

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ ЖИЛОГО ФОНДА В Г. МОСКВЕ

Маркова О.В.

*Маркова Ольга Владимировна – аспирант,
кафедра природоресурсного и экологического права,
Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина, г. Москва*

Аннотация: статья посвящена исследованию проблем реновации. Автор рассматривает нерешенные проблемы, которые возникли в связи с новой государственной программой.

Ключевые слова: закон, реновация, общество, новшества.

Главная цель программы реновации — не допустить превращения домов в жилье, непригодное для проживания. Как указано на официальном сайте мэра Москвы, программа рассчитана на расселение пятиэтажных зданий, взамен которых жильцы получают новое благоустроенное жилье **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**. В данном исследовании мы рассмотрим, какие законодательные изменения претерпели существующие нормы в свете происходящей жилищной реформы.

Одно из новшеств реформы — это пластичность существующих норм о реновации. Программа расселения касается всех москвичей, жилье которых признано ветхим и подпадает под параметры реновации, т.е. построено в период с 1957 по 1968 годы и имеет до девяти этажей. Если две трети жильцов не проголосуют за вступление дома в программу, жители останутся в прежних условиях проживания **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**. Вступившие в силу нормы не носят императивного характера, оставляя гражданам возможность выбора своего правового положения и последствий.

К выше описанному выбору относится и возможность переселиться в лучшее жилье. На момент написания материала готовится механизм, который даст возможность, например, разменять одну квартиру на две [3]. Переселиться в рамках данной программы из одной квартиры в две будет возможно либо если собственник внесет дополнительные средства, либо за счет переселения в другой район, дальше от старого места проживания. Причем, в более ранних редакциях пакета законов о реновации отдельно обговаривалась шаговая доступность нового жилья взамен снесенного. Однако, с течением времени, данное условие трансформируется, повышая мобильность норм в зависимости от желания граждан.

Ипотечные нововведения и их проблематика

Еще одна новелла касается москвичей, квартиры которых приобретены в ипотеку в домах, которые подлежат сносу в рамках программы реновации. Договор с банком сохранит свое действие, однако, кредитная организация не сможет потребовать досрочного погашения кредита [4]. Между тем, в законе «Об ипотеке» указано, что залогодержатель, если его интересы не в полной мере защищены, вправе потребовать досрочного погашения кредита и обращения взыскания на имущество заемщика.

В новых рыночных условиях, в связи с возросшим риском, главным требованием банков стала непрерывность залога [5]. Таким образом, высвобождение старого жилья из-под залога и передача в залог нового будут происходить параллельно, а участники ипотечного рынка смогут защитить себя от правовой неопределенности.

Единообразная ипотечная оценка

До сих пор остался нерешенным вопрос, кто будет оплачивать дополнительные расходы по новому предмету залога. Речь идет, в том числе, о комиссиях банков, которые подлежат оплате для целей переоформления предмета залога. В перспективе это пять-шесть тысяч рублей [6]. На данном этапе реформы представители банковского сектора утверждают, что банки не будут брать вышеуказанную комиссию, но поскольку законодательно вопрос не решен, ситуация остается неоднозначной. Это может привести к разночтениям, поскольку одни банки могут не брать комиссию, повышая лояльность клиентов, другие сошлутся на дополнительные затраты с их стороны (вызов оценщика, проведение процедуры, составление мотивированного заключения), тем самым оправдывая повышение затрат. Или же «льготная» оценка может быть только для добросовестных плательщиков по ипотеке, что будет мотивировать должников вовремя осуществлять платежи. С практической стороны оценка превращается в инструмент банковского воздействия, подкрепленный государственной программой реновации. В конечном итоге, текущая ситуация может затронуть интересы заемщиков.

Для обеспечения единообразной практики рекомендуется принять отдельную норму, которая запрещала бы банкам взимать комиссию за переоценку предмета залога для квартир, которые вступили в программу реновации.

Ипотечная страховка как решение проблемы безопасности залога.

Банки, как ключевые игроки на ипотечном рынке, несут повышенные риски в связи с государственной программой. Если дома снесут, банкиры могут не только утратить объект залога, но и

остаться без достаточных гарантий возмещения. Для уменьшения рисков автор статьи рекомендует создать специальную государственную программу для выкупа ипотечных квартир, которые включены в программу реновации.

Представим, что подобная программа была создана. Вместе с ней создается государственная организация, назовем её РСЖ (Работа со Сносимым Жильём). Цель данной организации — выкуп сносимого имущества и взаимодействие с ипотечными банками. РСЖ могла бы скупать ветхие дома, вошедшие в программу реновации, а полученные средства передавать банкам, которые выдавали займы на покупку квартиры. Один из вариантов реализации — сделать РСЖ вариативным институтом, т.е. банки, которые сомневаются в сохранении залога, могли бы привлекать РСЖ как третью сторону, которая не заявляет самостоятельных требований. РСЖ выкупает квартиру, удерживает процент за собственные услуги и передает жилую площадь банку.

Выкупив квартиру, РСЖ приобретает тем самым право требования у должника выплат по ипотечному кредиту. Таким образом создается похожий институт, работающий по принципу переуступки права требования, когда долг фактически передается, но не в частные руки, а государственной организации.

Другой вариант — это резервирование рыночной суммы, когда РСЖ проводит независимую оценку помещения и резервирует на своем счете сумму, эквивалентную рыночной стоимости. Таким образом, банк, утративший предмет залога, сможет обратиться в РСЖ за возмещением и получить необходимую сумму. В этом случае банк теряет право требования ипотечного кредита, и далее с должником взаимодействует РСЖ.

Стоит отметить, что любой из описанных механизмов сделает ипотечный рынок более предсказуемым и стабильным. Если посмотреть на предлагаемые новшества с точки зрения банковского сектора, то они давно ожидаемы. Ведь сейчас никто не оспаривает международный институт страхования вкладов, когда в случае неспособности банка рассчитаться по вкладам стоимость вклада компенсирует Агентство по страхованию вкладов [7]. Сходный институт возможно внедрить и для участвующих в реновации квартир, которые находятся в ипотеке.

Проблематика малого бизнеса при реновации

Проблематика реновации наблюдается не только с крупными банками — бизнес также пострадает от вынужденного переселения. По предварительным оценкам, в реновации будут задействованы свыше 2.5 тыс. объектов малого бизнеса [8]. Эксперты обеспокоены тем, что для предпринимателей переезд может оказаться слишком дорогим и в перспективе нерентабельным. Больше всего от реновации могут пострадать продовольственные магазины. Далее идут салоны красоты, бытовые услуги и аптеки. По словам Владимира Капустина, президента Ассоциации владельцев недвижимости, урон для малого бизнеса от демонтажа пятиэтажек будет ощутимее, чем от ликвидации временных торговых павильонов, ведь большинство помещений находятся в аренде.

Если сравнивать с новыми домами, то очевидно, что предпринимателей вынуждают переезжать из меньших в большие по площади помещения. Это означает соразмерное увеличение арендной платы. По словам Капустина, обновленные площади подходят крупным торговым сетям, которые могут себе позволить расширение без ощутимых потерь для бизнеса [8].

В законе указано, что компенсацию за сносимое помещение получают только собственники, они же имеют право получить идентичный объект [9]. Ни в законе, ни в других подзаконных актах не говорится об арендаторах. На данный момент получается, что людям, которые уже получили разрешение на аренду, придется опять обращаться в администрацию за тем же документом. Юрист Олег Сухов утверждает, что это весьма проблематично для мелкого и среднего бизнеса. Нет гарантии, что небольшие предприятия смогут восстановиться после реновации [10]. Также не отработан до конца и механизм возмещения.

Согласно пакету законов о реновации, муниципалитет предложит собственнику недвижимости в пределах МКАД равноценное помещение в столице. Площадь нового помещения не может быть меньше, чем была до переезда.

Возникают сомнения при расчете равнозначного возмещения в отношении перспектив в сфере бизнеса. Заказывать длительную и дорогостоящую экспертизу по каждому случаю переезда магазина представляется затруднительным. В среднем, экспертиза длится месяц, и если проводить ее по каждой небольшой торговой точке, которая участвует в программе реновации, то сроки начала строительства будут существенно затягиваться. Поэтому муниципалитету придется больше исходить из текущих рыночных условий, чем из потребностей собственника.

Давайте смоделируем ситуацию. В «реновационном» доме, недалеко от станции метро, оборудована торговая точка по продаже фруктов. Власти могут предложить недвижимость в том же районе и такой же площадью, но на границе города (после перестройки свободные помещения оказались только там). Естественно, ни о какой проходимости и речи быть не может, хотя формально нормы соблюдены.

Собственник, естественно, не согласится на обмен — придется идти в суд. Но каким будет порядок рассмотрения дела? На каком основании он будет проходить: на основании КАС РФ (Кодекса административного судопроизводства) или АПК РФ (Арбитражного процессуального кодекса)?

С одной стороны, споры о реновации возникают из правоотношений, не основанных на автономии воли, равенстве или имущественной самостоятельности участников. Субъект России реализует собственные полномочия, опираясь на федеральное и столичное законодательство.

Изучив позицию собственника, можно прийти к выводу, что он находится в подчиненном положении. Следовательно, материалы должны рассматриваться по Кодексу об административных правонарушениях. В то же время Верховный суд РФ разъяснил, что дела, связанные с предпринимательской и другой экономической деятельностью и вытекающие из споров с государственными и муниципальными органами, рассматриваются исключительно по правилам АПК РФ. На момент подготовки материала ответа от законодателя либо от Верховного суда не последовало.

Рекомендации для предпринимателей

Автор статьи рекомендует создать аналог маневренного фонда, который помогает людям, пострадавшим из-за стихийных бедствий. Подобный фонд МФП (Маневренный фонд предпринимателей) будет помогать представителям малого и среднего бизнеса с поиском равноценного помещения и переезда вместе с оборудованием и сотрудниками до момента фактического выселения.

Документы о параметрах помещения будут представлены в администрацию на утверждение, чтобы параллельно с реновацией шел плавный переход бизнес-процессов в другую часть столицы. Время, которое будет у фонда, созданного заранее, уйдет как раз на поиск подходящего места. Чтобы сократить время подбора помещений, можно привлечь риелторские компании по договору подряда. Городские власти, как инициаторы программы, могли бы из столичного бюджета оплатить услуги риелторов, в качестве компенсации за неудобства и финансовые потери. Для арендаторов, вынужденных искать новое помещение, следует предусмотреть упрощенный порядок получения разрешения на работу. Для этого в администрацию нужно будет представить налоговую декларацию за последний год, чтобы отделить легальных предпринимателей от мошенников.

Как мы видим, глобально у реновации достаточно много правовых проблем и неразрешенных вопросов. Законодателю и муниципальной власти следует четко обозначить свою позицию по ряду ключевых вопросов, затрагивающих интересы не только банков, но и среднего, малого бизнеса. Для новых районов и домов сейчас разрабатывается инфраструктура, но властям не следует забывать, что даже в старых домах уже был сформирован определённый микроклимат. Если максимально аккуратно перенести то, что есть, это сэкономит не только бюджетные деньги сейчас, но и обеспечит стабильные налоговые поступления в будущем.

Список литературы

1. Аппарат Мэра и Правительства Москвы, Управление обеспечения функционирования официального портала Мэра и Правительства Москвы Официальный сайт Мэра Москвы «Как устроена программа реновации?» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.mos.ru/otvet-stroitelstvo/kak-ustroena-programma-renovacii/> (дата обращения: 09.08.2017).
2. Пузырев Д.А., Алексенко Ф.Б., Сапронова Ю.В. РБК Снесут ли ваш дом: вопросы и ответы по программе реновации Москвы. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rbc.ru/society/09/06/2017/58f8b8899a794717aff8693c/> (дата обращения: 20.07.2017).
3. Беспалова. Н.Г. РБК Расселяемым жильцам пятиэтажек разрешат поменять одну квартиру на две: [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/58ff57aa9a7947056fea13bd> (дата обращения: 10.07.2017).
4. Демченко Н.И. РБК Собянин пообещал сохранение района проживания при переезде из пятиэтажек. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rbc.ru/politics/28/04/2017/5902e2de9a7947745105810b/> (дата обращения: 10.07.2017).
5. Верещагина Л.О. The Village. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.the-village.ru/village/business/finance/260588-ipoteka-v-hrushevkah/> (дата обращения: 10.07.2017).
6. Божко М.В., Литова Е.Г. РБК Чем обернется снос пятиэтажек в Москве для ипотечных заемщиков. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rbc.ru/finances/12/03/2017/58c14e939a79470454d11a70/> (дата обращения 10.07.2017)
7. Федеральный закон «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45769/ (дата обращения: 10.07.2017).
8. Моисеев И.В. РБК Под реновацию попадут более 2,5 тыс. объектов малого бизнеса. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rbc.ru/economics/05/06/2017/5935593d9a7947cb9ad73cfd/> (дата обращения: 10.07.2017).

9. Закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49504188/> (дата обращения: 12.07.2017).
10. *Сухов О.Е.* Forbes Реновация пятиэтажек: с какими испытаниями столкнется малый бизнес: [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.forbes.ru/biznes/345375-renovaciya-pyatietazhek-s-kakimi-ispytaniyami-stolknetsya-malyu-biznes/> (дата обращения: 12.07.2017).