

Стенограмма заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства при Совете Федерации на тему «Самовольные постройки: проблемы и пути их решения»

18 марта 2021 года

Г.Н. КАРЕЛОВА

Приветствую вас на очередном заседании нашего Совета.

Сегодня на повестке крайне актуальный и социально значимый вопрос. Речь пойдет о проблемах, связанных с возведением самовольных построек, и способах их решения.

Количество самовольных построек весьма велико. По экспертным оценкам – более 50 тысяч. К сожалению, среди таких объектов – не только коммерческие объекты и хозяйственные постройки. В их числе – частные жилые дома, многоквартирные дома, в строительство которых граждане вложили свои деньги. Это затрагивает крайне чувствительную тему – жилищные права граждан, чему Совет Федерации всегда уделяет особое внимание.

Мы проанализировали информацию, которую представили регионы, и видим, что многоквартирные дома составляют значительную часть объектов самовольного строительства.

В Совете Федерации недавно состоялись Дни Республики Дагестан, поэтому приведу пример этого региона. Там выявлено 410 объектов самовольного строительства, большинство из которых многоквартирные жилые дома, по 40 таким объектам имеются решения судов о сносе.

Возникает важный вопрос: являются ли эти дома технически безопасными для проживания и эксплуатации? Сегодня на федеральном уровне нет официальной статистики о количестве таких домов и проживающих в них людей, о техническом состоянии. Очевидно, что без четкого понимания масштаба проблемы сложно выработать ее эффективное решение.

Отмечу, что в законодательстве совершенствуются меры противодействия самовольному строительству. Одновременно устанавливаются дополнительные гарантии защиты прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество. Закреплена презумпция защиты добросовестного создателя самовольного объекта. Предусмотрена возможность приведения такой постройки в соответствие с установленными требованиями и параметрами.

Однако, несмотря на принимаемые законодательные меры, ситуация с «самостроем» по-прежнему вызывает беспокойство. Является острой проблема оказания помощи гражданам, которые проживают в многоквартирных домах, признанных в судебном порядке самовольными постройками, подлежащими сносу.

Существующее регулирование, к сожалению, не предполагает предоставления такой категории граждан каких-либо мер поддержки в случае сноса многоквартирного дома и утраты ими жилого помещения.

Необходимо тщательно проработать этот вопрос. Для решения проблем, связанных с конкретными объектами, в ряде регионов действуют рабочие группы с участием представителей органов публичной власти и самих граждан, которые приобрели жилье в домах, признанных впоследствии самовольными постройками.

Такой опыт есть, например, в Волгоградской области. Там рабочие группы рассматривают конкретные ситуации, связанные с выявлением самовольно построенных многоквартирных домов, вырабатывают предложения о возможности их сохранения. Такой опыт регионам и муниципалитетам нужно изучать и тиражировать, чтобы обеспечить эффективную работу в интересах граждан.

В Республике Дагестан, например, реализуется пилотный проект по выработке механизмов решения проблемы жилых «самостроев». По каждому объекту разработана «дорожная карта» для проведения необходимых мероприятий. Если опыт республики будет успешным, его можно тиражировать на всю страну. Прошу участников заседания из Дагестана проинформировать нас, на какой стадии сейчас находится решение вопроса.

В Совет Федерации поступают многочисленные обращения граждан, которые приобрели квартиры в домах-самостроях. Они просят предусмотреть в законодательстве возможность легализации домов, построенных с нарушением требований, но при этом не представляющих опасность для жизни и здоровья граждан.

Нормы закона и практика регионов свидетельствуют, что возможность сохранения самовольной постройки зависит от множества факторов. В их числе соблюдение целевого назначения земельного участка, соответствие постройки документам территориального планирования, санитарным и противопожарным требованиям.

К вопросу о легализации «самостроев» надо подходить взвешенно, с учетом всех факторов. При этом нужно исключить возможность легализации опасных зданий, возведенных с существенными нарушениями. Важно создать механизмы, препятствующие возникновению подобных объектов в будущем, принять такие меры, которые будут способствовать безусловному выполнению застройщиками требований в области градостроительной деятельности.

Отдельного внимания заслуживает вопрос противодействия самовольному строительству. Мы получили предложения органов регионального строительного надзора о необходимости корректировки положений Градостроительного кодекса, которые регламентируют проведение проверок строительства объектов, проектная документация которых не подлежит экспертизе.

Надо проанализировать практику реализации полномочий по региональному строительному надзору в этой части. По итогам предстоит принять меры, в том числе законодательного характера, направленные на совершенствование процедур организации и проведения соответствующих проверок.

Уважаемые коллеги! Остается и ряд других вопросов, также требующих нашего внимания. Считаю особо важным продолжить совершенствование правовой базы, регулирующей вопросы строительства.

Важно рассмотреть вопрос об уточнении критериев некапитальных строений и сооружений и закреплении критериев объектов вспомогательного использования.

Это обусловлено встречающейся практикой возведения недобросовестными застройщиками объектов, на которые по закону нужно получать разрешение на строительство, под видом сооружений вспомогательного использования – без получения соответствующего разрешения.

Важно поставить правовой заслон таким недобросовестным действиям, которые могут нанести ущерб правам граждан.

Все эти меры будут способствовать пресечению самовольного строительства объектов различного назначения на ранних стадиях.

6. Обозначенные вопросы необходимо решать оперативно.

В сегодняшнем заседании Совета принимают участие представители профильных министерств и ведомств, регионов, научно-экспертного сообщества.

Уверена, что такой представительный состав позволит нам всесторонне обсудить вопросы повестки дня и выработать конкретные предложения, которые будут способствовать решению проблемы.

Проект итогового решения у вас на руках. Рассчитываю услышать конструктивные предложения к нему. По итогам обсуждения решение будет доработано. В дальнейшем Совет Федерации будет контролировать его реализацию и добиваться максимального выполнения.

Итак, уважаемые коллеги, спасибо за внимание. Мы переходим к докладам. Предлагается докладчикам регламент до 10 минут. Согласны присутствующие? Да. И выступающим, как это у нас всегда принято по регламенту, до пяти минут. Поскольку выступающих немало, просьба соблюдать регламент.

Слово для доклада предоставляется Стасишину Никите Евгеньевичу, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Никита Евгеньевич, Вам слово.

Н.Е. СТАСИШИН

Добрый день, уважаемая Галина Николаевна, коллеги! Я постараюсь очень кратко, тезисно. Первое. Конечно, мы должны действовать все в интересах людей, потому что все-таки давайте называть правильно: это не застройщики, которые строят без разрешения, а это строительные компании. Сегодня застройщики строят все в рамках действующего Градостроительного кодекса, в рамках закона № 214 и соблюдают все требования.

Что касается самостроев, которые подлежат сносу.

Конечно, есть решения судов, которые обязывают муниципалитеты снести те или иные постройки, которые действительно не соответствуют в первую очередь требованиям безопасности. Но все-таки, исходя из опыта, и в первую очередь Республики Дагестан, Краснодарского края, действительно можно найти способ не сносить, а сделать обследования. Мои коллеги из Минстроя в этом помогают. Но мы должны себе прекрасно отдавать отчет, какие бы мы изменения в Градостроительный кодекс и другие акты ни вносили, как бы мы ни уточняли определение объектов самовольной постройки, мы прекрасно понимаем, что тот, кто это делает, нарушает все законы, и мы никак не подправим никакое законодательство, для того чтобы это искоренить.

Но, мне кажется, сегодня новых таких вот самовольных построек, в которых будут каким-то образом приобретать метры наши граждане, наверное, нет сегодня, уже не существует, и новых точно нет. А с теми, которые были образованы за несколько лет (наверное, пять-шесть-семь или 10 последних лет), конечно, нужно нам разбираться вместе с муниципалитетами.

Вы абсолютно правы, мы уточним требования к надзору, мы поможем регионам с обследованием. Но, единственное, на что бы обратил внимание? Каждый глава муниципалитета, каждый заместитель главы любого муниципалитета точно знает, что у него происходит на территории, вот знает точно. Поэтому это должна быть прямая ответственность главы муниципалитета и его заместителя, который отвечает за строительство.

Вот, наверное, так Галина Николаевна. Спасибо большое. А дальше мы просто готовы полностью все, что необходимо с точки зрения наших внутренних документов, приказов, подправить так, чтобы люди, в первую очередь которые там купили жилые... точнее, это даже не жилые помещения – какие-то помещения, точно не оказались в каком-то плохом положении с учетом их жилищных условий. Спасибо, Галина Николаевна.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Никита Евгеньевич, спасибо.

Аркадий Михайлович Чернецкий, пожалуйста.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Никита Евгеньевич, у меня, собственно говоря, один вопрос. Вы правильно говорите, что законы есть, а исполняются эти законы плохо. На мой взгляд, в первую очередь они плохо исполняются органами строительного контроля.

Когда мы говорили об обманутых дольщиках – это была ситуация, ну, я бы так сказал, неявная. Строится большой многоквартирный дом – экономика этого строительства на глазах не находится. А когда на участке, выделенном под индивидуальную застройку, строится многоквартирный дом, – это ситуация, совершенно очевидная. И здесь либо есть просто полнейшее пренебрежение служебными обязанностями со стороны работников стройконтроля, либо существует коррупционная схема, когда этими же работниками этот факт покрывается. Поэтому из всех нарушений, о которых сегодня, я думаю, мы будем еще говорить, самое опасное, самое неприятное, и в первую очередь неприятное для жителей, для граждан, – это обман людей, когда квартиры в многоквартирном доме, построенном на участке для индивидуального жилья, продаются.

У нас ситуация странная: мы наказываем муниципальных чиновников. Попробуйте сегодня нарушить антимонопольное законодательство, неправильно конкурс провести – и у нас эти люди тут же пойдут под суд. Я не могу понять, почему мы не можем ввести уголовное наказание, уголовную статью за невыполнение своего функционала со стороны работников стройконтроля. Да, у нас останутся какие-то вопросы, связанные с решением проблем, возникших до этого момента, но в будущем, я думаю, такие случаи повторяться не будут.

Мы имеем возможность напрочь исключить подобные преступления. Я называю это преступлениями.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Никита Евгеньевич.

Н.Е. СТАСИШИН

Галина Николаевна, мы за то, чтобы ужесточать требования и ответственность, но мы не принимаем решения по введению или невведению уголовной ответственности.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Нет, но могут быть подготовлены предложения, к чему, насколько я понимаю, Аркадий Михайлович побуждает, мотивируя министерство в Вашем лице принять участие в разработке соответствующего законопроекта. Мы прекрасно понимаем как движется законопроект, как принимается в конечном итоге закон. По крайней мере, мы Ваши сторонники. Более того, мы, конечно, тоже, со своей стороны, будем принимать участие. Но то, что эту работу надо делать, мне представляется уже совершенно очевидным, поскольку Вы начали свой доклад с того, что все надо делать в интересах граждан.

Давайте мы договоримся сегодня, что мы такую работу будем проводить, если Вы поддерживаете такое предложение.

Н.Е. СТАСИШИН

Конечно.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо.

Уважаемые коллеги, есть еще вопросы или продолжаем? Спасибо.

Никита Евгеньевич, спасибо.

Уважаемые коллеги, слово предоставляется Бутовецкому Алексею Игоревичу, статс-секретарю – заместителю руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Пожалуйста, Алексей Игоревич.

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

Галина Николаевна, добрый день! Добрый день, уважаемые присутствующие! Благодарю за предоставленное слово.

Прежде всего хочу сказать спасибо за то, что в проекте решения совета высказана поддержка наших двух законопроектов – о гаражах и еще одного законопроекта, который посвящен совершенствованию законодательства в области регистрации и кадастрового учета – там

регулируются вопросы, как реализовывать нам, как Росреестру, решения судов о сносе части постройки, о полном сносе постройки, какие документы для этого нужно готовить. Уже законопроект о гаражной амнистии во втором чтении принят и подготовлен к третьему чтению. Второй законопроект сейчас в высокой степени готовности, и тоже надеемся, что в ближайший месяц он будет принят во втором и третьем чтениях.

Что касается заявленной темы, все-таки я бы обратил внимание на тенденции последних лет, которые наметились в законодательстве. У нас так вот незаметно прошла достаточно большая законодательная амнистия самовольных построек.

Во-первых, с 1 января 2019 года в соответствии с законом о садоводстве и огородничестве все жилые строения автоматически в силу закона признаны жилыми домами, то есть эти объекты, которые изначально как жилые дома не строились, но законодатель их таковыми признал.

Дальше. Три наших августовских закона 2018 года – законы № 339, № 340 и № 342 – тоже, по сути, очень много чего легализовали. Во-первых, это базовая норма, которая тоже в проекте решения есть: теперь у нас анализируется не только сам объект, когда суд делает вывод, самовольная ли это постройка или нет, но еще и анализируется поведение субъекта. Теперь, даже если нарушено абсолютно все, любые требования – в зонах с особыми условиями, еще какие-то ограничения, Градостроительного кодекса, но правообладатель докажет в суде, что он не знал и не мог знать об этих ограничениях, то это уже не самовольная постройка.

Это не значит, что ее нельзя сносить, но ее уже нельзя сносить без компенсации. То есть в этой части наше законодательство достаточно развитое и продвинутое, что впервые в 2018 году как раз стали анализироваться действия субъекта самого.

Дальше закон № 340, он же, по сути, легализовал и дал возможность оформить все жилые дома, строительство которых было начато без разрешения на строительство. В статье 16 этого закона напрямую это было отмечено, когда вводился уведомительный порядок, это тоже амнистировали. Это, кстати, наша инициатива была, Росреестра. В то время, правда, Минэкономразвития совместно с Росреестром, но тем не менее в законе это появилось в статье 16.

Ну и закон № 342, большая реформа по зонам с особыми условиями использования территории. Там очень важные нормы в переходных положениях закреплены, в статье 26. Там амнистировано все в этих зонах, в том числе жилые объекты, кроме трех случаев: когда это касается угрозы жизни, в этих зонах не амнистированы объекты, когда касается обеспечения безопасности воздушных полетов, то есть это с первую по шестую подзону приаэродромных

территорий, и когда это касается безопасности самих объектов капитального строительства. Все остальное амнистировано, то есть разрешено и дальше использовать земельные участки, и завершить строительство, то есть все-таки тенденции последних лет не в ту сторону, как нам побольше снести и как выявить самовольных построек, а все-таки тенденция к легализации.

Здесь в дальнейшем что мы предлагаем сейчас? Это уже закреплено в плане законопроектной деятельности. Сейчас мы собрали по регионам сведения о жилых домах, которые построены, по сути, до появления нового градостроительного регулирования, то есть до появления первого градостроительного кодекса в 1998 году. И вот по ним предлагаем тоже такую, как мы называем, дачную амнистию 2.0 запустить, то есть жилые объекты, которые построены до мая 1998 года, под ними предоставить земельные участки в собственность бесплатно гражданам, которые там проживают, и, соответственно, дать возможность зарегистрировать права. Это, по сути, жилье, построенное хозспособом в колхозах, совхозах, распределенное за фабриках, при заводах, может быть, граждане даже где-то сами строили.

Почему 1998 год? Потому что уже сейчас закон о введении в действие Гражданского кодекса говорит, что такие объекты можно сносить только в судебном порядке, а уже с учетом 1998 года, естественно, все сроки исковой давности вышли, и снести их невозможно. То есть один путь только – их легализовывать. Поэтому сейчас у нас законопроект в стадии согласования с федеральными органами исполнительной власти, и у нас к концу этого года законопроект должен оказаться в Государственной Думе уже на рассмотрении в первом чтении. Надеемся на его поддержку.

Что касается развития законодательства именно по самовольной постройке, то здесь, конечно, я полностью поддерживаю, что отражено в проекте решения, что нужно все-таки нам со вспомогательными объектами разобраться, потому что много злоупотреблений как раз из-за того, что по вспомогательным объектам до конца не урегулирован вопрос в Градостроительном кодексе.

Ну и колоссальный, наверное, потенциал развития норм Гражданского кодекса вообще о легализации самовольной постройки, потому что в 2018 году было сказано законодателям, что не только сносить можно и обязывать сносить, но можно и обязать привести в соответствие с требованием Градостроительного кодекса. В свое время это в судебной практике было, об этом Верховный Суд говорил, но в Гражданском кодексе только в 2018 году появилось.

Но вот разграничения случаев, когда сносить, а когда можно привести в соответствие, его четкого нет. И вот здесь все-таки, наверное, законодателю предстоит большая работа, потому что

все-таки, наверное, те объекты, которые не представляют угрозу жизни граждан, не представляют угрозу для соседних объектов капитального строительства, наверное, по ним направление более приоритетное – это как раз легализация.

Ну и здесь мы тоже как орган уже не регистрационный, а надзорный в части государственного земельного надзора тоже выявляем такие подобные объекты. У нас есть взаимодействие с органами государственного строительного надзора, с органами местного самоуправления, куда соответствующая информация тоже направляется. Достаточно большое количество у нас таких выявленных правонарушений. Вообще самое популярное правонарушение – это как раз самовольное занятие земельного участка, использование его без документов, ну и на таких земельных участках, естественно, тоже есть возведенные объекты капитального строительства.

За это все установлена административная ответственность, как раз Росреестр и привлекает к административной ответственности по этому составу. Спасибо. Доклад окончен.

Галина Николаевна, если можно, в 15 часов отключиться в связи со следующим совещанием.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Алексей Игоревич, за доклад, информативный и очень важный. Я думаю, что те законопроекты, о которых Вы говорите, особенно один из них, который в высокой степени готовности, будем ускорять. Это тоже будет большой плюс. Другие идеи, которые Вы высказали, также представляют интерес. Посмотрим, чем и как дополнить наш проект решения. Я думаю, что Вы тоже примите участие. Спасибо еще раз.

Уважаемые коллеги! Хотела бы обратить внимание, и спасибо Алексею Игоревичу, что он ссылку сделал, на наш проект решения. Мы его действительно готовили, как всегда, добросовестно, пытаюсь учитывать достаточно широкую информацию и проведение мониторингов. Поэтому посмотрите, насколько его можно принять за основу и в какой части дополнить.

Переходим к выступлениям, уважаемые коллеги.

С большим удовольствием предоставляю слово для выступления присутствующему здесь коллеге Евланову Владимиру Лазаревичу, члену Комитета Госдумы по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству.

Пожалуйста, Владимир Лазаревич. Спасибо за участие.

В.Л. ЕВЛАНОВ

Спасибо, Галина Николаевна. Я, во-первых, хотел Вам и моим коллегам сказать огромное спасибо, что пригласили на это совещание. Я сам напросился, и сегодня у меня огромное количество обращений от моих земляков, краснодарцев, и города Краснодара, потому что я длительное время был главой города и так случилось, что как раз такое большое количество самостроя произошло в мой период, – и вот сейчас хочу принять возможные меры к тому, чтобы этот вопрос отрегулировать и навести в этом порядок.

Но что касается вообще строительства и долевого участия в строительстве, то вот за это пятилетие приняты такие меры, такие законы, которые на сегодняшний день, по-моему, поставили точку в вопросах долевого участия в строительстве, обманутых дольщиков. И очень рассчитываю на то, что впредь этого не будет, законодательно не будет, потому что нет таких возможностей.

То же самое – что касается самостроев. Здесь был период времени, нет времени объяснять что, как и почему, но оно случилось, произошло. И вот на сегодняшний день я, проанализировал, скажем, ситуацию по состоянию в городе Краснодаре: 68 многоквартирных домов значится в городе на сегодняшний день, которые заселены без разрешительных документов. Из этих 68 по 42 приняты судебные решения об их узаконивании, и я считаю, что там будет наведен порядок, в этом деле, но самое главное – что люди получают возможность оформить в собственность, зарегистрироваться в этих домах. Хотя эти дома не введены в эксплуатацию как таковую. И я считаю, многие даже еще не понимают, что судебные решения дают. Дают возможность зарегистрироваться, но это не объясняется, по месту жительства. Дают возможность пользоваться всеми правами, проживая в таком доме.

Но по 22 оставшимся домам, в которых проживает большое количество людей, либо подали заявления и вопросы рассматриваются в судах, и суды все-таки на сегодняшний день ориентированы, на мой взгляд, в том отношении, чтобы по возможности отказывать в узаконивании таких домов.

Ну а если даже и узакониваются такие дома, дальше там же, в судах, возникают вопросы, связанные с тем, чтобы узаконить собственность на определенные какие-то квартиры. Скажем, есть такой дом (в качестве примера), где по заявлениям пяти граждан на пять квартир оформлены права собственности, а 120 следующим, которые обратились, практически отказывается на сегодняшний день в оформлении. Вот такой неоднозначный подход, конечно, во многом вредит.

Я считаю, что исходя из того, что я услышал от Вас, от выступающих, все-таки направленность делается сейчас на то, чтобы помочь людям в решении этого вопроса, принять необходимые меры.

И есть практика такая в определенных регионах и на определенных территориях, где эти вопросы лучше решаются.

Мне кажется, что через какой-то орган (я не знаю, рабочую группу под эгидой Совета Федерации, Государственной Думы) надо как-то систематизировать эту работу, чтобы можно было распространять ее положительный опыт по всем регионам и использовать этот положительный опыт для устранения причин, по которым люди массово сегодня обращаются с жалобами в государственные структуры, в государственные органы. В том числе это в первую очередь касается тех домов, по которым приняты судебные решения о их сносе.

Я не думаю, что это выход из положения, если такое количество оставшихся домов будет снесено, это никому пользы не даст. И я считаю, что мы сегодня должны все вместе найти те способы, которые помогли бы узаконить, легализовать это жилье, в том числе и на федеральном уровне, на самовольное строительство при безопасном для проживания положении принять соответствующие законодательные акты.

Галина Николаевна, Вы, кстати, сказали, что нам нужно подумать о том, чтобы такой документ издать.

Определить основные категории объектов самовольного строительства и по каждой категории принять комплексные решения. Во-первых, это объекты завершеного строительства с наличием проживания граждан. Я считаю, что там вообще вопросов быть не может, хотя они есть, и на сегодняшний день дома по суду приняты, люди там живут уже фактически, и эти вопросы нужно снять, если они есть.

Объекты незавершенного строительства с наличием свободных площадей, имеющие экономическую привлекательность и возможность завершения строительства за счет собственных средств тех, кто проживает в этих домах. Тоже считаю, что основные причины для того, чтобы решить этот вопрос, имеются, и это тоже, пусть через суды, но должно решаться в положительном плане, без каких-то подковерных действий, связанных с тем, чтобы отказать в этой ситуации.

Есть объекты незавершенного строительства, которые не имеют свободных площадей и возможностей для самостоятельного завершения строительства.

Но я считаю, что сегодня рабочие группы, которые созданы в регионах, муниципальных образованиях, все-таки должны помогать искать способ, чтобы снять те вопросы, которые можно снять, в том числе и за счет привлечения инвесторов, то есть создать эту дополнительную возможность, которая бы привлекла инвесторов к достройке конкретных домов. Уж очень слабо решается этот вопрос, с нежеланием, как будто такие объекты не представляют никому никакой необходимости для разрешения.

Ну, и объекты незавершенного строительства, которые не имеют свободных площадей, возможностей самостоятельного завершения строительства. Все-таки думаю, что можно было бы на федеральном уровне посмотреть вопрос, чтобы распространить для подобных ситуаций возможности государственного фонда, который сегодня создан, такие же фонды созданы во всех регионах, в таких случаях все-таки оказывать поддержку в достройке этих домов, с тем чтобы их привести в соответствие. Но, естественно, когда, скажем, при судебной-строительной экспертизе выявлены обстоятельства, которые не мешают в дальнейшем функционированию этого дома, если нет каких-то отягчающих условий.

И для всего этого, я считаю, нам нужно принять единый федеральный закон о существовании и приведении в соответствующее состояние подобных объектов-самостроев, создании рабочей группы федерального уровня, которая бы урегулировала вопросы, которые можно урегулировать, для решения проблем, ввести какое-то упрощенное оформление введения в эксплуатацию и регистрации права собственности. Ну, и по каждому такому объекту, даже когда их много, даже как для города Краснодара 68 объектов, есть возможность для оставшихся 22 определить и утвердить свои "дорожные карты", которые помогут снять эту проблему. Понимая, что аналогичная ситуация повсеместно, везде, и, если проявить к ней интерес, оказать государственную поддержку и осуществить систематизацию каких-то решений на уровне государства, мы могли бы эту тему закрыть, имея в виду, что дальнейшее появление подобных объектов просто нереально и невозможно, потому что законодательный заслон всем этим нарушениям уже поставлен.

И плюс я с удовольствием слушал Алексея Игоревича, который сказал о том, что и сегодня эта тема анализируется, систематизируется и по ней есть какие-то решения, которые в ближайшем времени могут быть приняты на федеральном уровне. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Владимир Лазаревич, прежде всего, за участие в работе нашего заседания, тем более у Вас такой колоссальный опыт. Не могу сказать, позитивный он или негативный, но по крайней мере опыт борьбы за права граждан, которые попали в эту ситуацию, и конкретные предложения. Безусловно, я полагаю, что необходимо иметь полную информацию по каждому дому, жилому дому.

Пока мы не говорим о коммерческих или других видах застройки, но там, где страдают люди, понятно, что должен быть четкий перечень и какая-то "дорожная карта" четкая тоже со сроками, с пониманием ответственных, где, в какой части участвуют федеральные ответственные лица и структуры, где региональные, где муниципальные, то есть четко расписать.

Поэтому мне представляется, Олег Владимирович, такая работа. Надо ли создавать рабочую группу?

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Я думаю, что эта работа совершенно спокойно может быть сделана в рамках текущей работы комитета, потому что комитет обладает правами привлекать должностных лиц со всех органов, которые нам необходимы, в том числе федеральных, региональных. Поэтому я думаю, что это плановая работа комитета. И мы в любом случае, думаю, что по решению совета, которое сегодня будет принято, мы все равно будем выходить на некие законодательные инициативы для того, чтобы эту проблему снять, в том числе и в контексте выступления уважаемого Владимира Лазаревича.

Г.Н. КАРЕЛОВА

У нас комитет имеет такой профессиональный и суперответственный состав, поэтому я думаю, что мы эту проблему отметим тоже в числе приоритетных и постараемся выстроить вот такую карту, я думаю. Безусловно, совместно не только с регионами, но и депутатами Государственной Думы. Я надеюсь, что Вы в следующий состав Госдумы придете, эту работу надо завершать. И пожелания такие с нашей стороны высказываем. Спасибо огромное. Действительно важная информация.

Уважаемые коллеги, слово предоставляется Линченко Николаю Викторовичу, вице-губернатору Санкт-Петербурга.

Николай Викторович, снова встречаемся с Вами. Спасибо за участие. И, пожалуйста, Вам слово.

Н.В. ЛИНЧЕНКО

Добрый день, Галина Николаевна! Добрый день, коллеги! Действительно, хочу, правда, ремарку небольшую сразу сделать. Санкт-Петербург, наверное, в этой проблематике непоказателен, потому что из ежегодного ввода жилья...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Николай Викторович, погромче. Или ближе к микрофону, будьте добры. Спасибо.

Н.В. ЛИНЧЕНКО

Так вот, хочу заметить, что Санкт-Петербург, конечно, не настолько показателен по этой проблематике, потому что при более 3 млн кв. метров ежегодного ввода у нас всего лишь меньше 7 процентов занимает доля индивидуального жилищного строительства. И то, что уже и Алексей Игоревич, и Никита Евгеньевич сказали, с учетом последних амнистий, конечно, существенным образом данное направление было зарегулировано.

И в части в том числе каких-то самозахватов и сноса самовольных построек, которые возводились без наличия разрешений на это на государственной или муниципальной земле, конкретно в Санкт-Петербурге достаточно продвинутый опыт. У нас создан отдельный орган государственной исполнительной власти Санкт-Петербурга – комитет по контролю за имуществом, в полномочия которого, вообще, в полном объеме включены все полномочия – и судиться, и, собственно, осуществить этот снос с составлением в дальнейшем всех претензий по расходным обязательствам.

Есть небольшой вопрос по ответственности, то, что Аркадий Михайлович затронул, но и он в последний момент тоже был урегулирован именно между службой государственного надзора и органами районных администраций, поскольку, опять-таки, особенность деления муниципалитетов в Санкт-Петербурге тоже есть. И на 100 процентов эта ответственность тоже распределена.

В качестве вопросов, которые еще хотелось бы, наверное, урегулировать, – это более четкое оформление действий службы судебных приставов. За период работы с этой проблематикой уже начиная с 2012 года по чистой статистике в Санкт-Петербурге дел по 807 объектам, причем нарастающим итогом на старте, понятно, когда практика только нарабатывалась, но начиная с 2015 года почти 200 дел ежегодно. Сегодня спад прошел до 12 разбирательств за прошедший 2020 год. Эффективность дальнейших судебных разбирательств, конечно, кратно ниже. То есть до судов доходит по итогам разбирательств из 806 – 268, вступают в законную силу – 115, а исполненных – 13 решений суда. Поэтому представляется

целесообразным разработать, наверное, более четкую и эффективную процедуру принудительного исполнения решения судов о сносе объектов самовольного строительства и, может быть, даже упрощение этой процедуры в какой-то мере.

В части именно проекта решения, Галина Николаевна, то, что вы сказали. Поддерживаю обязательно конкретизацию критериев по отнесению к вспомогательным постройкам в полном объеме. Но отдельно хотел бы вспомнить идею, еще которую Дмитрий Николаевич Козак в свое время пытался продвигать, это конкретизация критериев отнесения к временным постройкам, разграничение временных и объектов капстроительства, а также конкретизацию критериев определения все-таки объекта индивидуального жилищного строительства.

Если вы помните, была такая идея пять лет назад ограничить объем индивидуального жилого дома 500 кв. метрами, то есть этажность, заглубленность тоже на один этаж. И сказать, что ИЖС, которое по максимально упрощенной схеме идет, это дом в 500 кв. метров, все остальное требует разрешения и, собственно, предъявления документов в органы надзора. Тем самым как раз таки то, о чем говорил Аркадий Михайлович, когда зачастую собственник говорит: "Да, понимаете, это я такой индивидуальный жилой дом строю, просто он 1450 кв. метров, а в нем у меня будут все мои родственники проживать, 10 семей", а по факту под этим видом строится многоквартирный дом, тоже уйдут в лету. Вот, наверное, если в двух слов.

А в части легализации достаточно большая работа и в Санкт-Петербурге. У нас как раз готовится большой пакет поправок и внесение изменений в генеральный план с расчетным сроком до 2040 года и с прогнозом до 2050 года. И сегодня идет совместная работа с комиссией городского хозяйства Законодательного Собрания, и там полностью все эти адреса (их у нас меньше 200) рассматриваются с точки зрения корректировки территориального зонирования, которое можно будет провести при внесении изменений в закон Санкт-Петербурга. Поэтому в этом направлении тоже все хорошо, все урегулировано.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Николай Викторович. Разумные предложения. Будем вместе прорабатывать Вашу идею. Сформулируйте, Николай Викторович, тоже детальнее это предложение. Спасибо огромное.

Н.В. ЛИНЧЕНКО

Спасибо, Галина Николаевна.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Слово предоставляется Максимовой Юлии Геннадьевне, директору Федерального автономного учреждения "РосКапСтрой".

До пяти минут, Юлия Геннадьевна. Пожалуйста.

Ю.Г. МАКСИМОВА

Добрый день, Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Большое спасибо за возможность высказаться.

Я присутствую на этой площадке как руководитель экспертной организации, которая проводила обследование тех самых дагестанских домов, о которых сейчас идет речь. Это было поручение президента. Мы обследовали 457 домов и, по нашим оценкам, это не все самовольно построенные дома, это примерно часть, и даже, наверное, не 90 процентов, а процентов, наверное, 70.

Действительно, большая проблема, что точное количество таких объектов по всей стране невозможно оценить. Есть некие экспертные оценки, но они настолько приблизительные. И мы считаем, что да действительно такие дома необходимо каким-то образом учитывать. И перед тем как принимать какие-то решения, нужно понимать, о каком количестве квадратных метров идет речь.

Я понимаю, что Совет Федерации, наверное, не место для эмоций, но от себя хочу сказать, что это очень тяжело и больно видеть людей, которые с маленькими детьми, которые фактически зачастую вынуждены жить на стройплощадке.

И одной из проблем таких домов является то, что вот это отсутствие возможности сейчас в рамках действующего законодательства легализовать эти дома, является одним из факторов, который не позволяет застройщику... То есть построили, деньги собрали, квартиры, условно, раздали – и нет вот этого механизма понуждения строительной организации довести эти дома до состояния готовых к эксплуатации.

И я поддерживаю тезис, который высказал Владимир Лазаревич. Мы действительно считаем, что... Так как многие дома стоят уже по 10 лет, в рамках действующего законодательства их легализовать невозможно, невозможно уже подготовить проект, экспертизу пройти и получить задним числом разрешение на строительство. Соответственно, нет возможности получить разрешение на ввод легальным путем. Единственная возможность легализовать подобные объекты – это действительно предусмотреть некий упрощенный порядок их легализации при безусловном условии соблюдения безопасности такого дома.

Наше обследование было направлено на то, чтобы убедиться, что эти дома дагестанские безопасны. Из 457 домов порядка 70 процентов являются заселенными или частично заселенными. Это на самом деле такая страшная цифра, это большая социальная проблема.

Хочу еще сказать, что... Вот сегодня на совещании прозвучал тезис о том, что стройконтроль не смотрит. На самом деле выступлю в защиту коллег из Госстройнадзора. Такие дома, к сожалению, по действующему законодательству не попадают в зону их ответственности. И, наверное, ответственность за появление самовольно возведенных домов нужно возлагать на руководителей муниципалитетов, потому что именно у них в руках есть юридический аппарат, полностью все инструменты власти, которые позволят предотвратить возведение такого дома и защитить интересы людей, которые потенциально приобретают в таких домах себе квартиры.

Поэтому, подводя итог сказанному, мы за экспертизу на подобных домах, за обеспечение безопасности, за некий упрощенный порядок легализации этих домов и, безусловно, за ужесточение ответственности – и не в отношении застройщиков, а именно в отношении администраций, на территории которых появляются подобные дома. И как экспертная организация, как подвед Минстроя готовы продолжать эту работу, если такие задачи нам будут поступать от нашего руководства. У меня всё. Большое спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Юлия Геннадьевна. Очень важны это заключение и оценка, тем более Вы поработали в одном из регионов, насколько я понимаю, и есть конкретика.

Конечно, мы не можем давать Вам задание, но по крайней мере просьба такая – поучаствовать в той работе, которую мы и проводили ранее, но вот в настоящий период времени понимаем, что ее надо активизировать и делать быстрее, те шаги, о которых уже сегодня было высказано и которые Вы тоже обозначили.

Поэтому огромная просьба не теряться. Будем работать вместе. Спасибо за выступление.

Уважаемые коллеги! Сейчас я хотела бы предоставить слово представителю Дагестана.

Хотела бы еще раз от имени и по поручению Валентины Ивановны Матвиенко сказать слова большой признательности за участие Дагестана в проведении Дней субъекта Федерации в Совете Федерации. Эти дни прошли весьма эффективно. И вот то, что сегодня делегация Дагестана принимает участие, это тоже один из результатов проведения этой работы совместной.

Слово предоставляется министру строительства республики Баглиеву Малику Джамединовичу. Пожалуйста.

З.А. ЗАЛКИПОВ

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Малик Джамединович попросил принести извинения: внеплановое совещание у главы, его попросили срочно прибыть.

Докладывает заместитель министра строительства Залкипов Залкип Абдулкадирович.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Пожалуйста.

З.А. ЗАЛКИПОВ

Как уже ранее было сказано, действительно, по поручению президента Владимира Владимировича Путина на территории республики были проведены мероприятия по обследованию 410 объектов, 457 многоквартирных домов. Единственным поставщиком был определен "РосКапСтрой". По всем 457 многоквартирным домам "РосКапСтроем" подготовлены отчеты по результатам инструментального обследования по оценке технического состояния многоквартирных домов. По результатам выданы заключения по 457 многоквартирным домам в целях дальнейшего принятия по ним мер.

Определены следующие категории.

105 многоквартирных домов признаны по результатам обследования пригодными для проживания, для признания права собственности граждан на них необходимо привести в соответствие правоустанавливающие документы. Из этих 105 многоквартирных домов заселен 71 дом.

По результатам обследования 351 многоквартирного дома определен перечень мероприятий для приведения в соответствие с требованиями градостроительного законодательства. Из них заселены 275 домов. Один многоквартирный дом признан непригодным для проживания, он не заселен.

В результате заключения переданы администрациям муниципальных образований для принятия решений о введении их в гражданский оборот. Муниципальным образованиям по 105 многоквартирным домам, признанным по результатам обследования пригодными, необходима и в настоящее время проводится работа по подаче застройщиками и собственниками жилых помещений исковых заявлений в суд для принятия решения о введении их в эксплуатацию.

По результатам обследования 351 многоквартирного дома, где определен перечень мероприятий по приведению их в соответствие с требованиями технических регламентов, по каждому дому для завершения строительства многоквартирных домов за счет средств

застройщиков или собственников помещений необходимо изыскать возможность привлечения финансовых средств из других источников и введения их в эксплуатацию.

В целях защиты прав добросовестных приобретателей жилья в самовольно построенных многоквартирных домах на территории Республики Дагестан 21 августа 2020 года создана правительственная комиссия по выработке предложений о возможности приведения самовольно возведенных на территории Республики Дагестан многоквартирных домов в соответствие с установленными требованиями.

На сегодняшний день, на наш взгляд, действующее законодательство не позволяет однозначно ответить на вопрос о введении многоквартирных домов, построенных в нарушение градостроительного законодательства, в гражданский оборот. В связи с этим считаем необходимым принять законодательные нормы, позволяющие легализовать объекты самовольного строительства, которые являются безопасными для проживания граждан и не создают угрозы их жизни, а также создать ясный правовой алгоритм.

В настоящее время законодательством такой порядок не установлен. Учитывая, что проблема легализации самовольно построенных объектов общая для страны, в целях упрощения схемы легализации объектов считаем целесообразным внести изменения в статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие соответствующему органу признавать права собственности на многоквартирные дома в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. В этих... *(Обрыв связи.)*

Г.Н. КАРЕЛОВА

Так, связь исчезла.

Уважаемый заместитель министра, мы Вас не слышим.

Ну что, в принципе прозвучали и точка зрения, и оценка по крайней мере масштаба проблемы, которая есть в Дагестане. Ну и, учитывая, что недавно проводились, еще раз повторюсь, Дни Дагестана в Совете Федерации, конечно, мы эту тему очень подробно рассмотрели. Поэтому спасибо за предложения.

И, если Вы нас слышите, проект решения у Вас на руках. Готовы Ваши дополнения учесть. Благодарю Вас.

Переходим к следующему выступающему.

Слово предоставляется Гарибяну Артуру Петросовичу, начальнику Главного управления государственного строительного надзора Московской области, главному государственному строительному инспектору Московской области. Пожалуйста.

Д.В. БЕЛОЛИПЕЦКИЙ

Добрый день, Галина Николаевна! Артур Петросович, к сожалению, не сможет принять участие в связи с недомоганием. У нас докладывает первый заместитель Белолипецкий Дмитрий Викторович.

Г.Н. КАРЕЛОВА

В связи с чем?

Д.В. БЕЛОЛИПЕЦКИЙ

В связи с физическим недомоганием. Вызвали скорую. У него скачок давления.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Пожалуйста.

Д.В. БЕЛОЛИПЕЦКИЙ

У нас презентация, Галина Николаевна.

Будьте добры, запустите, пожалуйста.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, пожалуйста, поставьте презентацию.

Д.В. БЕЛОЛИПЕЦКИЙ

Следующий слайд, пожалуйста.

Коллеги, коротко о статистике нашей работы, как надзорного ведомства. С 2018 года, с момента наделения нас полномочиями, мы выявили 2,5 тысячи самовольных объектов. Понятно, проблематика в данной сфере – это необходимость сохранения архитектурного облика и обеспечение общественной безопасности граждан.

На сегодняшний момент мы уже решили проблему по 1,2 тысячи самовольных объектов. Значит, среди них 328 снесено, легализован (и это наш приоритет) в Московской области 891 объект (практически 73 процента). В этой цифре – 44 многоквартирных жилых дома с привлечением средств граждан. Порядка 2 тысяч граждан в 44 многоквартирных домах проживают. Среди них 22 жилых дома уже приведены в соответствие, признано право собственности по суду. 22 многоквартирных дома (и это примерно 1227 граждан) пока находятся в

работе. Значит, вовлечено в налоговый оборот в результате приведения в соответствие и легализации примерно 161 млн рублей – это налоговые отчисления в год.

Следующий слайд, пожалуйста.

Мы поняли, что 80 процентов нарушителей – это физические лица. И первопричина – это те положения законодательства, которые, по сути, стимулируют сегодня в данном формате вести самовольное строительство.

Коротко о тех проблемах, с которыми мы столкнулись при осуществлении госстройнадзора.

Первая – сегодня не установлен порядок выявления самовольного строительства на федеральном уровне. Как следствие, мы затруднены в поиске доказательной базы, нет единого источника информации и обязанности ее предоставления в органы государственной власти. Отсутствует обязанность полиции по предоставлению данных о нарушителях. Все это приводит к тому, что сегодня во многих случаях орган стройнадзора не может начать процессуальную проверку и принять меры, что, в свою очередь, естественно, стимулирует нарушителя продолжать совершать противоправные действия.

В этой части мы предлагаем законодательно закрепить единый порядок выявления самовольных строений и обязательно установить обязанность полиции предоставлять сведения по нарушителям для возможности организации проверки.

Следующий слайд, пожалуйста.

Следующая проблематика, с которой мы сталкиваемся в своей надзорной деятельности, – зачастую не допускается инспектор на строительную площадку. За это сегодня в законодательстве предусмотрен несущественный штраф для физических лиц – в размере 500 рублей. За строительство без разрешения сегодня также предусмотрен несущественный штраф – 2 тыс. рублей. Это, в свою очередь, по сути, несоизмеримость затрат государства на обеспечение государственного контроля по отношению к штрафным санкциям. То есть сегодня мы содержим огромный штат инспекторов, тратим бюджетные деньги на выезды, а те штрафные санкции, по сути, не покрывают затраты государства на этот вид деятельности.

Соответственно, также мы отмечаем несоизмеримость сегодня штрафных санкций по отношению к размеру вложений в стройку. То есть, по сути, объект может стоить несколько десятков миллионов рублей, которые вкладывает физическое лицо, а штраф – всего лишь 2 тыс. рублей.

Предлагаем увеличить размер штрафных санкций по данным видам нарушений, обеспечив тем самым соизмеримость тяжести последствий нарушений и ущерба государственным интересам.

Следующий слайд, пожалуйста.

Видим сегодня также проблематику, которая заложена в судебной практике, которая, в свою очередь, является предпосылкой для нарушений. По сути, сегодня решения судов, если их проанализировать, основаны на механической безопасности. То есть судебно-техническая экспертиза, как правило, отвечает на вопрос, сможет ли здание выполнять свои функции либо не сможет с точки зрения несущей способности. Одновременно судами не учитывается сопутствующая проблематика, такая как транспортная нагрузка, возникающая хаотично, возникающий дефицит мощностей инженерных ресурсов, которые у нас отвлекаются на самовольное строительство.

Соответственно, институт территориального планирования, который предусмотрен Градостроительным кодексом, также дискредитируется в этой части. Поэтому, по сути, это приводит к нарушению общественных интересов, дискредитирует институт публичных слушаний граждан по вопросам градостроительной политики.

Предлагаем в этой части дополнить статью 222 Гражданского кодекса критериями, отнесенными к градполитике, для корректного принятия решения судами по вышеуказанной проблематике.

Следующий слайд, пожалуйста.

Что мы сделали в части работы с гражданами по вопросам самовольного строительства? Мы почувствовали в 2019 году запрос граждан на борьбу с самостроями – было получено порядка 2600 обращений в течение года.

В мобильном приложении нашего ведомства мы оцифровали всю информацию о выявленных нами самовольных объектах, вывели их (опубличили) на карту. Всем гражданам предоставлена информация о том, какую работу мы ведем с самовольным объектом, на каком этапе он находится (либо приводится в соответствие, либо сноится) и сколько времени еще нам нужно до принятия соответствующего решения (о легализации либо сносе). Все это позволяет нам выявлять самовольные объекты на ранней стадии их появления.

Следующий слайд, пожалуйста.

Для дополнительного удобства граждан мы внедрили в наше мобильное приложение так называемый инструмент IR, позволяющий дистанционно распознавать объект. То есть, по сути, просто-напросто надо привести мобильный телефон на объект, соответственно мобильное приложение идентифицирует этот объект в нашей базе и покажет гражданину по данному объекту всю необходимую информацию. Гражданин, в случае если объект отсутствует в нашей базе, если мы еще до него не добрались, как надзорный орган, может благодаря этому мобильному приложению прямо из него отправить обращение нам, мы сразу начинаем заниматься этим объектом.

Соответственно, все эти инструменты позволили нам снизить обращения граждан на 20 процентов на данном этапе, и тенденция к уменьшению обращений идет.

Следующий слайд, пожалуйста.

Как результат реализации предложенных мер мы видим повышение правовой дисциплины застройщиков, пресечение нарушений на ранней стадии, на этапе зарождения самой идеи нарушения закона нарушителем, обеспечение неотвратимости наказания. С совокупностью этих мер мы приходим к недопущению появления самовольных жилых объектов и обманутых граждан, полному обеспечению интересов государства в части защиты прав граждан, работа будет идти на упреждение, а не на поиск решений. Все это позволит обеспечить основы безопасности в данной сфере. Спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо за Вашу информацию. Очень интересный опыт – не только интересный, но и очень эффективный опыт. Я думаю, что коллеги свою точку зрения выскажут, но по крайней мере первое впечатление – рекомендовать ваш опыт широко. Во-первых, информировать другие регионы об этом опыте, но и рекомендовать широко его использовать. Тем более вы отработали алгоритм, этот алгоритм четкий, понятный, как раз направленный на профилактику, а не борьбу с теми явлениями, которые возникают уже после. Поэтому готовы поделиться. Вы нам сбросьте такой готовый алгоритм, мы сделаем его в хорошем, так скажем, виде с вашей помощью и территориям, субъектам Федерации, нашим сенаторам этот опыт передадим. Принимается?

Д.В. БЕЛОЛИПЕЦКИЙ

Галина Николаевна, большое спасибо. Готовы поучаствовать в работе рабочей группы.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да.

Я думаю, что это очень интересно, очень важно. Я знаю, как по другим темам работает Московская область – и по социальной защите, по адресной помощи, граждане имеют возможность оценивать тех, кто оказывает им социальные или медицинские услуги, но вот об этом опыте по крайней мере я точно первый раз услышала, считаю, что мы его тоже отразим как позитивный опыт. Благодарю Вас.

Уважаемые коллеги, слово предоставляется Моору Александру Михайловичу, руководителю межрегиональной общественной организации "Общественный совет по развитию гражданского общества".

Пожалуйста, Александр Михайлович, Вам слово.

А.М. МООР

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги, добрый день! Первое, что хотелось бы сказать, – это слова благодарности, потому что нас сейчас смотрит огромное количество людей, семей, пострадавших граждан, которые находятся в этой сложной ситуации. И я хотел бы от их лица вас всех поблагодарить за то, что сегодня, слушая это совещание, они как минимум видят, что государство и Совет Федерации в лице государства сегодня взяли эту проблему, ведут ее и, скорее всего, из того, что мы сегодня слышим, она будет завершена и доделана до конца, а значит, наши граждане будут защищены. Это то, чего им сегодня не хватало, потому что мы этой работой занимаемся достаточно долго, и у людей всегда есть опасение, что они брошены государством. И сегодня самое главное, что происходит для этих граждан, – они понимают, что это не так. Это очень важный момент.

Нами был создан информационный реестр объектов самовольного строительства, мы в течение полутора лет собирали данные по таким объектам на всей территории Российской Федерации. Мы запрашивали эти данные в госстройнадзорах. Конечно, какие-то регионы этими данными делились, какие-то не делились, но в совокупности мы не ставили перед собой задачу собрать детальный реестр и понять общее количество, мы не можем этого сделать по причине того, что мы общественная организация. Но для выявления самой проблемы и понимания ее источников нам этого, конечно, хватило. Но я думаю, что этот реестр должен жить дальше, так как эта проблема должна решаться, он должен стать основой дальнейшей работы.

Так вот хочется сказать о том, что объекты самовольного строительства, у которых есть решение суда о сносе, не могут быть сегодня в ряде регионов легализованы. Это то, о чем уже говорили коллеги. Это на решение, на взгляд того или иного руководителя региона. Есть регионы,

которые понимают эту проблему, стараются найти решение, а есть регионы, которые этим не занимаются, к сожалению. И получается система двойных подходов, двойных стандартов, что провоцирует разногласия в нашем обществе.

Нами выявлены объекты не только самовольного строительства, по которым есть решение суда о сносе и в которых люди проживают, и есть экспертиза, которые безопасны к проживанию. Есть огромное количество поселков на территории всей страны, которые находятся в тех или иных запретных зонах, и эти дома не снесены по решению суда, но они и не введены в эксплуатацию, они не узаконены, и люди находятся в "воздухе" и так далее. Есть огромные категории разных объектов, вплоть до 10 разных категорий мы насчитали – достроенные объекты, недостроенные, в высокой степени готовности, заселенные людьми или нет и так далее, которые отражены в реестре. И, конечно, нужно в совокупности заниматься всеми этими объектами, потому что критическая масса их уже, конечно, накопилась.

Также хочется сказать по предложениям. Все-таки почему мы предлагаем ввести некую амнистию? Потому что с решениями суда очень сложно что-то сделать. Все коллеги из регионов, с кем бы мы ни проводили совещания, говорят о том, что наличие решения суда не позволяет им на местном уровне принимать те или иные меры и самостоятельно легализовать эти объекты. Поэтому только акт об амнистии, у нас не может быть других законов, которые позволили бы обойти решение суда, если только не амнистировать их. Поэтому мы все-таки просим рассмотреть эту возможность как правовой инструмент. Но, конечно, какой бы инструмент ни был принят, в любом случае главная задача – защитить граждан.

Уважаемые коллеги, все-таки хотелось бы сказать еще по поводу застройщиков. И в решении написано, что необходимо, и коллеги говорят, что все-таки необходимо усиливать ответственность застройщиков. Но я хочу вам сказать, что наш бизнес реагирует на те правила, которые ему создают. Нет у нас людей, безумных строителей, которые знают, что если они построят этот объект самовольного строительства и потом за эту сядут в тюрьму, будут осознанно это делать.

У нас же люди грамотные, поэтому происходит так, что ни один застройщик не строит эти дома, если у него нет каких-то кулуарных или еще каких-либо договоренностей на местном уровне. И поэтому, если мы будем бить по застройщикам, пытаться здесь или с госстройнадзорами, которые в принципе не имеют к этому никакого отношения, действительно,

само собой – это не их подвед, и если мы будем пытаться усилить в этой части ответственность, то мы будем стараться последствия устранить, но не причину.

Поэтому наряду с легализацией объектов нужно однозначно усиливать ответственность глав муниципалитетов. Это коррупционная составляющая, это выгодно, на этом зарабатывают огромные деньги, и это нужно понимать. Сегодня пришло время эти вопросы решать.

Галина Николаевна, я в принципе кратко все. Хотелось бы продолжить эту работу, использовать реестр и решить в ближайшее время эту задачу. Спасибо большое.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Александр Михайлович.

Я думаю, что это очень правильно, когда Вы говорите о том, что эту работу надо продолжить. Тема застарелая, конечно, она требует решения. Я думаю, что сегодня и уровень развития нашего общества, и координация усилий разных структур власти, которая стала гораздо более эффективна, позволяют приступить к более активному этапу решения этой проблемы.

На мой взгляд (я еще раз выскажу исключительно свою точку зрения), блестящий опыт Московской области. Там огромное количество недостроя. Мы ее хорошо знаем, эту территорию, знаем, насколько остры проблемы недостроя. Тем не менее регион взялся, есть воля власти региона, усилия приложены, сделаны инструменты прямой связи с гражданами. Поэтому есть и опыт, который позволяет эту проблему решать.

Уважаемые коллеги! У нас из выступающих, предварительно записавшихся, все выступили, но мы знаем, что хотели бы еще в дополнение к тому, что нами изложено в проекте постановления, высказать какие-то идеи. Поэтому в режиме блиц по одной-две минуты мы готовы предоставить микрофон, кто желает это сделать.

Да, Сергей Николаевич.

С.Н. ЛУКИН

Спасибо, уважаемая Галина Николаевна.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Сергей Николаевич Лукин, сенатор от Воронежской области.

С.Н. ЛУКИН

Галина Николаевна, абсолютно правильно, решать застаревшие проблемы нужно, но, самое главное, не только застаревшие, но и новые проблемы появляются. Тем самым, принимая

лояльное решение к самовольным постройкам, не спровоцируем ли мы дальнейший рост этих самовольных построек?

Понравилось мне тоже выступление руководителя государственного надзора из Московской области. Полномочия, которые сегодня у органов стройнадзора есть, конечно, мизерные – те же штрафные санкции.

Я приведу пример города Воронежа. Выдали разрешение на строительство частного дома в уровне трех этажей. Он начал четвертый – жители позвонили, приехал Росстройнадзор, остановили строительство. Он буквально один месяц... и потом возвел семь этаже. По сути дела, это частный сектор, где ограничена высотность строительства, и он выстроил этот дом в семь этажей четко на границе с соседним участком. То есть он создал условия, которые сегодня ущемляют интересы и права граждан, которые находятся на соседних участках. Человек преднамеренно понимал, что он нарушает всю законодательную базу. И в то же время он продал эти квартиры, получил деньги, как во многих... и в Краснодарском крае. Люди остались виновны в том, что они заплатили денежные средства на незаконную постройку.

Поэтому я считаю, что здесь мы обязаны просто, принимая законодательное решение, ужесточить ответственность тех, кто нарушает закон. Другого у нас не получится, потому что... Да, дело в том, что некоторые постройки самовольные (я опять же привожу на примере своего региона) с абсолютным нарушением правил в зоне размещения инженерных коммуникаций, тех же высоковольтных линий электропередачи, водоводов высокого давления.

Это недопустимо. Просто со временем (мы же не понимаем какая ситуация случится) этот дом просто... будут нарушены его инженерные сооружения, и несущая способность, и люди останутся в аварийной ситуации. А может быть и более жесткая ситуация. Поэтому, конечно, разумеется надо разобраться со всеми теми постройками, которые... Некоторые построили даже, не обладая правом на земельный участок, то есть человек намеренно шел на нарушение.

И принимая лояльные меры, которые сегодня... (к тем застройщикам, которые нарушили какие-то требования), мы должны ужесточить требования к тем, кто это делает специально в нарушение законодательства, которое сегодня существует.

Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Мне представляется это абсолютно справедливо и это надо делать обязательно, тем более, когда преднамеренные действия совершенно очевидные и люди были предупреждены

(застройщик или принимающий решение), тем не менее продолжают действия. Безусловно, если мы не будем пресекать такого рода деяния, мы будем получать повторы подобных действий в других субъектах, у себя, в других территориях или уголках области, или региона.

Конечно, те размеры штрафов, которые приводились, уже недостаточны.

С.Н. ЛУКИН

И полномочия надзорных органов нужно, разумеется, увеличить.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Но мы это прописали. Я считаю, что мы на эту тему обратили внимание. Тут надо поработать по этой теме.

Андрей Анатольевич, пожалуйста.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо.

Уважаемая Галина Николаевна! Уважаемые коллеги! Я буквально несколько слов хочу добавить к тому, что сказали уже.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Шевченко Андрей Анатольевич, сенатор от Оренбургской области, первый заместитель председателя комитета.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо, Галина Николаевна.

Возвращаясь к опыту Московской области, буквально, два тезиса. Хочу обратить внимание, что очень важно именно выявление такого самовольного строения на ранней стадии строительства. Потому что когда уже, как примеры приводят, уже седьмой этаж будут строить и уже проданы половины квартиры, это совсем другой вариант. И принятие решений, конечно... Как правило говорят: "там уже люди". И мы говорим, что люди, которые заплатили деньги. Конечно, хочется как-то легализовать. И вот этим многие пользуются. Поэтому очень важный момент – это выявление самовольного строительства на ранней стадии строительства.

И вот здесь возникает и вытекает второй момент – это так называемая электронная база. Потому что сегодня вопрос... Механизм выявления... Действительно, здесь сказали: а как? Специально людям ходить по городу и выявлять? Наверное, нет. Поэтому, с одной стороны, есть муниципальные службы, которые должны смотреть сегодня и в районах муниципальных и так далее за этими моментами.

Второй момент – конечно, это внедрение программы "Умный город", потому что она сегодня работает уже в некоторых муниципалитетах. Да, это дорого. Но это, мне кажется, тот момент, когда нужно решать эту проблему, эту задачу именно современными методами уже. Потому что мы не находимся, не натопчемся. Это ладно, позвонили соседи. А если соседи не позвонили? А если они там вместе строят, самовольно возводят? Поэтому, мне кажется, обратить внимание еще и на такой момент.

Спасибо, Галина Николаевна.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо. Тоже очень правильно. Повышение правовой культуры граждан – это вообще проблема. Работаем мы много, информация идет о новых нормах в законодательстве и прочее, особенно в сфере решения жилищной проблемы. Многие, конечно, видя, что подешевле будет стоить квадратный метр и в целом стоимость квартиры, жилья, идут на те предложения, которые потом оборачиваются гораздо большими тратами финансовыми, а самое главное – энергией, здоровьем, а порой и жизнями этих людей. Поэтому и нам тоже сенаторам надо вместе с гражданским обществом продумывать такие мероприятия, направленные на повышение правовой культуры граждан. Уже где-где, а когда принимается решение гражданином или семьей по решению жилищной проблемы, проверить всё: что за застройщик, что за место, даны ли разрешения, какие документы.

Поэтому понятно, что это вызывает ответную реакцию не очень позитивную, но иначе никак нельзя. Этот обман был, есть. К сожалению, появляются и используются разные новые схемы. Но работу такую надо проводить. Поэтому я думаю, что тоже пропишем.

Так, кто еще желает?

Пожалуйста, Валерий Петрович.

В.П. УСАТЮК

Я обратил внимание на выступление Моора. Он закончил тем, что надо усиливать ответственность глав муниципалитетов. Это действительно, потому что, вы понимаете, пока не созданы условия для воровства, воров не будет. Как только эти условия создаются, вор появляется.

То же самое с коррупцией. Есть условия для коррупционной деятельности – и вот, пожалуйста. Я больше, чем уверен (у нас тоже таких случаев много, разбираемся), что любой глава муниципалитета процентов на 90 знает, что у него строится и кем строится. И там как раз проглядывает вот эта коррупционная составляющая, что где-то, когда-то на каком-то уровне или

договорились гласно, негласно, но проводится это решение. А потом самое главное, что это скрывается: это решение муниципалитета. Хотя в принципе это решение какого-то конкретного лица.

Я считаю, что нужно усилить персональную ответственность за это дело. Всегда за каким-то решением есть конкретно какая-то подпись, но потом это все уходит, все расплывается, вроде бы, какой-то орган должен в целом отвечать, а конкретно... И замазывается это. Я поддерживаю это дело, что нужно повисить ответственность глав муниципалитетов.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Валерий Петрович.

Сергей Владимирович Белоусов, наш коллега из комитета по аграрно-продовольственной политике, заместитель председателя. Пожалуйста.

С.В. БЕЛОУСОВ

Я согласен с предыдущими выступающими. Очень много было мнений. Вопрос как бы в стадии решения. Много уже решилось и многое еще предстоит решить. Но я скажу в части за сельскую местность.

Дифференцирование этой самой либерализации сегодняшнего законодательства в части узаконения – это большое подспорье узаконить какой-то сельский дом, какую-то подсобную подстройку. Вы знаете, в 90-е годы кто-то в селе погиб, а кто-то выжил, и когда все зашевелилось сельское хозяйство, все-таки и начали строиться на селе. Но в 90-е годы убрали даже главных архитекторов в муниципалитетах. Люди строились иногда на приречных террасах. Потом затопляли вместе со скотом, знаете, паводки (сейчас идет изменение климата). И сегодня на эту тему надо, я думаю, что обращать внимание.

Вступает кто-то в права на наследие. Стоит сельский дом, когда он был построен, кем он был построен. Люди начинают обращаться.

И сегодняшнее мне понравилось выступление Бутовецкого, что сегодняшние изменения в законодательстве дают пути решения узаконения этих построек и занятия потом каким-то фермерством, пчеловодством.

Вот узаконивание построек, в том числе и жилых в сельской местности. Иногда мы подходим к этому, но здесь важно не допустить (вот говорили про московскую... это уже агломерация по сути дела), чтобы под видом сельского дома не строились такие, причем в каких-то охранных территориях. Ну, я думаю, что с этим еще предстоит справиться.

И в заключение хотел бы сказать, что для селян все-таки изменения в законодательстве сейчас помогут им. Я думаю, что правовые пути есть.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Сергей Владимирович.

И вот, так скажем, "аграрные аспекты" (в кавычках), этот блок ориентации наших рекомендаций, решений на защиту жилищных прав и граждан, проживающих в сельской местности, тоже надо усилить.

Олег Владимирович Мельниченко.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Просто на понимание. Мы по результатам сегодняшнего совета будем формулировать законодательные инициативы, то есть это задача, которая как бы стоит перед комитетом. И в связи с этим все те выступления, особенно выступление Линченко, Максимовой, Гарибяна... Я бы попросил, не затягивая в долгий ящик, где-то в течение недели представить все конкретные предложения. Может быть, даже уже в каких-то юридических формулировках, как вы видели эти формулировки, как они должны быть защищены в соответствующее законодательство. Вот у меня вот такая просьба, чтобы мы оперативно это делали. Потому что тема очень востребованная, одних только жалоб по поводу узаконения самостроя... у нас в комитете порядка 350 жалоб на сегодняшний день рассматривается от граждан. И поэтому эта тема так сегодня и обсуждается, потому что она требует, я считаю, достаточно оперативного разрешения. Поэтому времени у нас не много, для того чтобы эту тему закрыть. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Олег Владимирович. Принимается.

Действительно мы сегодня не ради того, чтобы пообсуждать и обозначить еще раз актуальность темы. Наша задача – выработать конкретную программу действий, и то, что от нас в первую очередь зависит, – это подготовить предложения по развитию законодательства. Мы настроены решительно, и будем делать все возможное, чтобы ускорять подготовку соответствующих законодательных актов. Поэтому прошу принять к сведению предложение Олега Владимировича, и, может быть, в этот раз не две недели мы дадим на доработку нашего проекта решения, а неделю. Принимается?

Аркадий Михайлович Чернецкий, пожалуйста.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Мне очень понравилось сегодня обсуждение, которое было. Несколько выступлений было просто прекрасных, очень конкретных и по существу. Поэтому итоги подводить очень просто, я бы обратил внимание на три момента, на которые, на мой взгляд, есть смысл обратить внимание при окончательном редактировании нашего проекта решения, ну и по той работе, которую нужно сделать в развитие и в реализацию этого решения.

Первое. Это вопрос решения по тем обманутым, будем говорить, людям, которые сегодня оказались в положении без вины виноватых. И здесь, естественно, нужно принять все возможные меры, для того чтобы эта ситуация максимально быстро была разрулена. Все варианты, которые были предложены, они имеют право на существование. Мы должны вынести некий вердикт, которые из них могут быть рекомендованы для деятельности наших регионов.

Единственное, на что я бы хотел обратить внимание, – это вопрос, связанный с амнистией. Нужно понимать одну простую истину: любая амнистия в условиях, когда не исключены предпосылки для появления этих правонарушений вновь, приводит к безнаказанности. И каждый раз, когда мы принимаем решение по амнистии, не исключив возможность завтра совершать те же самые правонарушения, это развязывает руки недобросовестным людям – и недобросовестным застройщиками, и недобросовестным чиновникам.

На сегодняшний день, к сожалению, я здесь не могу согласиться с Владимиром Лазаревичем, что у нас законодательно поставлен заслон. У нас законодательно поставлен заслон по № 214-ФЗ, вот там действительно сегодня сама экономическая модель не предполагает возможность дальнейшего обмана людей.

А то, что касается, предположим, строительства многоквартирных домов на участках индивидуальной застройки, у нас законодательного запрета на эти вещи нет. Возможность контроля весьма ограниченная. И вот тот пример, который Сергей Николаевич привел, это пример очень показательный.

Второй момент, на который я бы хотел обратить внимание. То есть наша задача, подводя итог по первому предложению, это все-таки сегодня выработать комплекс мер, который исключит возможность повторения этих случаев впредь. Вот тогда можно спокойно говорить и об амнистии, и о других кардинальных решениях.

Дальше. Я уже говорил об ответственности государственного строительного надзора. Я этот тезис оставляю в силе, хотя после выступления, предположим, представителя Московской

области, очень аргументированного и очень направленного, я понимаю, что у них тоже есть определенные сложности. Если мы хотим по-хорошему спрашивать с государственного строительного надзора, вот те моменты, которые им мешают работать, естественно, нужно эти вопросы убирать, при этом не снимая ответственности с органов государственного строительного надзора.

Вот тот негласный спор, который у нас в некоторых выступлениях произошел: кто виноват – органы местного самоуправления или застройщики? Наверное, есть случаи, когда виноваты и органы местного самоуправления, и застройщики. Но я бы все-таки обратил внимание сегодня на то, что застройщики отнюдь не ангелы у нас. И опять же, то, о чем говорил сейчас Сергей Николаевич, это люди, которые сознательно идут на нарушение закона, особенно когда идет разговор о строительстве многоквартирных домов. Я даже не беру индивидуальное строительство, я не беру определенные нарушения, связанные с несоблюдением геометрии постройки или еще чего-нибудь. Я беру в первую очередь самое главное, самое махровое нарушение, – когда строятся многоквартирные дома в том месте, где они построены быть не должны. Вот эти нарушения должны караться самым строгим образом, и не только даже административными, в том числе и уголовными мерами.

И самое главное. Смотрите, что сегодня получается. Вот этот застройщик построил этот семиэтажный дом, о котором Сергей Николаевич говорил, успел продать какое-то количество квартир, деньги хапнул, положил себе в карман, потому руками разводит и говорит: "А вот, мне не дают возможность этот дом ввести в эксплуатацию". Но деньги-то свои он получил. Поэтому экономическая ответственность вот таких застройщиков, которые идут с открытыми глазами на серьезные правонарушения, должна быть максимальной. Это должно быть прописано в статьях Уголовного кодекса, поскольку это серьезнейшее нарушение уголовного законодательства.

Ну, а то, что сказал Олег Владимирович в части организации нашей дальнейшей деятельности, я поддерживаю, нужно будет этим вопросом достаточно быстро заниматься.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Уважаемые коллеги, будем завершать. Я знаю, что еще есть желающие выступить, которые в режиме ВКС. К сожалению, у нас так связь устроена, мы не всех видим, в то же время знаем, что вы нас смотрите и слушаете. Тем не менее давайте мы договоримся о том, что мы выразим вам глубочайшую просьбу дать нам свои предложения и замечания. И даже было бы и

неплохо, если бы вы нам дали и тезисы своего выступления: мы могли бы тоже в наших документах, наши протокольные решения включить. Поэтому, как вам удобно для работы и насколько вы отстаиваете то или иное предложение.

Второе, что сказал уже Олег Владимирович, мы неделю даем на доработку нашего проекта постановления. Поэтому есть возможность все это сделать. Неделя – это большой срок.

Третье, что касается содержания. По крайней мере в качестве итога уже вряд ли есть смысл делать какие-то дополнительные заключения, особенно после выступающих, кто в этой аудитории находится, все, по сути дела, тоже выступали уже как бы с определенным заключением в той или иной части или в том или ином фрагменте по той дискуссии, которая, состоялась. Однако, мне кажется, что, о тотальной амнистии говорить преждевременно. Еще раз подчеркиваю, это моя точка зрения.

Поэтому, уважаемые коллеги, мы и дискуссию по этой теме не продолжаем. Но дискуссия нам больше нужна, еще раз подчеркиваю, не для того, чтобы мы привлекали внимание всех к этой теме (мне кажется, оно достаточно привлечено), нам важно искать реальные меры, определять реальные сроки реализации этих мер. Поэтому берем именно этот тренд, эту установку и работаем более подробно и в ускоренном режиме по решению этой задачи.

Итак, в заключение. Хотела бы поблагодарить всех выступающих, докладчиков, выступающих из регионов. Мы, как палата регионов, заинтересованы, чтобы звучал опыт субъектов Федерации. Сегодня он звучал.

Хочу еще раз особо поблагодарить Владимир Лазаревич, Вас. Мы всегда с большим вниманием относимся к точке зрения депутатов Государственной Думы. Мы работаем всегда в хорошем контакте. Я думаю, что мы продолжим по этой теме именно в таком режиме эту работу.

Хочу поблагодарить всех, кто готовил – Аркадий Михайлович, Вас, Олег Владимирович, еще Вас, всю команду, Аппарат и всех, кто помогал нам сегодня технически проводить и обеспечивать заседание.

Желаю всем крепкого здоровья. Спасибо огромное.
