

РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ
по вопросу «Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении
комплексного развития территории жилой застройки»

ПРОТОКОЛ
заседания

11 апреля 2024 года

г. Абакан

№ 7

Председательствовал
на рабочем совещании:

Заместитель Председателя
Верховного Совета
Республики Хакасия –
председатель комитета
Верховного Совета
Республики Хакасия
по экономической политике,
промышленности, строительству
и транспорту

Быков Л.М.

Присутствовали:

Гавловский О.Б.	–	депутат Верховного Совета Республики Хакасия восьмого созыва
Молчанов М.А.	–	заместитель Председателя Верховного Совета Республики Хакасия
Никифоров В.В.	–	начальник отдела градостроительного развития и территориального планирования Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Республики Хакасия (главный архитектор Республики Хакасия)
Мяликова А.И.	–	начальник отдела правового и кадрового обеспечения Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Республики Хакасия
Сиротинина О.С.	–	начальник правового отдела Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия

СЛУШАЛИ:

Быкова Л.М. с информацией о том, что в адрес Председателя Верховного Совета Республики Хакасия обратились жители домов, расположенных по адресу г. Абакан, ул. Советская, 4,6,8, проспект Ленина, 33,35,37, в 2022 году попавших в программу комплексного развития территории жилой застройки.

В своих обращениях заявители просят оказать содействие в защите их прав как собственников, в связи с тем, что застройщик понуждает через суд заключить договоры купли-продажи квартир по принципу равноценности, предлагая сумму, которой однозначно не хватит на приобретение благоустроенного жилья. Заявители просят предусмотреть распространение положений проекта закона Республики Хакасия № 15-37/15-8 «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Хакасия «О разграничении полномочий органов государственной власти Республики Хакасия в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки» на существующее в настоящее время комплексное развитие территории и распространить действие принимаемого закона на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В качестве довода заявители ссылаются на часть 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Целью рабочего совещания является рассмотрение совместно с правовым отделом Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия и Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия возможности внесения соответствующих изменений в проект закона Республики Хакасия № 15-37/15-8 «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Хакасия «О разграничении полномочий органов государственной власти Республики Хакасия в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки», принятый Верховным Советом Республики Хакасия 27 марта 2024 года в первом чтении (далее – проект Закона Республики Хакасия), в целях разрешения вопроса, обозначенного в поступивших коллективных обращениях жителей города Абакана, касающегося обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

Мяликову А.И. и Никифорова В.В. с пояснением предмета и цели проекта закона Республики Хакасия.

Также Мяликова А.И. дала оценку легитимности предложения о распространении положений проекта Закона Республики Хакасия на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Мяликова А.И. отметила, что в соответствии со статьей 36 Закона Республики Хакасия от 11.03.2015 № 18-ЗРХ «О нормативных правовых актах Республики Хакасия» действие нормативного правового акта, как правило, не распространяется на правоотношения, возникшие до его вступления в силу. Придание нормативному правовому акту обратной силы не допускается, если:

- 1) нормативный правовой акт устанавливает или отягчает юридическую ответственность;
- 2) нормативный правовой акт иным образом ухудшает положение субъектов соответствующих правоотношений.

По словам Мяликовой А.И., распространение действия закона Республики Хакасия на правоотношения в сфере КРТ, возникшие ранее, приведет к ущемлению интересов застройщика.

Сиротинину О.С. с оценкой доводов, изложенных в коллективных обращениях граждан, а также с пояснением о пределах компетенции Верховного Совета Республики Хакасия при обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

Сиротинина О.С. отметила, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Гражданское законодательство состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов (далее – законы), регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (ст.3 Гражданского кодекса Российской Федерации). Следовательно, в контексте правового регулирования, предусмотренного в части 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, под законом понимается только федеральный закон. Поэтому законом субъекта Российской Федерации не могут быть установлены обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора комплексного развития территории.

Следовательно, распространение действия закона Республики Хакасия на правоотношения в сфере КРТ, возникшие ранее из договора, будет противоречить федеральному законодательству.

Молчанова М.А и Гавловского О.Б. о поддержке позиции правового отдела Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия при рассмотрении предмета коллективных обращений.

Также Гавловский О.Б. выступил с информацией по вопросам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан при исполнении ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и включенном в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при ее актуализации, возникает по истечении 3 лет с даты включения данного многоквартирного

дома в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

РЕШИЛИ:

Предложение о распространении действия Закона Республики Хакасия «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Хакасия «О разграничении полномочий органов государственной власти Республики Хакасия в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки», выносимого на рассмотрение Верховного Совета Республики Хакасия во втором чтении 19 апреля 2024 года, в целях разрешения вопроса, обозначенного в поступивших коллективных обращениях жителей города Абакана, касающегося обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, признать противоречащим положениям статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации и статье 36 Закона Республики Хакасия от 11.03.2015 № 18-ЗРХ «О нормативных правовых актах Республики Хакасия».

Председательствующий
на рабочем совещании,
заместитель Председателя
Верховного Совета Республики Хакасия –
председатель комитета Верховного Совета
Республики Хакасия по экономической политике,
промышленности, строительству
и транспорту

Л.М. Быков

РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ
по вопросу «Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении
комплексного развития территории жилой застройки»

РЕШЕНИЕ

11 апреля 2024 года

г. Абакан

№ 8

Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного
развития территории жилой застройки

Рассмотрев коллективные обращения граждан о содействии в обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (письмо № Кол-73 от 01.04.2024 и письмо № Кол-77 от 04.04.2024), заслушав предложения и замечания представителей правового отдела Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия, поступившие при рассмотрении предмета коллективных обращений,

участники рабочего совещания

РЕШИЛИ:

Предложение о распространении действия Закона Республики Хакасия «О внесении изменений в статью 2 Закона Республики Хакасия «О разграничении полномочий органов государственной власти Республики Хакасия в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки», выносимого на рассмотрение Верховного Совета Республики Хакасия во втором чтении 19 апреля 2024 года, в целях разрешения вопроса, обозначенного в поступивших коллективных обращениях жителей города Абакана, касающегося обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, признать противоречащим положениям статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации и статье 36 Закона Республики Хакасия от 11.03.2015 № 18-ЗРХ «О нормативных правовых актах Республики Хакасия».

Председательствующий
на рабочем совещании,
заместитель Председателя
Верховного Совета Республики Хакасия –
председатель комитета Верховного Совета
Республики Хакасия по экономической политике,
промышленности, строительству
и транспорту

Л.М. Быков