Фонд «Институт экономики города»

ВЕБИНАР

ИНФОРМАЦИОННАЯ РАБОТА С ГРАЖДАНАМИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Цели вебинара -

ПРЕДСТАВИТЬ:

1) рекомендации по информированию граждан по вопросам КРТ жилой застройки
2) материалы, полезные для информирования граждан
3) рекомендации по вовлечению некоммерческого сектора в работу с гражданами

КРТ для города и горожан

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) - новый механизм обновления (развития) городских территорий

Глава 10 «Комплексное развитие территорий» введена в Градостроительный кодекс РФ федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ

ЦЕЛИ комплексного развития территории:

1) **обеспечение сбалансированного и устойчивого** развития поселений, муниципальных округов, городских округов **путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических** и иных характеристик объектов капитального строительства

2) **обеспечение достижения показателей,** в том числе **в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан,** в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами

3) **создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур**

4) **повышение эффективности использования территорий** поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе **формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда**

5) **создание условий для привлечения внебюджетных источников** финансирования обновления застроенных территорий

Часть 1 статьи 64 Градостроительного кодекса РФ

Виды комплексного развития территорий:

1) **КРТ жилой застройки**
2) **КРТ нежилой застройки**
3) **КРТ незастроенной территории**
4) **КРТ по инициативе правообладателей**

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ – самый сложный механизм КРТ

КРТ жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) **МКД**, признанные **аварийными** и подлежащими сносу или реконструкции

2) **МКД,** которые **не признаны аварийными** и подлежащими сносу или реконструкции, но **соответствуют критериям**, установленным НПА субъекта РФ (*одному или нескольким*):

а) **физический износ** основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает значение, определенное субъектом РФ

б) **совокупная стоимость** услуг и работ по **капитальному ремонту** МКД (на 1 кв. м общей площади жилых помещений) превышает стоимость, определенную субъектом РФ

в) **МКД построены в период индустриального домостроения**, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий

г) **МКД** находятся в **ограниченно работоспособном техническом состоянии** (в соответствии с порядком, установленным Минстроем России)

д) в **МКД отсутствуют централизованные системы** инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ

3) **дома блокированной застройки**, объекты **индивидуального жилищного строительства**, которые признаны **аварийными** или **которые соответствуют критериям**, установленным субъектом РФ и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения

\+ могут быть включены:

земельные участки и (или) иные расположенные на них объекты недвижимого имущества, при условии, что они расположены в границах того же элемента планировочной структуры поселения…

Части 2 и 3 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ

УСПЕХ ПРОЕКТА КРТ ЗАВИСИТ ОТ РЕШЕНИЯ ГРАЖДАН В МКД, не признанных аварийными и соответствующих критериям

Кворум общего собрания: ≥ 50% голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в МКД
***Наниматели жилых помещений по договорам социального найма**, по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования **признаются представителями** собственников таких жилых помещений*
часть 3.2 статьи 45 ЖК РФ

✓ **Решение о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории**

требует ≥ 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД
пункт 1 части 13 статьи 46 ЖК РФ

X **Решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки**

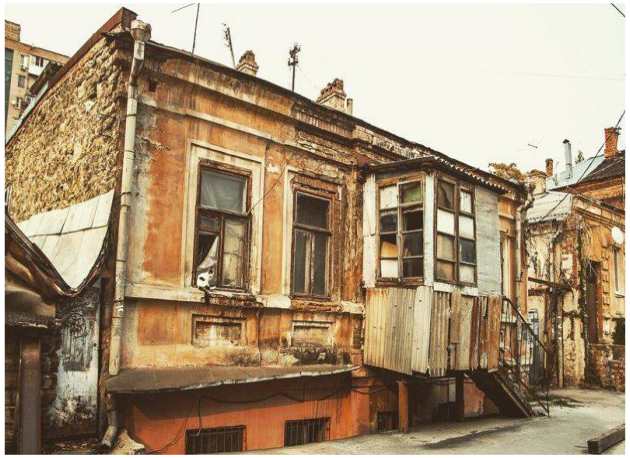
требует ≥ 1/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД
пункт 2 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений положительного решения необходимо:

- обеспечить их уверенность в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия улучшатся *(заранее проинформировать о базовых и дополнительных жилищных гарантиях)*
- привлечь максимально возможное число собственников и нанимателей жилых помещений к голосованию на общем собрании по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки *(предоставить достаточный срок для проведения общего собрания и организационно-методическую помощь в его проведении)*
- обеспечить общественную поддержку проекту КРТ

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГОРОДА

Знают ли горожане о целях КРТ? Или приписывают КРТ неправильно понимаемые, ложные цели?



КРТ предполагает:

- **снос или реконструкцию** не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших многоквартирных и *индивидуальных* домов и объектов инфраструктуры
- **перепланирование** территории
- **строительство** новых многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и благоустройство территории

МЕХАНИЗМ КРТ ДАЁТ ГОРОДУ ВОЗМОЖНОСТЬ:

- ликвидировать аварийное жилье
- возродить деградирующие территории, повысить комфортность городской среды
- использовать единственный ресурс развития в условиях дефицита свободных земель
- использовать для решения городских проблем внебюджетные средства

Фото: Академия городских технологий "Среда"

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГРАЖДАН

Граждане, проживающие на территории, подлежащей комплексному развитию

+ имеют возможность улучшить свои жилищные условия:

- **получить** взамен квартир в аварийных, ветхих, неблагоустроенных домах **квартиры в домах хорошего качества** (более комфортные, с большей ценой на рынке)
- **получить квартиры большей площади, с бóльшим количеством комнат** (с доплатой)
- наниматели имеют возможность получить квартиры в собственность

или

- **получить равноценное денежное возмещение**

– лишаются привычного места проживания:

- сложивших мест получения социальных и бытовых услуг
- привычных транспортных маршрутов (жилье-работа)
- социальных связей (соседских сообществ)
- памятных мест

не уверены:

- что их жилищные условия улучшатся
- в справедливости размера денежного возмещения
- **опасаются сложностей,** связанных **с переездом**
- ….

Граждане, проживающие на близлежащих территориях

+ могут ожидать улучшения условий жизни :

- комфортная, благоустроенная, безопасная среда рядом
- лучший доступ к городским услугам

и

- увеличение стоимости их недвижимости

– могут опасаться:

- увеличения плотности застройки, количества жителей и других лиц
- увеличения нагрузки на коммунальную и транспортную инфраструктуру, ухудшения качества услуг
- увеличения стоимости услуг
- неудобств, связанных с длительным сроком проекта (сноса, строительства)
- потери идентичности района

…

Городское сообщество в целом

– может беспокоиться:

- об исторической и архитектурной идентичности города, утрате памятных мест
- что на смену придет безликая высотная застройка
- …

ВОЗМОЖНЫЕ ПРИЧИНЫ НЕГАТИВНОГО ОТНОШЕНИЯ К КРТ

- Недостаток объективной официальной информации
- Невовлеченность городского сообщества в обсуждение на ранних этапах
- Неопределенность на момент принятия гражданами решений по важнейшим вопросам, связанным с правами граждан – что будет предоставлено взамен? куда переселят?
- Манипулирование, использование неинформированности и обеспокоенности людей отдельными «лидерами общественного мнения»

***Любая территория должна застраиваться с учетом пожеланий людей и профессиональных факторов**. Если каждую территорию застраивать так, как вам хочется, вы получите разношерстный, разноплановый архитектурный облик без собственного лица той или иной части пространства.*

Многие проекты отличаются общей ошибкой. Пространство формируется вокруг одной идеи в ущерб другим. Скажем, на одном участке территории человек построил жилищный комплекс, потому что он так захотел. И все, органика всей территории нарушена. Должны быть комплексное развитие и застройка, исходя из того пути, который территория выберет.

В разных районах, в разных местах живут люди с разными потребностями и вариативностью сценариев, которые там могут происходить. И именно исходя из возможных сценариев должно проектироваться физическое пространство города.

Вячеслав Завалин, урбанист,
член рабочей группы Минстроя России по разработке и реализации ведомственного проекта «Умный город»

https://plus-one.forbes.ru/vopros-identichnosti-kak-formiruetsya-gorodskaya-sreda

КАК УЛУЧШИТЬ ИМИДЖ КРТ?

- Больше официальной информации, начиная с самых ранних этапов и до окончания проекта
- Вовлечение городского сообщества в обсуждение концепции планируемых преобразований и решений по конкретным площадкам
- Изучение и учет потребностей граждан на потенциальной территории КРТ
- Разъяснения прав и возможностей граждан
- Дополнительные жилищные гарантии и поддержка
- Демонстрация лучшей практики реализации проектов КРТ

ПОРЯДОК (ЭТАПЫ*) ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

0 Оценка потребности в развитии городских территорий

1 Подготовка проекта решения о КРТ и его согласование

2 Опубликование проекта решения о КРТ

3 Проведение общих собраний собственников в МКД, не признанных аварийными, включенных в проект решения о КРТ

4 Принятие решения о КРТ

5 Проведение торгов для заключения договора о КРТ**

6 Заключение договора о КРТ

7 Подготовка и утверждение документации по планировке территории. Изменение генплана и ПЗЗ *(при необходимости)*

8 Архитектурно-строительное проектирование, *расселение*, снос

9 Строительство нового жилья, социальных и других объектов

* Базовые этапы 1-9 предусмотрены ч. 6 ст. 66 ГрК РФ. Содержание этапов может уточняться в соответствии с НПА субъектов РФ в сфере КРТ (например, разработка мастер-плана в Нижегородской области)

** Этап 5 - опция. Решение о КРТ может быть реализовано Российской Федерацией, субъектом РФ или ОМСУ самостоятельно либо определенным ими юридическим лицом, соответствующим установленным требованиям

Информирование и вовлечение городского сообщества

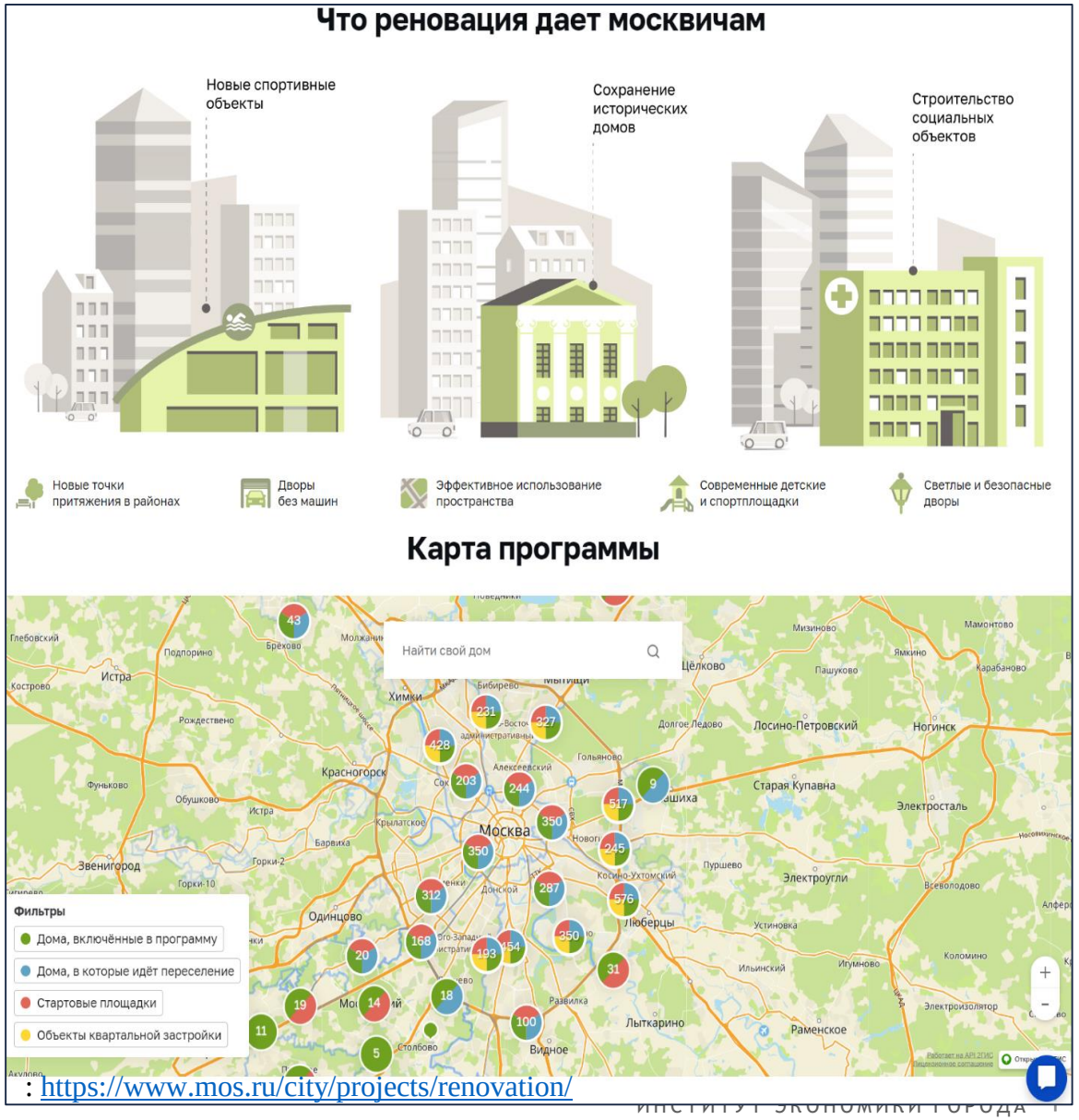
ИНФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО СООБЩЕСТВА о планируемых преобразованиях территорий города

ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ НУЖДАЮТСЯ В ОСВЕЩЕНИИ И ОБСУЖДЕНИИ

- Что такое КРТ и какие возможности дает этот механизм?
- С какой целью принимаются решения о КРТ жилой застройки?
- Какие городские территории нуждаются в преобразовании? Каковы приоритеты?
- Что нужно городу для развития?
- Что нужно горожанам на потенциальных территориях КРТ?

Способы информирования горожан:

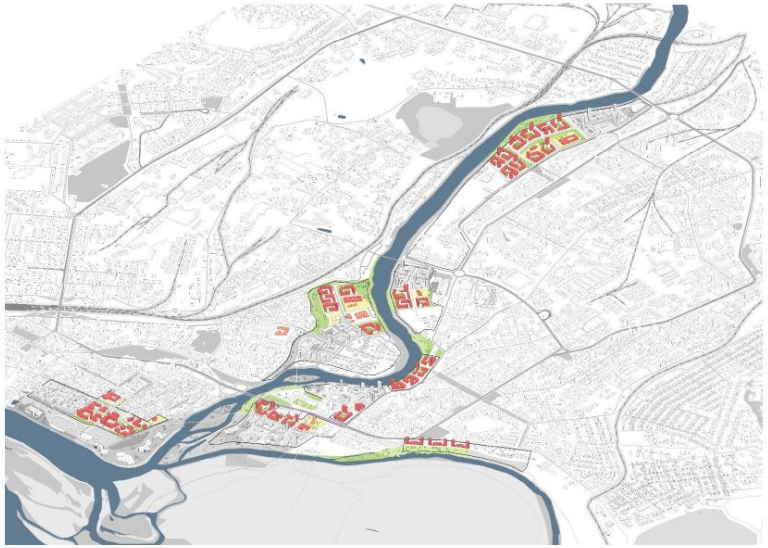
- выступления высших должностных лиц в СМИ
- разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- информационные встречи с горожанами
- очные и онлайн консультации



0 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на предварительном этапе

Цели предварительного этапа:

- **Определить потенциальные территории жилой застройки для КРТ** и приоритетность их развития
- Обеспечить создание положительного «информационного фона», повышение заинтересованности граждан в планируемых градостроительных преобразованиях территорий сложившейся жилой застройки
- Выявить общественное мнение о потребности в комплексном развитии и **определить принципиальную заинтересованность** граждан в проектах КРТ



Способы взаимодействия с горожанами:

- Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы и др.

Некоммерческие, общественные организации (НКО) могут помочь:

- оценить необходимость градостроительных преобразований территорий
- выявить приоритетные территории для развития
- выяснить отношение горожан к строительству многоэтажного / малоэтажного жилья в городе
- определить, каких объектов общественного, коммерческого, культурного, спортивного и другого назначения сегодня не хватает, по мнению жителей города
- определить, какие существующие объекты и места, важные для местного сообщества (памятные места, зелёные уголки, полюбившееся благоустройство и др.), стоит сохранить

① ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на этапе подготовки проекта решения о КРТ

Определение общих ареалов территории планируемого развития

Задача органов власти:

СБОР СВЕДЕНИЙ О ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ, УСТАНОВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ МКД И ИЖС КРИТЕРИЯМ

Способы взаимодействия с гражданами:

- Анкетирование, опросы на улицах и по месту жительства
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы

- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

НКО могут помочь:

- Определить отношение жителей на территории, планируемой для КРТ, и прилегающих территориях к сносу существующих домов, перепланировке территории и строительству новых МКД и других объектов
- Выявить конкретные предпочтения жителей на планируемой к КРТ территории в отношении переселения
- Разъяснить гражданам:
  - критерии, по которым МКД и ИЖС, соответствующие критериям, планируется включить в границы КРТ
  - базовые нормы по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников и нанимателей жилых помещений в расселяемых МКД, имущественных прав собственников индивидуальных жилых домов и других объектов на территории
  - дополнительные жилищные гарантии собственникам и нанимателям, установленные региональными НПА
- Довести до органов власти и ОМСУ вопросы граждан, по которым нужны дополнительные разъяснения

① ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на этапе подготовке проекта решения о КРТ

Территория ещё не имеет утвержденных границ, только примерные границы

Задача органов власти:

ПОДГОТОВКА АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Способы взаимодействия с гражданами и локальными городскими сообществами

- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Горячие линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы
- Мастерские соучаствующего проектирования
- Конкурс идей, архитектурных концепций
- Разъяснения на сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

НКО могут помочь:

- Выявить мнение о том, что горожане хотели бы видеть на конкретной территории в результате реализации проекта КРТ жилой застройки (какая функция территории должна быть доминирующей, как должны быть организованы общественные пространства и т.п.)
- Обсудить с горожанами предлагаемые варианты планировочных и архитектурных решений

> Хотя специалисты по городскому планированию обладают знаниями и навыками, чтобы квалифицированно разработать проект решения о КРТ жилой застройки, включая архитектурно-градостроительную концепцию (мастер-план), но ни один специалист не может иметь полного и точного представления об интересах населения. Интересы граждан могут быть полностью представлены только в том случае, если вовлечь их в процесс подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки на самых ранних стадиях.

Дж. Леви. Современное городское планирование. М.: Strelka Press, 2020

① ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОРОДСКИМ СООБЩЕСТВОМ на этапе подготовке проекта решения о КРТ

Определены границы территории КРТ и объекты, подлежащие сносу/реконструкции/сохранению

Задача органов власти:

ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ (МАСТЕР-ПЛАНА) КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

Способы взаимодействия с гражданами:

- Распространение адресных приглашений к обсуждению
- Участие в публичных слушаниях, общественных обсуждениях
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Очные и онлайн консультации и др.

НКО могут помочь:

- Вовлечь широкую общественность, лидеров местных сообществ в участие в публичных слушаниях, общественных обсуждениях
- Обеспечить общественный контроль учета ранее высказанных мнений и пожеланий граждан в представленном варианте мастер-плана и в проекте изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ)

Информационная работа с гражданами на выбранной для КРТ территории

ВОПРОСЫ, ВАЖНЫЕ ДЛЯ ГРАЖДАН в МКД, не являющихся аварийными, но соответствующих критериям включения в проект решения о КРТ

Для собственников:

- ✓ Что предоставляется собственнику квартиры в МКД, включенном в проект решения о КРТ, взамен освобождаемого жилого помещения?
- ✓ Как определяется размер равноценного возмещения за освобождаемую квартиру? Каков этот размер?
- ✓ Есть ли у собственника жилого помещения возможность получить другую квартиру? В каком месте, какого качества?
- ✓ Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?
- ✓ Есть ли возможность получения квартиры большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях?
- ✓ Есть ли возможность получения квартиры в новых или реконструируемых МКД на той же территории?
- ✓ Могут ли собственники комнат в коммунальной квартире при её расселении получить отдельные квартиры?
- ✓ Сохраняется ли право собственника на улучшение жилищных условий при предоставлении ему другого жилого помещения?

Для нанимателей:

- ✓ Что получит наниматель жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения?
- ✓ Имеет ли наниматель право на получение равнозначного жилого помещения?
- ✓ Может ли наниматель получить другое жилое помещение в собственность, а не в наем?
- ✓ Сохраняется ли право нанимателя на улучшение жилищных условий при предоставлении ему другого жилого помещения?
- ✓ Могут ли наниматели комнат в коммунальной квартире при переселении получить отдельные квартиры?

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РАБОТЫ С ГРАЖДАНАМИ:

Способы информирования граждан:

- Информационные встречи по месту жительства
- Тематические коллективные и индивидуальные консультации
- Горячая линия
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Информация в местах общего пользования в МКД

СПРАВОЧНИК по вопросам жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки

- **в форме «вопрос – ответ»**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ о гарантиях жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территорий жилой застройки

- **в форме информационных листков, адресованных отдельно**
  - **собственникам квартир,**
  - **нанимателям квартир в МКД, не признанном аварийным, но соответствующем критериям «ветхости» и неблагоустроенности**
  - **собственникам индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома**

Материалы рекомендуется дополнять нормами регионального законодательства и актуализировать

СТРУКТУРА СПРАВОЧНИКА

I. Общая часть *(что такое комплексное развитие территорий жилой застройки и какие жилые здания могут быть включены в проекты КРТ)*

II. Жилищные права граждан - собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

- **2.1. Жилищные права собственников квартир**
- **2.2. Жилищные права нанимателей квартир**

III. Имущественные права собственников других объектов недвижимости при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

- **3.1. Имущественные права граждан - собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов**
- **3.2. Переход прав на различные виды нежилых помещений при реализации проектов КРТ жилой застройки**

IV. Могут ли собственники и наниматели квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, повлиять на включение дома в решение о КРТ жилой застройки (на исключение из такого решения)?

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ В МКД, не признанном аварийным, соответствующем критериям

Собственникам квартир взамен освобождаемой квартиры предоставляется:

- ✓ **Равноценное возмещение**, которое включает рыночную стоимость квартиры, рыночную стоимость доли собственника в общем имуществе в многоквартирном доме (включая земельный участок), а также все убытки, причиненные собственнику изъятием квартиры (затраты на смену места проживания, на наем квартиры до покупки другой квартиры, на переезд и др.)
- ✓ **Другое жилое помещение** (по заявлению) с *зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение*
- ✓ **Жилое помещение бóльшей площади и (или) жилое помещение, имеющее бóльшее количество комнат**, чем предоставляемое ему жилое помещение, **за доплату** (по письменному заявлению)

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, **подлежит заключению** собственником **в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.** К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или о мене

Статья 32[1] Жилищного кодекса РФ

Нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть установлены дополнительные жилищные гарантии для собственников и нанимателей квартир в МКД, соответствующих критериям

ПОД РАВНОЗНАЧНЫМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ТАКОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ в таком жилом помещении НЕ МЕНЬШЕ жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ такого жилого помещения ПРЕВЫШАЕТ общую площадь освобождаемого жилого помещения

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным НПА субъекта РФ

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ

НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЗАИМОДЕЙСТВИИ С ГРАЖДАНАМИ В МКД, не признанном аварийным, соответствующем критериям

Необходимо основываться на нормах законодательства, объяснять, почему в данный момент невозможно гарантировать что-то или ответить на вопрос

Ориентироваться на категорию гражданина - собственник квартиры, наниматель квартиры, собственник индивидуального дома, дома блокированной застройки, садового дома. У них разные права и возможности согласно законодательству

У каждого гражданина будет право выбора наиболее устраивающего его варианта, и выбирать этот вариант для себя можно позже, а не тогда, когда принимается принципиальное решение - войдет ли МКД в проект КРТ

Возможность включить МКД в проект КРТ зависит от того, как проголосовало большинство, но это не «коллективное» решение, каждый решает и голосует «за себя», исходя из своих интересов

На стадии расселения МКД у каждого будет возможность «поторговаться» с застройщиком (в пределах разумного) по поводу выбора квартиры, ее местоположения или размера денежного возмещения (отношения с застройщиком строятся по правилам гражданского законодательства о купле-продаже или мене)

Предупреждать/объяснять:

- **об ограниченности применения других механизмов улучшения жилищных условий** (например, через признание МКД аварийным)
- **если планируется реализация проекта КРТ за счет средств только застройщика, то проект состоится только в случае окупаемости, т.е. включения всех (подавляющего большинства) планируемых МКД в проект. Исключение нескольких МКД по решению общих собраний может привезти к отказу от проекта в целом**
- есть ли конкуренция между отдельными территориями за средства застройщика

Информирование граждан на этапе проведения общих собраний

Требования законодательства

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки* - один из этапов процедуры принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.

Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ

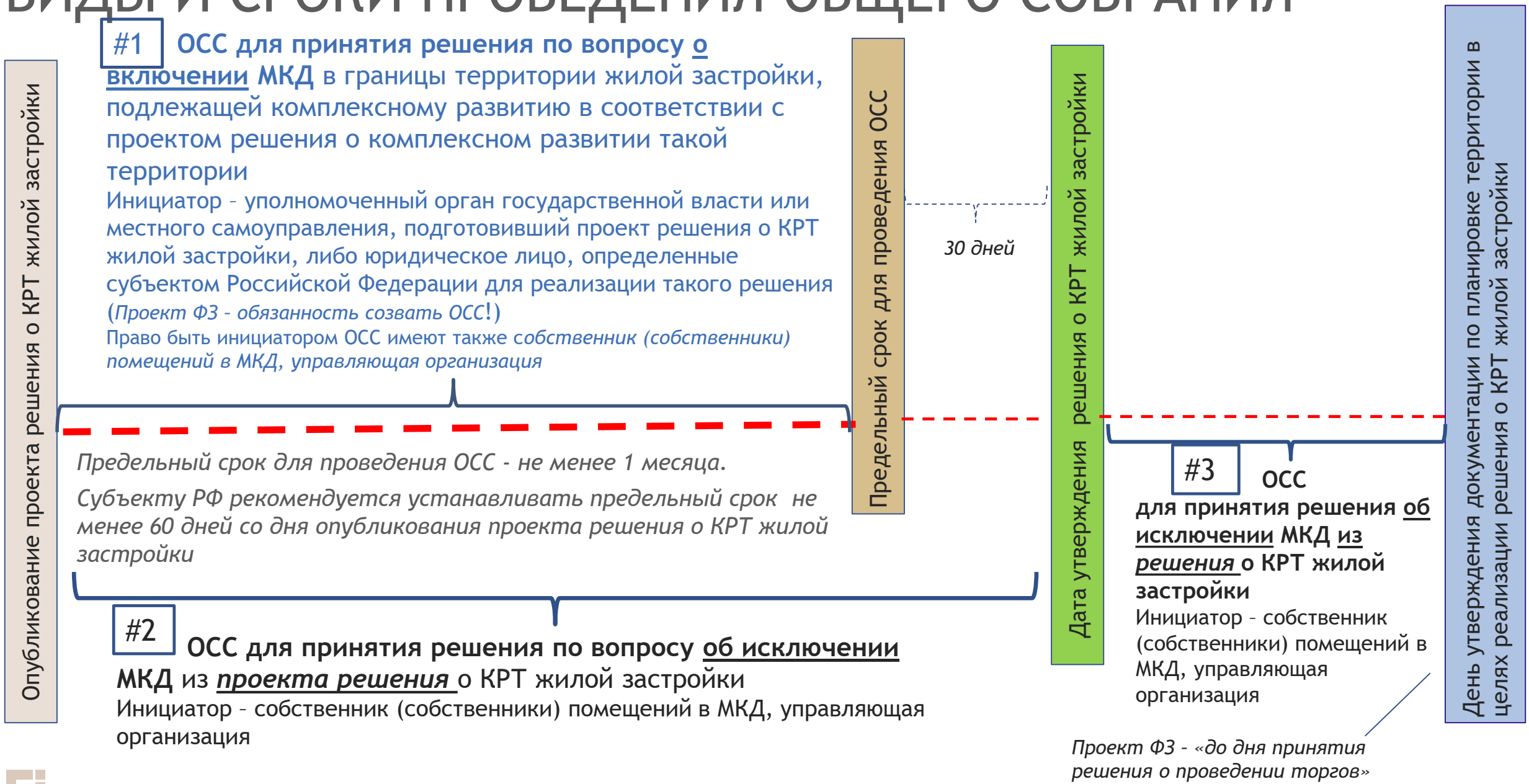
К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

- **«принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории,**
- **а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки»**

Пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ

Рекомендуется при формулировке вопроса, который ставится на голосование, исходить из норм Жилищного кодекса

ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ



#1 **ОСС для принятия решения по вопросу о включении МКД** в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

Инициатор – уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (*Проект ФЗ - обязанность созвать ОСС!*)

Право быть инициатором ОСС имеют также *собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация*

Предельный срок для проведения ОСС - не менее 1 месяца.

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать предельный срок не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

#2 **ОСС для принятия решения по вопросу об исключении МКД** из ***проекта решения*** о КРТ жилой застройки

Инициатор – собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

#3 **ОСС для принятия решения об исключении МКД из *решения* о КРТ жилой застройки**

Инициатор – собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

Проект ФЗ - «до дня принятия решения о проведении торгов»

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения **о включении** МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД **включается** в решение о КРТ жилой застройки (ч. 5 ст. 67 ГрК РФ)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД **не включается** в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД **включается** в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения **об исключении** МКД **из проекта** решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД **исключается** из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения **об исключении** МКД **из решения** о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся	Действует решение, принятое на ОСС #1 либо **решение о включении МКД** в проект КРТ в связи с непроведением ОСС (ч. 5 ст. 67 ГрК)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД **исключается** из решения о КРТ жилой застройки, при условии, что решение принято *до дня утверждения документации по планировке территории* (ч. 6 ст. 67 ГрК РФ)

2 3 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГРАЖДАНАМИ на этапе проведения общих собраний в МКД

Задача органов власти (или юридического лица, определенного ими для реализации проекта КРТ):

ИНИЦИИРОВАНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ В МКД, ОФОРМЛЕНИЕ И УЧЕТ ПРИНЯТЫХ ГРАЖДАНАМИ РЕШЕНИЙ

Способы взаимодействия с гражданами:

- Очные и онлайн консультации
- Разъяснения на официальных сайтах, в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Выступления в прессе
- Горячие линии
- Информационные встречи в МКД
- Информация в местах общего пользования в МКД
- Участие в очной части общих собраний в качестве приглашенных лиц
- Организационное содействие либо организация собрания

НКО могут помочь:

- *ДО ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ*: разъяснить гражданам актуальные вопросы по защите их жилищных прав и голосовании на предстоящем общем собрании
- Подготовить соответствующие законодательству формы документов для проведения общего собрания (сообщение, повестка дня, листы регистрации, форма бюллетеня, форма протокола и т.п.) и предложить их собственникам и нанимателям жилых помещений / инициаторам общих собраний
- Обеспечить соблюдение процедуры проведения общих собраний
- Обеспечить общественный контроль за ходом проведения общих собраний, ходом голосования и подведением его итогов

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ для проведения общего собрания в МКД:

- **РЕКОМЕНДАЦИИ по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки,**
  - **включая модельные документы общего собрания**

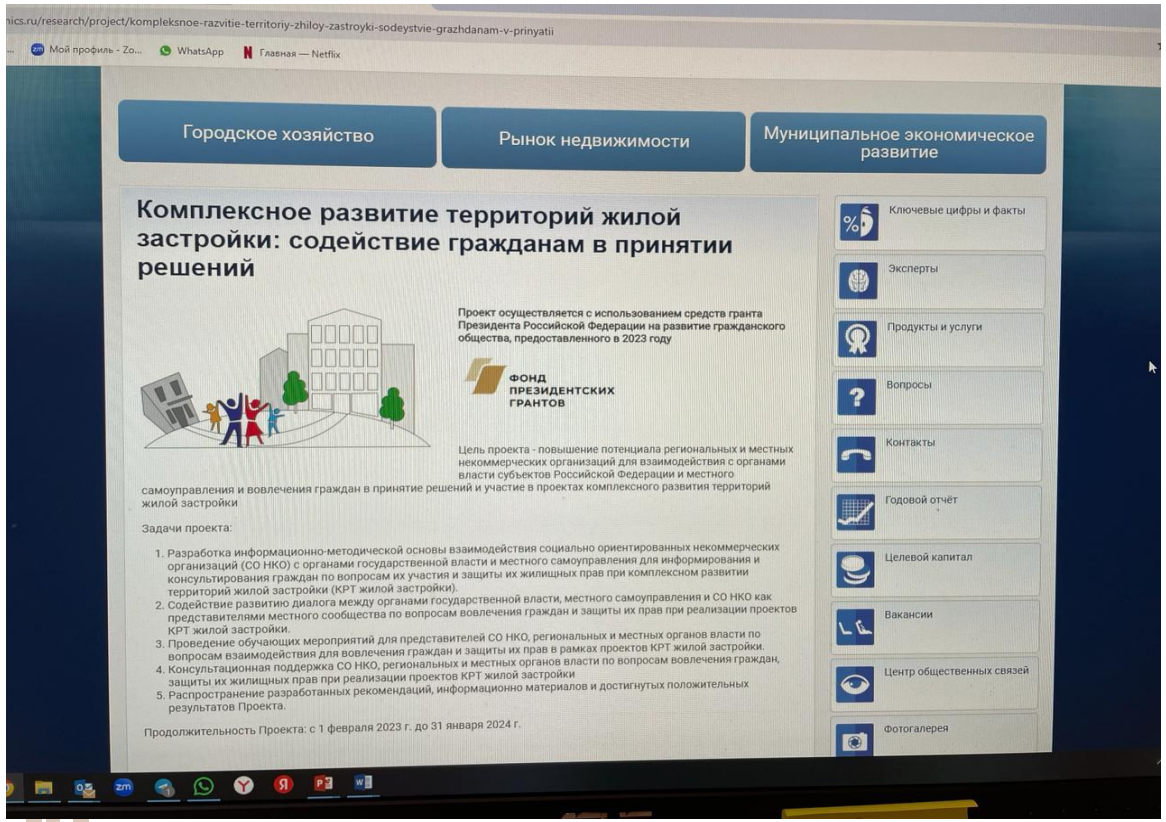
  https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/rekomendacii_po_provedeniyu_oss_krt_.pdf

- **СПРАВОЧНИК «Жилищные и имущественные права граждан при комплексном развитии территории жилой застройки»**
  - **содержащий раздел «Права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, по принятию решений о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки, об исключении из проекта решения о КРТ жилой застройки или из принятого решения о КРТ жилой застройки»**

  https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik.pdf

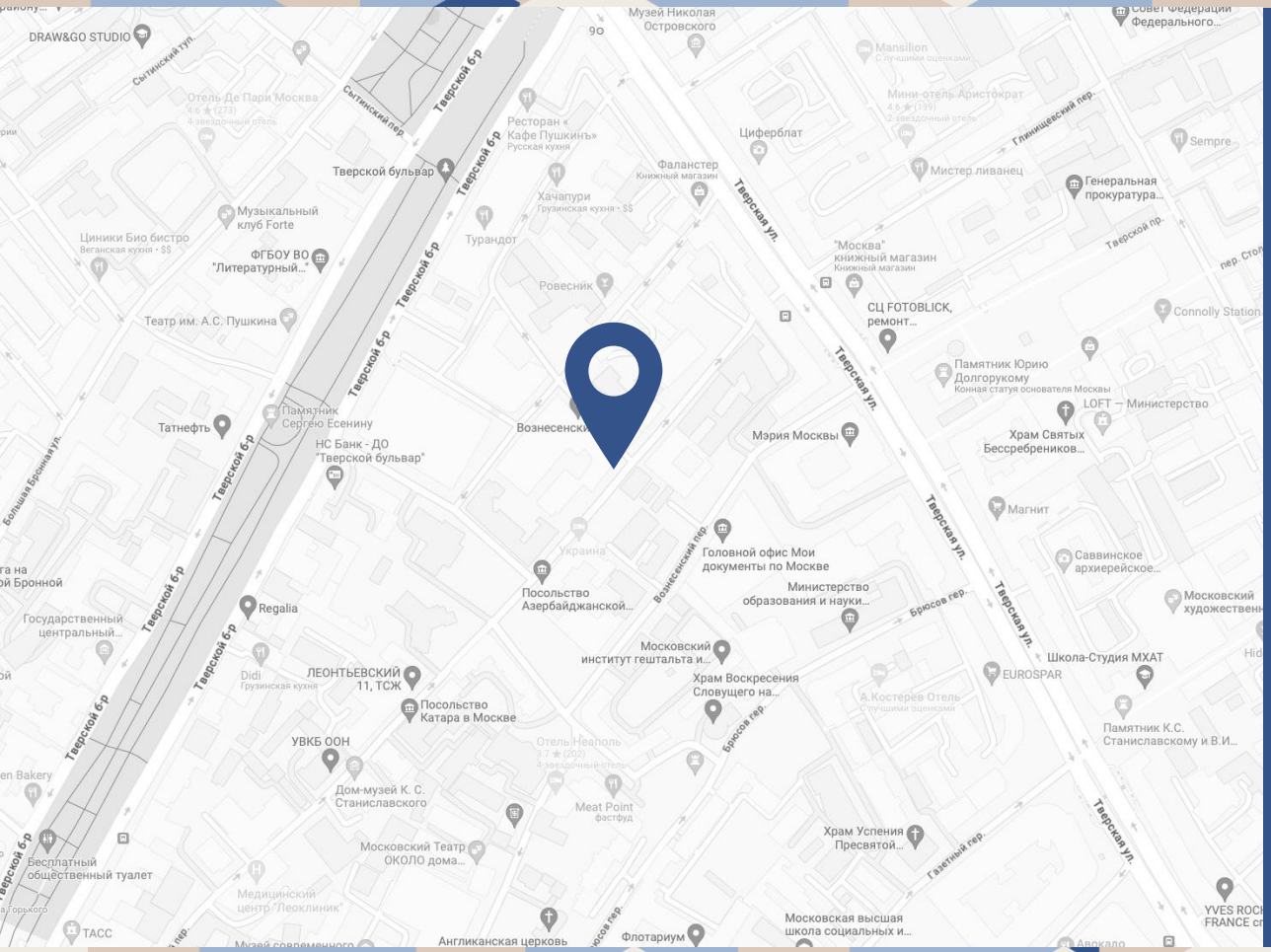
ПРОЕКТ «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»

Реализован в 2023-2024 гг. с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов



Все материалы Проекта доступны на странице Проекта на сайте ИЭГ:

https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

https://vk.com/urbaneconomics