

Олег Владимирович Мельниченко,
первый заместитель Председателя Высшего Совета Всероссийской
ассоциации развития местного самоуправления (ВАРМСУ)
о проекте федерального закона № 1023225-7
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской
Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»,
внесенном сенаторами Российской Федерации Н.А. Журавлевым,
О.В. Мельниченко, А.А.Шевченко, депутатом Государственной Думы
Е.С. Москвичевым

1. В чем заключается основная идея законопроекта и с чем связана необходимость его внесения?

Законопроектом предусматривается **единый механизм комплексного развития территорий** для случаев расселения аварийного жилья, жилья, подлежащего сносу, реконструкции в соответствии с адресными программами реконструкции и сноса многоквартирных домов, и для реновации промышленных территорий.

Идея о введении единого механизма развития застроенных территорий, об установлении единых стандартов взаимодействия органов публичной власти, инвесторов и правообладателей объектов недвижимости обсуждается не первый год.

У нас, в Совете Федерации, ей уделяется большое внимание.

Все участники деятельности по комплексному развитию территории выиграют от унификации процедур, поскольку будут четко и единообразно урегулированы их права и обязанности, закреплены гарантии.

Законопроект также позволит создать условия регионам для проведения реновации деградирующих жилых территорий.

Сегодня Градостроительный кодекс не обеспечивает в полной мере данную возможность. Принятие такого закона придаст новый импульс развитию городской жилой застройки, даст гражданам новые возможности для приобретения более качественного жилья.

2. Что такое комплексное развитие территорий?

Комплексное развитие территорий – это деятельность, в которой участвуют органы власти, инвесторы, правообладатели объектов недвижимого имущества.

В рамках такого развития осуществляется подготовка документации по планировке территории, снос, реконструкция не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов, объектов инфраструктуры. Одновременно – и строительство новых объектов, в том числе многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры. Также осуществляется благоустройство территории.

Все это – по единому плану, проекту, что улучшает городскую среду.

Комплексное развитие территории позволит придать городам современный облик, а гражданам – улучшить жилищные условия.

3. На каких территориях может осуществляться комплексное развитие территории?

Законопроектом предусматриваются определенные требования к территории, в отношении которой может быть принято решение о комплексном развитии.

Не менее 50% такой территории должны занимать земельные участки, занятые аварийным или иным жильем, подлежащим сносу, реконструкции на основании адресной программы по реконструкции и сносу многоквартирных домов, либо промышленной зоной.

4. Кто будет принимать решения о комплексном развитии территории?

Комплексное развитие территории будет осуществляться по решению Правительства РФ, принятому по предложениям субъектов Федерации, либо по решению высшего органа исполнительной власти субъекта Федерации.

В то же время нормативным актом субъекта Федерации может быть определено, что решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации муниципального образования.

Таким образом, **центральная роль в принятии решения об осуществлении комплексного развития территории отводится субъектам Федерации.**

Принятие решения о комплексном развитии территории – это **право региона, а не обязанность.**

Регионы будут вправе:

определить содержание программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов;

определить источники финансирования программы;

утвердить порядок выявления и учета мнения граждан при ее формировании и реализации;

определить технические характеристики многоквартирных домов, которые могут быть включены в такие адресные программы.

5. За счет каких средств будет осуществляться комплексное развитие территории?

Законопроект никоим образом **не ограничивает** источники, за счет которых может осуществляться деятельность по комплексному развитию территорий.

Это могут быть деньги инвесторов, заключивших договоры о комплексном развитии территории, денежные средства бюджетов бюджетной системы.

Это также могут быть денежные средства правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в том случае, если договор о комплексном развитии территории будет заключен с такими правообладателями.

6. Мнение граждан, проживающих на территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, будет учитываться? Какие гарантии предоставляются гражданам?

Проектом предусматривается проведение **публичных слушаний, общественных обсуждений** в отношении документации по планировке территории комплексного развития, а также проектам изменений в документы территориального планирования (генеральные планы), связанным с комплексным развитием территорий.

Далее, **важный** момент. В **проект** адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов могут быть включены только такие дома, в которых **две трети** собственников и нанимателей поддержали такое решение, в том числе на общих собраниях.

Порядок определения лиц, имеющих право на участие в голосовании, порядок учета их голосов для определения факта участия в голосовании, порядок подсчета голосов будет устанавливаться нормативным правовым актом субъекта Федерации.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в проект программы по сносу и реконструкции, вправе **на любом этапе** формирования программы по сносу и реконструкции и ее исполнения **до дня утверждения проекта планировки территории** принять решение об исключении многоквартирного дома из проекта программы по сносу и реконструкции, из действующей программы по сносу и реконструкции.

Для принятия указанного решения необходимо **более одной трети голосов** от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В случае принятия такого решения на общем собрании многоквартирный дом подлежит исключению из адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов.

Таким образом, **предусмотрены надлежащие механизмы учета мнения граждан.**

7. Реализация проектов по комплексному развитию территорий – это серьезная и ответственная задача. Предусматриваются ли проектом требования к лицу, которое будет заниматься комплексным развитием территории?

Проектом предусмотрены требования к тем, кто будет заниматься комплексным развитием территорий.

Реализовывать такие проекты должны только опытные застройщики. Юридическое лицо, заключающее договор о комплексном развитии территории, либо его участник должны иметь **опыт не менее трех лет** участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью **не менее пяти тысяч квадратных метров** в совокупности.

Юридическое лицо, реализующее проект по комплексному развитию территории, определяется по результатам аукциона. Выигравшим аукцион является

юридическое лицо, предложившее наибольшую цену за право заключения такого договора.

8. Каков механизм предоставления жилья гражданам в рамках комплексного развития территории?

Собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов, взамен передаваемых в государственную собственность субъекта Федерации, муниципальную собственность жилых помещений, будут предоставляться **равнозначные** жилые помещения. Законопроектом устанавливаются требования к равнозначным жилым помещениям.

*Справочно. Равнозначное жилое помещение – это жилое помещение, **жилая площадь и количество комнат** в котором **не меньше** жилой площади и количества комнат, чем в освобождаемом жилом помещении, а **общая площадь** такого жилого помещения **превышает** общую площадь освобождаемого жилого помещения.*

Такое жилое помещение должно соответствовать стандартам благоустройства, установленным субъектом Федерации и находиться в многоквартирном доме, который расположен **в том же** населенном пункте, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом.

В случае, если населенный пункт или городской округ имеют внутригородское деление, предоставляемое жилое помещение должно находиться в том же внутригородском районе (на той же внутригородской территории).

Собственник жилого помещения на основании письменного заявления вместо равнозначного жилого помещения вправе получить **равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения.**

Проектом предусмотрены случаи, когда предоставление равноценного возмещения (денег или помещения) не допускается.

Справочно. Например, для собственников жилых помещений, в отношении которых зарегистрированы ограничения прав или обременения.

Стоимость предоставляемого равноценного жилого помещения **не может быть ниже** стоимости освобождаемого жилого помещения, определяемой в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Справочно. В соответствии с Жилищным кодексом РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются

рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Предоставление равнозначного жилого помещения, равноценного возмещения (денежных средств или помещения) осуществляется **на основании договора**, заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме и уполномоченным органом.

Указанные договоры **подлежат заключению в обязательном порядке.**

В случае, если такой договор не был заключен в течение девяноста дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, заказным письмом с уведомлением о вручении, уполномоченный орган вправе **обратиться в суд с требованиями:**

о понуждении собственника к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение;

об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме и о передаче его в государственную (муниципальную) собственность;

о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение.

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется **равнозначное жилое помещение по договору социального найма.**

При наличии письменного заявления нанимателя жилого помещения равнозначное жилое помещение может быть предоставлено ему в собственность.

Наниматели жилых помещений, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которым были предоставлены равнозначные жилые помещения по договорам социального

найма, **сохраняют** право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

9. Предусматриваются ли какие-либо гарантии бизнесу при комплексном развитии территории?

Гарантии бизнесу в отношении изымаемых помещений предусматриваются. **Нежилые** помещения в многоквартирных домах, включенных в адресную программу по сносу и реконструкции, подлежат изъятию для государственных нужд или муниципальных нужд **при условии их предварительного и равноценного возмещения.**

В случае прекращения действия договора аренды нежилого помещения в связи со сносом или реконструкцией многоквартирного дома, и арендуемого субъектом малого или среднего предпринимательства, арендатор имеет право на заключение договора аренды **равнозначного** нежилого помещения.

Новый договор аренды нежилого помещения заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды и на срок, оставшийся до его истечения.