантии прав особых категорий граждан, обладающих льготами, в процессе реновации.

Заслуживает поддержки позиция Е. Б. Подузовой о необходимости введения типового договора, опосредующего процедуру реновации.

В целом Е. Б. Подузова пришла к выводу о целесообразности принятия Программы реновации.

И. З. Аюшеева, кандидат юридических наук, доцент, заместитель заведующего кафедрой гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), выступила с докладом о принципе неприкосновенности собственности в свете процесса реновации.

В своем докладе И. З. Аюшеева обратила внимание на аргументы сторонников и про-

тивников Программы реновации, признавая ключевую роль конституционных принципов, провозглашающих право на жилище, неприкосновенность жилища и охрану права частной собственности в регулировании отношений, вытекающих из обновления жилищного фонда.

По мнению И. З. Аюшеевой, основной целью реновации является защита частных интересов, хотя нецелесообразно отрицать и роль государственных нужд в обновлении жилищного фонда.

В качестве одной из проблем, также рассмотренных докладчицей, выступает обеспечение прав собственников нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах.

В дискуссии приняли участие: Анастасия Абубакировна Гариб, руководитель проектного офиса Института ГАСИС НИУ «Высшая школа экономики», Олег Сергеевич Гринь, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), Светлана Александровна Муратова, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), Галина Алексеевна Микрюкова, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА).

Работа в рамках экспертной площадки «Правовые проблемы реновации жилищного фонда» продемонстрировала образец успешного сочетания подходов представителей законодательной власти, юридической практики и науки для обсуждения, выявления проблем и перспектив развития современного жилищного законодательства.

Материал поступил в редакцию 29 ноября 2017 г.

**EXPERT SITE “LEGAL PROBLEMS OF HOUSING RENOVATION” (28 NOVEMBER 2017,
AS PART OF THE XIII ANNUAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL CONFERENCE “KUTAFIN READINGS”
AT THE KUTAFIN MOSCOW STATE LAW UNIVERSITY (MSAL) AND THE XVIII INTERNATIONAL SCIENTIFIC
AND PRACTICAL CONFERENCE OF THE FACULTY OF LAW OF THE LOMONOSOV MOSCOW STATE UNIVERSITY):
OVERVIEW OF THE EVENT**

PODUZOVA Ekaterina Borisovna — PhD in Law, Associate Professor of the Department of Civil Law of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
ekaterinacivil@gmail.com
125993, Russia, Moscow, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9

KRASAVCHIKOVA Larisa Ivanovna — PhD in Law, Senior Lecturer of the Department of Civil Law of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
kgp@msal.ru
125993, Russia, Moscow, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9

Abstract. *The article presents the main aspects of speeches within the framework of the scientific expert site “Legal Problems of Housing Renovation” held on 28 November 2017 at the Kutafin Moscow State Law University (MSAL). The summaries of the participants’ reports are also presented.*

The scientific expert site was based on the main results of the reform of the housing law of the Russian Federation in the light of a new course for the development of the housing stock of Russia based on renovation measures, current tendencies in legislation, lawmaking, civil science and law enforcement practice. The court practice, which contains new approaches to the interpretation of the norms of modern Russian housing law, was also taken into account.

During the work of the scientific expert site, the participants and moderators presented and analyzed the main trends of modern legal practice and science in the field of theoretical and practical problems of renovation in the light of the reform of the housing law of the Russian Federation.

Keywords: *expert site, renovation, residential property, results, contents of reports, theoretical problems, practical problems, jurisprudence, commitment, new concepts, main trends.*