ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН, ИХ ИНФОРМИРОВАНИЯ И ВОВЛЕЧЕНИЯ В ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБ УЧАСТИИ В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Подготовлен в рамках проекта

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

реализуемого с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

2023 г.

Оглавление

Введение 3

1 Анализ законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки 8

1.1 Нормы законодательства Российской Федерации в части обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, включаемых в проект КРТ жилой застройки 8

1.2 Реализация субъектами Российской Федерации полномочий по предоставлению дополнительных мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД в границах КРТ жилой застройки 14

2 Анализ законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части обеспечения участия граждан в принятии решений о КРТ жилой застройки 19

2.1 Информирование граждан и вовлечение их в участие в подготовке решения о КРТ… 19

2.2 Общее собрание в МКД для принятия решения по вопросу о его включении в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию 39

2.3 Капитальный ремонт МКД, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию 58

3 Перечень вопросов, по которым необходимо информировать собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах на территории, подлежащей комплексному развитию 63

Приложение 1. Перечень информации, которая должна быть предоставлена гражданам, проживающим в МКД, включенным в территорию КРТ жилой застройки 66

Приложение 2. Сведения о регионах, реализовавших отдельные факультативные полномочия в части установления дополнительных жилищных гарантий при расселении МКД, соответствующих критериям 69

Приложение 3. Регулирование отдельных вопросов КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации 74

Введение

С принятием Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Федеральный закон № 494-ФЗ) в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс, ГрК РФ) была включена новая глава 10, посвященная комплексному развитию территорий.

Новые положения Градостроительного кодекса регулируют, в том числе, порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территорий (далее также КРТ), порядок заключения договоров о КРТ и при этом предоставляют субъектам Российской Федерации значительный объем полномочий по регулированию отношений в сфере реализации проектов КРТ.

В соответствии с частью 2 статьи 65 ГрК РФ КРТ жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества

в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) такие многоквартирные дома могут не включаться в региональную программу капитального ремонта);

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.

Таким образом, в проект КРТ предполагается включать многоквартирные дома (далее также – МКД), признанные аварийными, и многоквартирные дома, хотя и не являющиеся аварийными, но техническое состояние и уровень благоустройства которых не отвечают современным требованиям, а их капитальный ремонт и модернизация экономически не целесообразны.

Включение многоквартирного дома в проект КРТ означает для собственников жилых помещений в таком доме необходимость передать принадлежащее им помещение в государственную или муниципальную собственность, или, если это предусмотрено договором о КРТ жилой

застройки, в пользу лица, с которым заключен такой договор (часть 2 статьи 32^1 ЖК РФ). Взамен этого помещения собственники могут получить денежное возмещение или другое жилое помещение в собственность.

Нанимателям жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – наниматели жилых помещений, наниматели), должно быть предоставлено другое жилое помещение. При этом и для собственников, и для нанимателей жилых помещений КРТ территории, на которой расположен их дом, означает изменение места и условий проживания. Таким образом, включение многоквартирного дома в проект КРТ затрагивает личные имущественные права и интересы каждого человека в таком МКД. В связи с этим, ключевые вопросы для граждан – что они получат взамен освобождаемых жилых помещений, как защищены их жилищные права.

В соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ одним из этапов процедуры принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки является проведение общих собраний собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Цель проведения общего собрания – одобрение собственниками жилых помещений включения МКД в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Решающее значение для принятия общим собранием решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки имеет обеспечение уверенности собственников и нанимателей жилых помещений, что их жилищные и имущественные права будут соблюдены, а условия проживания улучшатся, а также обеспечение максимально возможного участия собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее –

наниматели жилых помещений) в общем собрании в многоквартирных домах (для достижения необходимого кворума).

Целью анализа законодательства Российской Федерации, связанного с регулированием вопросов комплексного развития территорий, является выявление законодательных норм, устанавливающих полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по обеспечению жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ, информированию граждан, организации общих собраний в многоквартирных домах по вопросам включения домов в проекты решений о КРТ жилой застройки.

В Градостроительном кодексе, Жилищном кодексе и Федеральном законе № 494-ФЗ предусмотрены полномочия субъектов Российской Федерации по принятию нормативных правовых актов по двадцати одному вопросу в сфере КРТ жилой застройки, в том числе полномочия, которыми затрагиваются жилищные и иные права граждан, вовлеченных в проекты КРТ, а именно:

1) установление иных сведений, подлежащих включению в состав решения о КРТ жилой застройки, кроме установленных Градостроительным кодексом (пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ);

2) установление порядка реализации решения о КРТ жилой застройки (пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ);

3) установление критериев для включения МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ);

4) установление критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые могут

быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ);

5) предоставление дополнительных мер обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих установленным критериям (части 7, 8, 13 статьи 32^1 ЖК РФ и др.);

6) установление предельного срока проведения общих собраний в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки (пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ);

7) установление более раннего срока освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД (часть 22 статьи 169 ЖК РФ).

Целями анализа законодательства субъектов Российской Федерации является оценка того, как в региональном законодательстве отражены:

1) жилищные гарантии гражданам, проживающим в МКД, которые соответствуют устанавливаемым субъектами Российской Федерации критериям для включения в проекты КРТ жилой застройки;

2) механизмы информирования граждан и учета их мнения, порядок участия граждан в принятии решений на этапах подготовки и реализации проектов КРТ жилой застройки.

Таким образом, в свете вышесказанного, дальнейший анализ федерального и регионального законодательства построен на выявлении норм, касающихся обеспечения жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ и вовлечения граждан в принятие решений о включении многоквартирных домов в решения о КРТ.

Настоящий обзор включает две части:

часть I - обзор законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части защиты жилищных прав граждан;

часть II - обзор законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части информирования и вовлечения граждан в принятие решений о реализации проектов КРТ жилой застройки.

1 Анализ законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки

1.1 Нормы законодательства Российской Федерации в части обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, включаемых в проект КРТ жилой застройки

Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории, в том числе предоставление жилых помещений гражданам взамен освобождаемых ими, регулируется статьей 32^1 ЖК РФ.

Часть 3 данной статьи ЖК РФ устанавливает, что собственникам жилых помещений в многоквартирном доме взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется равноценное возмещение (определяемое на день, предшествующий дню принятия решения о КРТ жилой застройки). «Равноценность» денежного возмещения определяется частью 7 статьи 32 ЖК РФ следующим образом: в денежное возмещение включается рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в МКД, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен МКД, 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.

При этом, если у собственника жилого помещения не имеется в собственности иных жилых помещений, после предоставления ему денежного возмещения по его заявлению собственник сохраняет право пользования освобождаемым жилым помещением в течение не более чем шести месяцев, если более продолжительный срок не определен в договоре о передаче прав собственности на освобождаемое жилое помещение (часть 5 статьи 32^1 ЖК РФ), который собственник жилого помещения заключает с уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или юридическим лицом, реализующим проект КРТ.

Часть 4 статьи 32^1 ЖК РФ устанавливает, что по заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В соответствии с частью 6 статьи 68 ГрК РФ договором о КРТ жилой застройки в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации предусматриваются обязательства лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Согласно части 6 статьи 32^1 ЖК РФ нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

Таким образом, Жилищный кодекс устанавливает, что **в общем случае при реализации проектов КРТ собственники освобождаемых жилых помещений в МКД, соответствующих критериям субъекта Российской Федерации, должны получить равноценное денежное возмещение либо, по заявлению собственника, другое жилое помещение, параметры которого не установлены законом, а стоимость которого зачитывается в размер возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом наниматели освобождаемых помещений должны получить другое жилое помещение такой же либо большей общей и жилой площади и с таким же либо бóльшим количеством комнат, то есть равнозначное либо большее жилое помещение**.

Жилищный кодекс предусматривает полномочия субъектов Российской Федерации в части установления дополнительных мер по обеспечению жилищных прав граждан в МКД, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям, при осуществлении КРТ жилой застройки (см. таблицу 1).

Таблица 1 - Полномочия субъектов Российской Федерации по установлению дополнительных мер для обеспечения жилищных прав граждан в МКД, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям

Полномочие субъекта Российской Федерации	**Законодательная норма**
Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения	Часть 7 статьи 32^1 ЖК РФ: «7. *Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации* может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящей статьи 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 нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*; 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.».
Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений	Часть 8 статьи 32^1 ЖК РФ: «8. Нормативным правовым актом Российской Федерации*, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами* могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.».

Полномочие субъекта Российской Федерации	**Законодательная норма**
Расселение коммунальных квартир	Часть 8 статьи 18 Федерального закона № 494-ФЗ: «8. Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему может быть предоставлена в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, если это предусмотрено *нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и решением о комплексном развитии жилой территории*. В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.».
Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке	Часть 13 статьи 32^1 ЖК РФ: «13. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке, *если это предусмотрено нормативным правовым актом такого субъекта Российской Федерации*.».
Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых	Часть 22 статьи 32^1 ЖК РФ: «22. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или)

Полномочие субъекта Российской Федерации	Законодательная норма
помещений, имеющих большее количество комнат	жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, *в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.».

Таким образом, **законодательством Российской Федерации установлены базовые жилищные и иные имущественные гарантии гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих критериям субъекта Российской Федерации, на территории, подлежащей комплексному развитию, и предусмотрены полномочия субъектов Российской Федерации в части установления дополнительных мер обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки.**

1.2 Реализация субъектами Российской Федерации полномочий по предоставлению дополнительных мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД в границах КРТ жилой застройки

Решающее значение для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД, соответствующим критериям субъекта РФ, решения о включении такого МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, является обеспечение уверенности собственников и нанимателей жилых помещений в том, что их жилищные и имущественные права не будут нарушены, а условия проживания в результате реализации решения о КРТ жилой застройки улучшатся.

Базовые жилищные гарантии собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений в МКД, отвечающих критериям, установлены статьей 32^1 ЖК РФ (см. раздел 1.1 настоящего обзора).

В свою очередь, субъекты Российской Федерации вправе расширить указанные гарантии путем установления своим нормативным правовым актом возможности предоставления собственникам и нанимателям равнозначного жилого помещения, дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений, предоставления отдельных квартир гражданам, подлежащим расселению из коммунальных квартир, а также предоставления жилого помещения очередникам во внеочередном порядке (см. таблицу 1).

Все дополнительные меры поддержки, перечисленные выше (за исключением дополнительных мер поддержки в соответствии с частью 8 статьи 32^1 ЖК РФ), установлены только 4 субъектами Российской Федерации (Нижегородская, Пензенская, Свердловская и Ульяновская области)[1].

На рисунке 1 представлены сведения о количестве регионов, реализовавших факультативные полномочия в части установления

[1] По состоянию на апрель 2923 г.

дополнительных жилищных гарантий при расселении МКД, соответствующих критериям (по состоянию на апрель 2023 года).

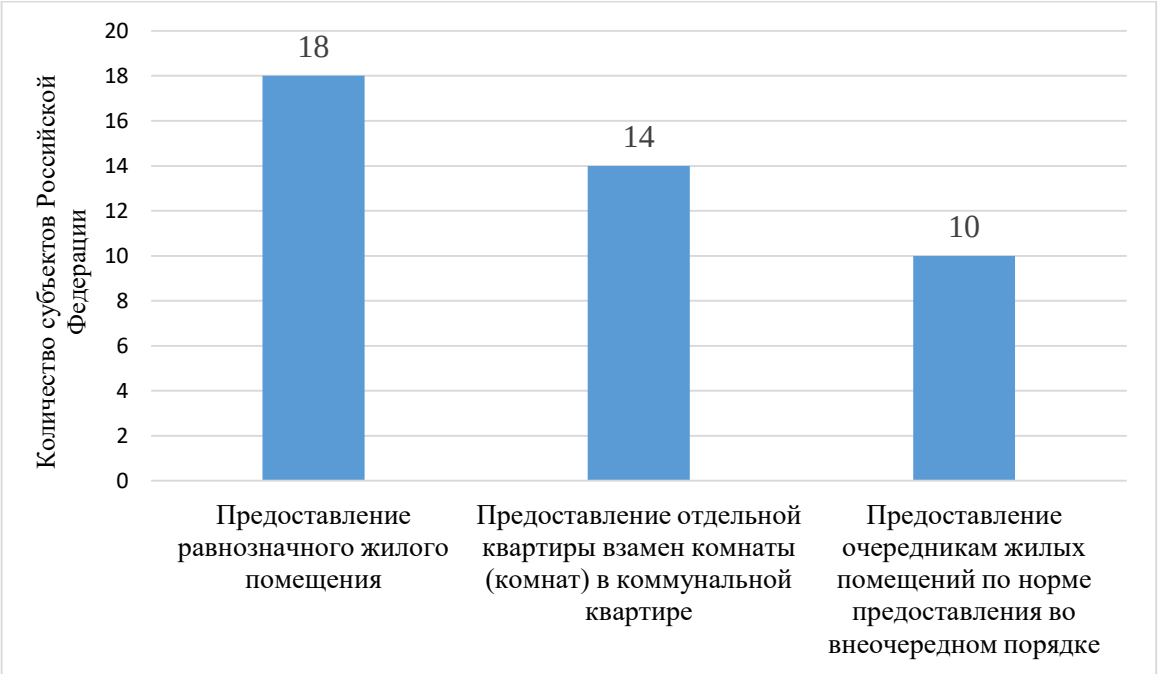

Рисунок 1 - Количество субъектов Российской Федерации, реализовавших отдельные факультативные полномочия в части установления дополнительных жилищных гарантий при расселении МКД, соответствующих критериям

Источник: ИЭГ на основе анализа нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации

Только 18 регионов (Республика Татарстан, Забайкальский, Пермский и Приморский края, Ханты-Мансийский автономный округ, Архангельская, Иркутская, Костромская, Липецкая, Московская, Нижегородская, Пензенская, Самарская, Свердловская, Тамбовская, Тверская, Тульская и Ульяновская области; см. приложение 2) закрепили право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям и включенных в границы КРТ жилой застройки, на получение равнозначного жилого помещения, при этом все эти субъекты Российской Федерации тем или иным образом установили стандарты равнозначного жилого помещения.

Факультативное полномочие по расселению коммунальных квартир в МКД, соответствующих установленным критериям, реализовано в 14 субъектах Российской Федерации (Республика Саха (Якутия), Пермский край, Ямало-Ненецкий автономный округ, Архангельская, Иркутская, Костромская, Липецкая, Нижегородская, Пензенская, Ростовская, Самарская, Свердловская, Тверская и Ульяновская области; см. приложение 2).

Полномочие по предоставлению жилого помещения очередникам во внеочередном порядке реализовано лишь в 10 регионах России (Республика Татарстан, Пермский край, Архангельская, Иркутская, Липецкая, Нижегородская, Пензенская, Ростовская, Свердловская и Тамбовская области; см. приложение 2).

По результатам анализа выявлен единичный случай установления дополнительных жилищных гарантий для собственников и нанимателей по договору социального найма жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, соответствующих критериям (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ). Ямало-Ненецкий автономный округ установил следующие правила[2]:

1) собственникам таких жилых домов взамен жилого дома могут быть предоставлены однокомнатные квартиры. При этом если размер возмещения за освобождаемый жилой дом меньше стоимости предоставляемой однокомнатной квартиры, размер возмещения за освобождаемый жилой дом, отвечающий критериям, приравнивается к стоимости предоставляемой однокомнатной квартиры;

2) собственнику/нанимателю по договору социального найма такого жилого дома, принятому по месту жительства на учет нуждающихся в жилых помещениях, с его согласия предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма общей площадью на одного члена семьи не менее

[2] Закон Ямало-Ненецкого автономного округа от 21 апреля 2023 года № 30-ЗАО «О внесении изменений в Закон Ямало-Ненецкого автономного округа "О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе»

нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления на территории муниципального образования при условии, если в результате такого предоставления собственник/наниматель и члены его семьи утрачивают основания для признания нуждающимися в жилых помещениях. При этом перед предоставлением жилого помещения по договору социального найма проводится проверка наличия оснований отнесения граждан к нуждающимся в жилых помещениях. Кроме того, устанавливается, что жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру, либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире;

3) если собственники жилых домов, отвечающим критериям, приобрели право собственности на жилой дом после принятия решения о КРТ жилой застройки, то указанные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями не предоставляются;

4) устанавливается ряд дополнительных условий, при которых собственники/наниматели по договору соц. найма жилых домов могут воспользоваться указанными мерами поддержки, в том числе:

- если на дату принятия решения о КРТ жилой застройки собственник жилого дома, отвечающего критериям, и проживающие совместно с ним члены его семьи не имеют иных жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, находящихся в их собственности или занимаемых ими по договору социального найма;

- если на дату принятия решения о КРТ жилой застройки собственник жилого дома, отвечающего критериям, и проживающие совместно с ним члены его семьи имеют такие жилые помещения, но обеспечены общей площадью жилых помещений на одного члена семьи менее учетной нормы,

установленной органом местного самоуправления по месту нахождения жилого дома, отвечающего критериям;

- если на дату принятия решения о КРТ жилой застройки собственник жилого дома, отвечающего критериям, и проживающие совместно с ним члены его семьи не совершали за последние пять лет до заключения соглашения действия и гражданско-правовые сделки с иными жилыми помещениями, пригодными для постоянного проживания, которые привели к их отчуждению, за исключением безвозмездного отчуждения в публичную собственность.

Таким образом, около 20% субъектов Российской Федерации смогли расширить базовые гарантии соблюдения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, соответствующих установленным критериям и включаемых в границы территорий, подлежащих комплексному развитию.

На наш взгляд, **закрепление предусмотренных федеральным законодательством дополнительных жилищных гарантий гражданам в нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации является принципиально важным условием, обеспечивающим согласие граждан на участие в проектах КРТ жилой застройки.** Представляется, что в субъектах Российской Федерации, в которых не предусмотрены дополнительные жилищные гарантии при расселении МКД, включаемых в проекты КРТ, такие проекты могут быть не только малопривлекательными для собственников жилых помещений и не получить необходимой поддержки, но и вызвать заметное общественное недовольство.

2 Анализ законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в части обеспечения участия граждан в принятии решений о КРТ жилой застройки

2.1 Информирование граждан и вовлечение их в участие в подготовке решения о КРТ

Ни Градостроительный, ни Жилищный кодексы не устанавливают порядка информирования граждан о разрабатываемых проектах решений о КРТ жилой застройки в процессе подготовки таких решений. Градостроительный кодекс определяет только объем сведений, которые должны включаться в решение о КРТ и о местах размещения принятого решения о КРТ жилой застройки.

В этой связи от субъектов Российской Федерации зависит, какую информацию, в какие сроки, в каком порядке будут получать граждане на территориях, подлежащих комплексному развитию.

К полномочиям субъектов Российской Федерации по установлению норм, определяющих объем и порядок информации, предназначенной для граждан, которые проживают на территориях, подлежащих комплексному развитию, можно отнести предусмотренные Градостроительным кодексом полномочия, указанные в таблице 2.

Таблица 2 - Полномочия субъектов Российской Федерации по установлению норм, определяющих объем и порядок информации для граждан, которые проживают на территориях, подлежащих комплексному развитию

Полномочие субъекта Российской Федерации	**Законодательная норма**
Установление иных сведений, подлежащих включению в состав решения о КРТ жилой застройки, кроме установленных Градостроительным кодексом	Пункт 7 части 1 статьи 67 ГрК РФ: «1. В решение о комплексном развитии территории включаются: … 7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации, *нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации*.».
Установление порядка реализации решения о КРТ жилой застройки	Пункт 1 части 5 статьи 66 ГрК РФ: «5. В целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях … *нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации* … устанавливаются: 1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;».
Установление критериев для включения МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию	Пункт 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ: «2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены: … 2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, *установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований: а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает *определенное субъектом Российской Федерации* значение; б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и

Полномочие субъекта Российской Федерации	**Законодательная норма**
	внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную *нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации*; в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, *определенный субъектом Российской Федерации*, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий; … д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, *определенные субъектом Российской Федерации*.».
Установление критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки	Пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ: «8. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории: … 3) земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, *установленным субъектом Российской Федерации* и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.».

Сведения, включаемые в состав решения о КРТ жилой застройки

Объем сведений, включаемых в состав решения о КРТ жилой застройки, определяет объем информации об особенностях реализации конкретного проекта КРТ на конкретной территории, которую получат собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включенных в проекты решений о КРТ жилой застройки, при опубликовании (размещении) проекта решения о КРТ.

В части 1 статьи 67 ГрК РФ установлен перечень сведений, которые подлежат включению в решение о КРТ, в том числе в решение о КРТ жилой застройки:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая МКД;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о КРТ или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение;

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации[3], нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Представляется, что предусмотренная Градостроительным кодексом возможность субъектов Российской Федерации дополнять состав сведений, включаемых в решение о КРТ, является принципиально важной, так как позволяет конкретизировать для граждан – правообладателей недвижимости намерения лица, которое будет осуществлять реализацию решения о КРТ, по различным аспектам развития территории, в том числе по планируемым срокам и этапам выполнения мероприятий по выкупу недвижимости, переселению граждан, по сносу аварийных и неаварийных, но соответствующих критериям МКД, а также по строительству МКД и иных объектов в границах территории комплексного развития.

Утверждение решения о КРТ, в отличие от этапа подготовки проекта такого решения, является юридическим фактом, с наступлением которого можно говорить о возникновении самых первых (преддоговорных) обязательств как потенциальных инвесторов, так и органов публичной власти по обеспечению жилищных прав граждан - собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, расположенных в границах территории комплексного развития.

В этой связи максимальная публичность информации о перспективах и особенностях реализации проекта КРТ будет способствовать увеличению степени вовлеченности граждан и, как следствие, снижению социальной напряженности, которая на практике часто проявляется в результате недостаточной информированности жителей о самых важных для них аспектах реализации КРТ - кого куда будут переселять, в какие сроки, в какой последовательности и т.п.

[3] По состоянию на 31 марта 2023 года Правительством Российской Федерации не установлены дополнительные сведения, которые подлежат включению в решение о КРТ жилой застройки.

Поскольку полномочие по установлению иных сведений, подлежащих включению в состав решения о КРТ жилой застройки, является факультативным (может быть реализовано субъектами Российской Федерации при наличии у них соответствующего намерения), большая часть регионов России предпочла им не воспользоваться (по состоянию на конец марта 2023 года).

Только отдельные регионы установили состав иных сведений, подлежащих включению в состав решения о КРТ жилой застройки, включив в него важнейшие характеристики, в том числе сведения из мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции), подготовленного в отношении территории КРТ (см. приложение 4). При этом сведения, представляющие большое значение для жителей на территории, подлежащей комплексному развитию, и прилегающих территорий, достаточно немногочисленны, например, решение о КРТ должно содержать:

- границы частей и предварительных этапов реализации КРТ, на которые впоследствии может заключаться договор о КРТ (Нижегородская область);
- сведения о функциональном назначении планируемых нежилых объектов, их проектная вместимость, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность), количество подземных этажей (Московская область);
- графическое описание территории по результатам реализации решения, включающее изображение внешнего облика такой территории, размещение на ней объектов капитального строительства, элементов благоустройства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (Республика Мордовия);
- сведения о социально-экономическом эффекте реализации решения о КРТ жилой застройки; описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки (Иркутская область).

К лучшим практикам, рекомендуемым субъектам Российской Федерации, можно отнести установление нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации обязательности включения в решение о КРТ жилой застройки следующих дополнительных сведений:

1) сведений и обоснования необходимости привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и/или бюджета соответствующего муниципального образования и оценка их размера и планируемых сроков предоставления соответствующих бюджетных средств в рамках действующих или планируемых региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры (Московская область);

2) сведений мастер-плана (Нижегородская область: условие о необходимости подготовки документации по планировке территории в соответствии с мастер-планом; Московская область: мастер-план является обязательным приложением к решению о КРТ);

3) сведения и условия, предусмотренные пунктом 4 статьи 68 ГрК РФ (то есть некоторые сведения и обязательства, которые в обязательном порядке включаются в договор КРТ) в случае, если реализация решения о КРТ жилой застройки будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации (Нижегородская область);

4) описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки (Иркутская область).

Все указанные группы дополнительных сведений повышают осведомленность городского сообщества о планируемых к реализации проектах КРТ, что способствует повышению общественного доверия к таким проектам.

Необходимо отметить, что важная информация для каждого гражданина, проживающего на территории, подлежащей комплексному развитию, о том, какими будут последствия реализации КРТ для него лично и для его семьи – величина выкупной цены на освобождаемые помещения,

размеры и местоположение предоставляемого жилья взамен освобождаемых помещений, сроки и этапы выкупа жилья, переселения, сноса МКД и строительства нового жилья – на момент подготовки и утверждения решения о КРТ жилой застройки в деталях может быть еще не известна, поскольку она следует из договора о КРТ. Договор о КРТ, в свою очередь, заключается после публикации решения о КРТ, проведения торгов и определения инвестора.

Однако в тех случаях, когда реализация решения о КРТ жилой застройки осуществляется самостоятельно субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, скорее всего, перечисленная выше информация, важная для граждан, доступна уже на стадии опубликования проекта решения о КРТ. В таком случае можно рекомендовать, как, например, это установлено в Нижегородской области, включать в проект решения о КРТ соответствующую информацию, которая включена в договор о КРТ.

Размещение проекта решения о КРТ

В соответствии с частью 3 статьи 67 ГрК РФ проект решения о КРТ жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети «Интернет» в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее - информационные системы);

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового

скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

Таким образом, до получения сообщения о проведении общего собрания граждане могут узнать о включении их МКД в проект КРТ, только самостоятельно отыскав проект решения о КРТ, размещенный где-то на территории, подлежащей комплексному развитию, около здания администрации города или в интернете. Кроме самого́ проекта решения о КРТ, других источников достоверной информации о том, какие дома и другие объекты планируется снести, как будет перепланирована территория, что на ней будет построено и создано, законодательством не предусматривается.

Необходимо иметь в виду, что текст проекта решения о КРТ жилой застройки не может дать гражданам ответы на все вопросы, которые неизбежно у них возникнут в отношении того, какими будут последствия для каждого из них лично в случае, если МКД будет включен в решение о КРТ жилой застройки.

Дополнительные возможности информирования граждан о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, помимо размещения в установленных местах проекта решения о КРТ, предусмотрены только в нормативном правовом акте Московской области[4]. В нем указано, что кроме проекта решения о КРТ на ресурсах, предусмотренных для его размещения, должны также размещаться презентационные материалы (графические и иные материалы, обосновывающие предложения по КРТ) для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что отсутствие понятной информации о проекте КРТ, о том, как будут защищены жилищные права граждан в случае включения их МКД в проект решения о КРТ, - в данном случае речь не об информации для каждой конкретной семьи, а об информации по «базовым»

[4] Постановление Правительства МО от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области».

вопросам граждан - чревато не только неполучением положительного решения собственников и нанимателей жилых помещений на общем собрании, но и проявлениями протеста с их стороны и повышением социальной напряженности вокруг проекта КРТ.

Установление порядка реализации решения о КРТ жилой застройки

Градостроительным кодексом установлена обязанность субъектов Российской Федерации установить порядок реализации решения о КРТ жилой застройки, однако не предусмотрена обязанность и (или) право субъектов Российской Федерации установить порядок подготовки и принятия решения о КРТ жилой застройки – двух важных этапов, предшествующих стадии реализации решения о КРТ жилой застройки.

На наш взгляд, указанное обстоятельство не препятствует регионам в инициативном порядке нормативно закрепить особенности подготовки и принятия решения о КРТ жилой застройки в рамках общих полномочий субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Широкое освещение установленного субъектом Российской Федерации порядка подготовки и принятия решения о КРТ жилой застройки позволит вовлечь граждан в участие в проекте на более ранних стадиях его подготовки, довести до граждан и разъяснить соответствующую информацию, дать гражданам возможность заранее задать интересующие их вопросы и получить ответы, выразить своё мнение, в том числе негативное, что, в свою очередь, позволит скорректировать разрабатываемые проекты КРТ и снизить потенциальную социальную напряженность вокруг их реализации.

В качестве лучшего опыта регулирования субъектами Российской Федерации порядка подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки следует выделить включение в такой процесс необходимости подготовки архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) в отношении территории, которая планируется к комплексному развитию. Требование об

обязательной подготовке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) установлено в 28 субъектах Российской Федерации (в том числе в Архангельской, Нижегородской области, Саратовской, Свердловской и Ульяновской областях)[5].

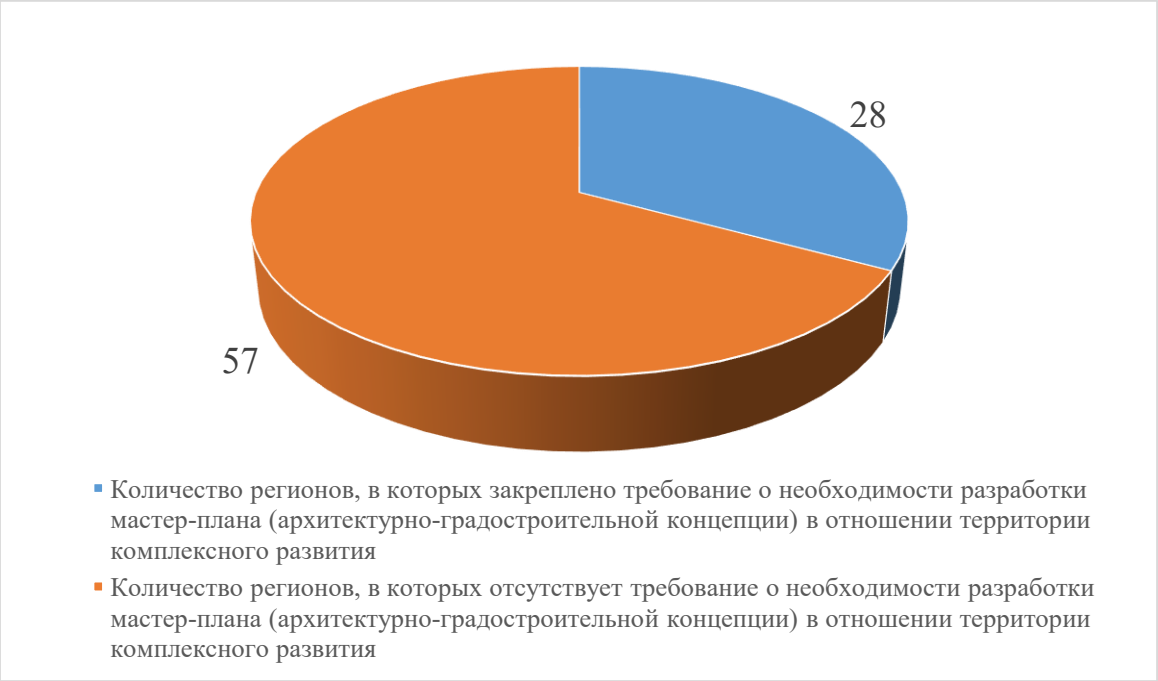

Рисунок 2 – Информация об установлении субъектами Российской Федерации требования о разработке мастер-плана (архитектурно-градостроительной концепции) в отношении территории комплексного развития

Источник: ИЭГ на основе нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации

Только в одном регионе - в Нижегородской области - утверждены «Методические рекомендации по подготовке мастер-плана в рамках комплексного развития территорий Нижегородской области»[6], которыми предусмотрены требования к подготовке, составу и содержанию мастер-плана. Также предусмотрены рекомендации к финансово-экономической модели территории комплексного развития, в которой указываются основные затраты на расселение, снос и строительство объектов, иные затратные статьи

[5] По состоянию на апрель 2023 года.

[6] См. приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 10 марта 2023 года № 01-05/15 «Об утверждении методических рекомендаций по подготовке мастер-плана в рамках комплексного развития территорий Нижегородской области», http://mingrad-no.ru/metodicheskie-rekomendaczii-po-master-planu/

расходов при застройке территорий (например, привлечение заемного финансирования, модернизация инженерных сетей, инженерная подготовка территории, рекультивация загрязнённых территорий и т.д.).

Отдельными регионами (например, в Республике Адыгея, во Владимирской и Воронежской областях) дополнительно установлены требования к содержанию планов-графиков, подготовка и утверждение которых должны осуществляться лицом, реализующим решение о КРТ жилой застройки, после утверждения документации по планировке территории. Указанные примеры делают более прозрачным процесс подготовки решений о КРТ и предполагают потенциальную возможность вовлечения НКО в информирование граждан и разъяснительную работу.

В Смоленской области[7] установлено, что в целях определения содержания и последовательности осуществления этапов реализации решения о КРТ жилой застройки лица, реализующие решение о КРТ жилой застройки, осуществляют *подготовку и утверждение следующих планов-график*ов:

- плана-графика поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц с указанием очередности сноса или реконструкции зданий (строений, сооружений);

- плана-графика предоставления возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников в государственную или муниципальную собственность;

- плана-графика переселения граждан из многоквартирных домов, соответствующих критериям, установленным Администрацией Смоленской области;

- плана-графика исполнения отдельных обязательств, определенных договором о КРТ жилой застройки;

- плана-графика благоустройства развиваемой территории.

[7] Пункт 8 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (утв. постановлением Администрации Смоленской области от 29 декабря 2021 года № 919).

В Костромской области утверждены требования к благоустройству территории жилой застройки при реализации решений о КРТ жилой застройки, что является исключительным примером[8].

Важной частью подготовки решения о КРТ жилой застройки является анализ ситуации на территории, на которой планируется реализовать проект КРТ жилой застройки. В этой связи важно отметить региональный опыт нормативного закрепления стадии сбора исходных данных, необходимых для анализа целесообразности реализации проекта КРТ жилой застройки (Владимирская, Калининградская, Липецкая, Ленинградская области, Республики Дагестан, Калмыкия, Хакасия, Камчатский край и ряд других регионов России).

Рассмотрим в качестве примера опыт Камчатского края[9], где установлено, что в целях подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки Министерство строительства и жилищной политики Камчатского края или глава местной администрации муниципального образования в Камчатском крае осуществляет сбор информации, необходимой для определения содержания решения о КРТ жилой застройки в соответствии с частью 1 статьи 67 ГрК РФ, в том числе осуществляет:

1) предварительный анализ существующего положения территории, подлежащей комплексному развитию, путем сбора, анализа информации (сведений) о многоквартирных домах, существующих объектах недвижимости, земельных участках, на которых расположены указанные объекты, в том числе сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на рассматриваемой территории, размещение которых предусмотрено в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, сведений о составе и количественных

[8] Постановление Администрации Костромской области от 24 мая 2021 года № 226-а «О реализации Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года N 84-7-ЗКО "О комплексном развитии территорий в Костромской области"».
[9] Порядок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Камчатском крае (утв. постановлением Правительства Камчатского края от 8 октября 2021 года № 428-П).

характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры (фактическая мощность, наличие резервов);

2) выявление существующих запретов и (или) ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию;

3) обследование территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе фотофиксацию объектов, по результатам которого осуществляется подготовка плана (схемы) территории, включающего перечень объектов капитального строительства, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах такой территории с указанием их адресного описания (местоположения). Обследование территории не проводится в случае, если использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории запрещено или ограничено в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) установление факта соответствия (несоответствия) территории жилой застройки требованиям частей 2 и 3 статьи 65 ГрК РФ;

5) определение наличия (отсутствия) в границах территории жилой застройки многоквартирных домов:

а) признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Камчатского края;

6) установление факта обеспеченности (отсутствия обеспеченности) финансированием за счет бюджетных средств переселения граждан из многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

7) обеспечение сбора сведений о земельных участках, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

8) подготовку предварительного расчета планируемого размещения объектов капитального строительства на территории подлежащей комплексному развитию в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, описание необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, с указанием сведений об объеме жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории многоквартирных домов;

9) обеспечение сбора сведений:

а) о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

б) о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

в) о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки;

г) о размере компенсации за снос зеленых насаждений (при необходимости);

д) о планируемом строительстве (реконструкции) объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры в границах территории подлежащей комплексному развитию;

е) о многоквартирных домах, находящихся в границах территории жилой застройки, в том числе о характеристиках многоквартирного дома (включая

адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, нежилых помещений; площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кадастровый номер (при его наличии);

10) предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на территории жилой застройки аварийных домов;

11) подготовку и направление запросов сведений о правах (обременениях) в отношении всех объектов капитального строительства, в том числе жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю;

12) анализ сведений электронных паспортов многоквартирных домов, расположенных на территории жилой застройки;

13) подготовка обоснования возможности принятия решения о КРТ в предлагаемых границах с приложением графических материалов.

Проведение такого детального обследования территории, которая планируется к комплексному развитию, сбор всей необходимой информации представляется весьма важным и необходимым этапом подготовки проекта решения о КРТ жилой застройки.

Установление критериев для включения МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ установлено, что критерии для включения МКД в проекты КРТ устанавливаются регионами исходя из одного или нескольких следующих требований, включающих высокую степень физического износа основных конструктивных элементов МКД, высокую стоимость их капитального ремонта, как и капремонта внутридомовых инженерных систем, принадлежность дома к определенному регионом периоду индустриального домостроения, ограниченно работоспособное

техническое состояние дома[10] и отсутствие определённых регионом видов централизованных систем инженерно-технического обеспечения (см. введение к настоящему обзору).

Субъекты Российской Федерации по-разному подошли к вопросу об установлении как количества соответствующих критериев, так и их содержания: реже всего применяется критерий признания МКД находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии.

Регионами устанавливаются значения показателя физического износа основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) в диапазоне от 40% до 70%. Б*о*льшая часть регионов фиксирует указанное значение в диапазоне 60 - 70%, что представляется оправданным с точки зрения определения МКД, имеющих наибольший износ. В части процедуры определения значения показателя физического износа основных конструктивных элементов МКД некоторыми регионами (например, Омская и Свердловская области) установлено требование, согласно которому такое значение должно подтверждаться результатами обследования фактического состояния МКД, подтвержденных заключением специализированной организации.

Субъектами Российской Федерации устанавливаются различные периоды индустриального домостроения МКД в диапазоне от 1930 г. до 1990 г. Возможность включения в границы КРТ жилой застройки МКД индустриального домостроения самого раннего периода (с 1930 года) предусмотрена в Краснодарском крае, а самого позднего периода (до 1994 года включительно) – в Северной Осетии. При этом представляется, что сам по себе период индустриального домостроения не может свидетельствовать о необходимости сноса или реконструкции МКД, важны техническое состояние и соответствие характеристик жилых помещений современным требованиям

[10] Порядок признания МКД находящимися в ограниченно работоспособном состоянии установлен приказом Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии».

(например, общая площадь и планировка жилых помещений, энергоэффективность МКД и др.).

В качестве лучшей практики можно выделить подход Московской области[11], когда критерии включения многоквартирных домов в КРТ устанавливаются комплексно, исходя из реальных характеристик состояния многоквартирного жилищного фонда, требующего обновления:

1) МКД до 5 этажей включительно с общей степенью износа от 70% включительно и выше;

2) МКД, построенные до 1975 года включительно:

- бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады);
- малоэтажные МКД до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельный, с наружной системой утепления, монолитные;
- панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные МКД с деревянными перекрытиями;

3) МКД, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение; водоотведение.

Таким образом, к лучшей практике по установлению таких критериев можно отнести подход, когда критерии к МКД устанавливаются комплексно, исходя из реальных характеристик состояния многоквартирного жилищного фонда, требующего обновления. Такое требование, на наш взгляд, нужно отнести к числу лучших практик регулирования, поскольку повышает доверие жителей МКД к оценке состояния МКД и повышает их заинтересованность во включении в проект КРТ.

[11] Положение о комплексном развитии территорий в Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 26 января 2021 года № 29/3).

Установление критериев для отнесения домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов к объектам, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ жилой застройки

Помимо МКД, на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, могут оказаться и другие жилые объекты, занимаемые гражданами, - дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и садовые дома. Соответственно, изъятие таких объектов может вызывать недовольство и сопротивление со стороны граждан.

В общем случае указанные объекты не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ), если только они не соответствуют специальным критериям, устанавливаемым субъектами Российской Федерации. Критерии должны характеризовать высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения расположенных в границах территории комплексного развития домов блокированной застройки, объектов ИЖС и садовых домов.

Указанное полномочие носит для субъектов Российской Федерации обязательный характер, но его реализовало только 38 регионов.

Регионами устанавливаются значения показателя физического износа жилого объекта в диапазоне от 50% до 70%. К лучшей практике можно отнести субъекты Российской Федерации, в которых установлено, что оценка физического износа осуществляется по результатам заключения специализированной организации (например, Республика Мордовия[12],

[12] Постановление Правительства Республики Мордовия от 21 июня 2021 года № 279 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, и критериев, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, не признанные аварийными, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории».

Алтайский край[13]). Худшей практикой можно считать регулирование указанного вопроса в Республике Бурятия[14], где нормативно предусмотрено, что сведения о соответствии жилых домов блокированной застройки, объектов ИЖС, садовых домов установленным критериям могут быть получены на основании технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации. Такие сведения уже давно не имеют никакого отношения к реальному состоянию жилых объектов.

В Нижегородской области, Республике Мордовия значение физического износа жилого объекта дифференцировано в зависимости от материала, из которого они изготовлены. В частности, в Нижегородской области значение физического износа для каменного жилого объекта составляет свыше 65%; для деревянных жилых объектов - свыше 60%[15]. В Свердловской области[16] критерий износа – более 50% применяется только к жилым объектам, построенным до 1970 года включительно.

Таким образом, более обоснованным представляется подход тех субъектов Российской Федерации, которыми в качестве показателя износа установлен более высокий уровень (выше 60%), а критерий отсутствия централизованных систем инженерно-технического обеспечения применяется лишь в отношении отдельных видов таких систем, в том числе в случаях, когда

---

[13] Пункт 2.2 постановления Правительства Алтайского края от 23 сентября 2021 года № 351 «О регулировании некоторых вопросов по реализации комплексного развития территорий жилой застройки в Алтайском крае».

[14] Критерии многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки (утв. постановлением Правительства Республики Бурятия от 26 августа 2021 г. № 482).

[15] Пункт 2.2 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области (утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»).

[16] Подпункт 1 пункта 2 постановления Правительства Свердловской области от 29 апреля 2021 года № 261-ПП «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, и критериев, при соответствии которым жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов земельные участки, на которых расположены такие объекты, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории».

применение автономных систем нецелесообразно или не создает необходимый уровень комфортности проживания.

Выводы:

Подводя итог изложенному выше в отношении законодательных норм об информировании граждан, проживающих на территориях, подлежащих комплексному развитию, можно отметить следующее:

- исходя из норм Градостроительного кодекса и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации - ни проект решения о КРТ, ни само решение о КРТ **не дают ответа на самый главный вопрос граждан – что они получат взамен освобождаемых помещений**;
- **ни в одном из регионов не предусмотрено проведение на этапе подготовки решения о КРТ информационной кампании для граждан**, в процессе которой разъяснялись бы основные вопросы – как защищаются жилищные и другие имущественные права граждан при изъятии МКД на развиваемой территории, и в чём состоят преимущества предлагаемых проектов КРТ.

2.2 Общее собрание в МКД для принятия решения по вопросу о его включении в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Порядок подготовки и проведения общего собрания по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки, установленный федеральным законодательством

Пунктом 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ предусматривается проведение общих собраний собственников в МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки.

В соответствии с пунктом 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (далее также – общее

собрание в МКД, общее собрание) относится принятие решения о включении МКД 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 КРТ жилой застройки или из решения о КРТ жилой застройки.

Отметим, что в Градостроительном кодексе и Жилищном кодексе различаются формулировки вопроса, который выносится на голосование на общем собрании.

В пункте 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ предусмотрено проведение общих собраний собственников ***МКД, включенных в проект решения*** о КРТ жилой застройки, ***по вопросу включения МКД в решение*** о КРТ жилой застройки.

В соответствии с пунктом 4^6 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса к компетенции общего собрания относится принятие решения по нескольким вопросам (приводятся формулировки ЖК РФ):

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

2) об ***исключении МКД из границ*** такой территории, ***из проекта решения*** о КРТ жилой застройки;

3) об ***исключении МКД из границ*** такой территории, ***из решения*** о КРТ жилой застройки.

Особенности проведения общего собрания собственников по вопросам о КРТ, установленные Жилищным кодексом

Жилищный кодекс установил следующие особенности в отношении общего собрания в МКД для принятия решения по вопросу о его включении в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ:

1) в соответствии с частью 2^1 статьи 45 ЖК РФ, такое общее собрание созывается как внеочередное общее собрание, а инициатором собрания может быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки.

Согласно частям 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ, собственник (собственники) помещений в многоквартирном доме, управляющая многоквартирным домом организация также могут быть инициатором общего собрания, созываемого для принятия решения о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки;

2) в соответствии с частью 3^2 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание правомочно принимать решение по вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (имеет кворум), если в нем приняли участие ***собственники жилых помещений*** либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов ***собственников таких жилых помещений*** в многоквартирном доме.

Иными словами, при определении кворума для рассматриваемого общего собрания учитываются голоса только собственников жилых помещений, в отличие от общего правила, установленного частью 3 статьи 45 ЖК РФ, согласно которому общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники (жилых и нежилых) помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений;

3) в соответствии с пунктом 1 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ, решение общего собрания по данному вопросу принимается ***не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений*** либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

Как и для определения кворума общего собрания, для принятия решений по вопросу, поставленному на голосование, учитываются только голоса собственников жилых помещений, в отличии от общего правила, при котором число голосов для принятия общим собранием решения устанавливается от общего числа голосов собственников (жилых и нежилых) помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Таким образом, собственники нежилых помещений в многоквартирном доме своими голосами не могут повлиять на решение общего собрания, поскольку их голоса не учитываются ни при определении кворума, ни при подведении итогов голосования;

4) в соответствии с частью 3^2 статьи 45 ЖК РФ, при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.

Соответственно, иные представители государственного или муниципального собственника таких помещений не вправе принимать участие в принятии общим собранием решения о включении многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки.

Градостроительный кодекс и Жилищный кодекс предусматривают некоторые полномочия субъектов Российской Федерации в части инициирования и проведения общих собраний собственников помещений в МКД, включенных в проект решения о КРТ жилой застройки (см. таблицу 3).

Таблица 3 - Полномочия субъектов Российской Федерации в части инициирования и проведения общих собраний собственников помещений в МКД, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям для включения в проект решения о КРТ

Полномочие субъекта Российской Федерации	**Законодательная норма**
Определение уполномоченного органа – инициатора общего собрания собственников помещений в МКД	Часть 2^1 статьи 45 ЖК РФ: «2^1. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, может быть созвано *по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших указанный проект решения, либо юридического лица, определенного Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки*.».
Установление предельного срока для проведения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки	Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ: «3) 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. *Предельный срок для проведения таких общих собраний* устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца».

Определение уполномоченного органа – инициатора общего собрания собственников помещений в МКД

Согласно части 2^1 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в МКД по вопросу о его включении в границы КРТ может быть созвано по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших проект решения о КРТ, либо по инициативе юридического лица, определенного Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки.

Уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, который готовит проект решения о КРТ, как и юридическое лицо, реализующее проект КРТ, определяется нормативным актом субъекта Российской Федерации (за исключением случая, когда юридическое лицо определено Российской Федерацией).

Органы государственной власти или местного самоуправления, подготовившие проект решения о КРТ, которые, соответственно, имеют право инициировать общее собрание собственников по вопросу включения МКД в проект решения о КРТ, определены в 18 субъектах Российской Федерации (Республика Крым, Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Красноярский и Хабаровский края, Ямало-Ненецкий АО, Белгородская, Владимирская, Костромская, Курская, Смоленская, Тамбовская, Тверская, Архангельская, Астраханская, Ростовская, Иркутская и Омская области, см. приложение 3).

В 7 регионах (Белгородская, Костромская, Курская, Тамбовская, Архангельская и Астраханская области, Республика Крым, см. приложение 3) такое полномочие закреплено за региональным министерством строительства (или министерством строительства и архитектуры, министерством/департаментом строительства и ЖКХ), либо управлением/комитетом архитектуры и градостроительства, в Тверской

области – за Министерством экономического развития[17], во Владимирской и Смоленской областях – просто за администрацией области[18].

В Курской области соответствующее полномочие, помимо Комитета архитектуры и градостроительства имеют также областная Государственная жилищная инспекция и Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска (в городе Курске)[19].

Еще в трех субъектах Российской Федерации (Республика Крым, Владимирская и Курская области) также, кроме регионального уполномоченного органа, полномочия по инициированию общих собраний закреплены за органами местного самоуправления, а в семи регионах (Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Хабаровский край, Тамбовская, Иркутская, Ростовская и Омская области; см. приложение 3) – только за органами местного самоуправления. В Хабаровском крае и Иркутской области соответствующее полномочие закреплено за подразделением столичной городской администрации, ведающим управлением районами / округами города, а в Красноярском крае - «спущено» на уровень районов города.

Во Владимирской области Администрация Владимирской области или главы администраций муниципальных образований Владимирской области уполномочены направлять сообщение каждому собственнику жилого помещения в МКД заказным письмом о проведении собрания для принятия решения о включении МКД в проект решения[20] (это один из способов

[17] Постановление Правительства Тверской области от 30 марта 2023 г. № 136-пп «Порядок организации работы исполнительных органов Тверской области при принятии решения о комплексном развитии территории и его реализации».
[18] Постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской обл. от 07 июля 2021 г. № 12 «О порядке осуществления комплексного развития территории».
[19] Постановление Администрации Курской области от 14 сентября 2021 г. № 954-па «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки». Постановление Администрации г. Курска от 20 июня 2022 г. № 368 «Об утверждении Порядка взаимодействия отраслевых (территориальных) органов администрации города Курска по комплексному развитию территорий жилой застройки».
[20] Постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской обл. от 07 июля 2021 г. № 12 «О порядке осуществления комплексного развития территории».

направления сообщения о проведении общего собрания, предусмотренный частью 4 статьи 45 ЖК РФ).

В Ямало-Ненецком автономном округе полномочие инициировать общее собрание в МКД передано юридическому лицу - некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа»[21].

В 13 регионах (Астраханской, Московской, Тамбовской, Тверской, Нижегородской, Архангельской, Саратовской, Ульяновской, Тюменской, Кемеровской областях, Пермском крае, Кабардино-Балкарской Республике, Республике Саха (Якутия); см. приложение 3) уполномоченные органы при принятии решения о КРТ жилой застройки в различные сроки (от 3 до 20 дней по разным регионам) направляют в управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД, не признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенными в проект решения о КРТ жилой застройки, официальное письменное обращение с предложением о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки. Таким образом уполномоченный инициатор общего собрания привлекает управляющую организацию или объединение собственников помещений (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.) как организатора общего собрания.

В этом последнем случае инициирование общего собрания перекладывается на организации, не заинтересованные в принятии положительного решения о включении МКД в проект решения о КРТ, а также не имеющие достаточной подготовки для того, чтобы ответить на вопросы участников общего собрания. Это значительно повышает риски принятия гражданами отрицательных решений по вопросу участия в проекте КРТ.

[21] Распоряжение Правительства ЯНАО от 24 марта 2022 г. № 224-РП «О комплексном развитии территории жилой застройки в городе Салехарде, расположенной в границах планировочного квартала 01:15:01»

Предельный срок для проведения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки

Согласно пункту 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ, предельный срок для проведения общих собраний по данному вопросу устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца.

Ни Градостроительный кодекс, ни Жилищный кодекс не определяют, что понимается под предельным сроком проведения общего собрания и от какого события или даты он отсчитывается, - соответственно, начальную «точку отсчета» предельного срока также необходимо установить нормативным актом субъекта Российской Федерации.

Если под предельным сроком понимать период, отсчитывающийся от даты опубликования проекта решения о КРТ, в течение которого инициаторы должны организовать, провести и завершить проведение общего собрания оформлением протокола, то достаточность одного месяца для таких целей вызывает сомнения.

В соответствии с Жилищным кодексом продолжительность голосования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в общем случае не ограничивается (определяется инициатором общего собрания, см. пункт 3 части 5 статьи 45 ЖК РФ), за исключением общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы, продолжительность голосования на котором должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования (часть 8 статьи 47^1 ЖК РФ). Продолжительность голосования зависит от формы проведения общего собрания: минимум 1 день в случае очного голосования и неурегулированная продолжительность в случае заочного, очно-заочного голосования.

Жилищный кодекс устанавливает сроки для других этапов организации и проведения общего собрания. Например, срок от даты направления или размещения сообщения о собрании до даты начала собрания (голосования) должен составлять не менее 10 дней; срок на оформление протокола общего собрания после его завершения – до 10 дней; срок для передачи подлинников документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора – до 5 дней (статьи 45 и 46 ЖК РФ) (см. рисунок 3).

Рисунок 3 – Установленные Жилищным кодексом Российской Федерации сроки для этапов проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Источник: ИЭГ на основе анализа Жилищного кодекса

Таким образом, срок проведения общего собрания зависит от продолжительности голосования с учетом других установленных Жилищным кодексом требований по срокам отдельных этапов организации общего собрания собственников помещений.

При этом, с учетом необходимости предоставить собственникам жилых помещений полную информацию о проекте решения о КРТ жилой застройки, о правилах расселения многоквартирных домов, об условиях обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ жилой застройки, установленных статьей 32^1 ЖК РФ и нормативными правовыми актами

субъекта Российской Федерации, представляется, что одного месяца со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки для проведения общего собрания недостаточно. Установление слишком короткого срока в условиях неполной информации и отсутствия времени для ее осознания может привести к тому, что собственники жилых помещений не проголосуют за принятие решения о включении МКД в границы территории проекта КРТ.

Анализ региональных нормативных правовых актов показал, что практически в половине регионов (41 субъект Российской Федерации) предельный срок проведения общих собраний собственников помещений в МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки, по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки составляет 60 календарных дней (см. рисунок 4 и приложение 3 к настоящему обзору). Минимальный предельный срок - 30 календарных дней - установлен в 3 субъектах Российской Федерации (Курской, Новгородской областях, Ставропольском крае), кроме того, в 4 регионах (Московской, Тверской областях, Республиках Калмыкия и Саха (Якутия) установлен срок 31 календарный день и еще в 3 регионах (Курганская область, Республика Бурятия и Забайкальский край) – 32 дня.

В Белгородской области установлен срок 30 рабочих дней, то есть 42 календарных дня[22].

Также есть регионы, в которых установлен предельный срок для проведения общего собрания 35, 40 и 45 дней.

Максимальный срок - 90 дней – установлен в 7 субъектах Российской Федерации (Владимирская, Омская, Оренбургская, Свердловская, Новосибирская области, г. Санкт-Петербург, Республика Ингушетия).

[22] Постановление Правительства Белгородской области от 16 августа 2021 г. № 330-пп «О порядке осуществления комплексного развития территории» вместе с Порядком подготовки и реализации решения о комплексном развитии территории.

В трех субъектах Российской Федерации (г. Москва, Карачаево-Черкесская Республика, Сахалинская область) на дату подготовки настоящего обзора такой срок не был установлен.

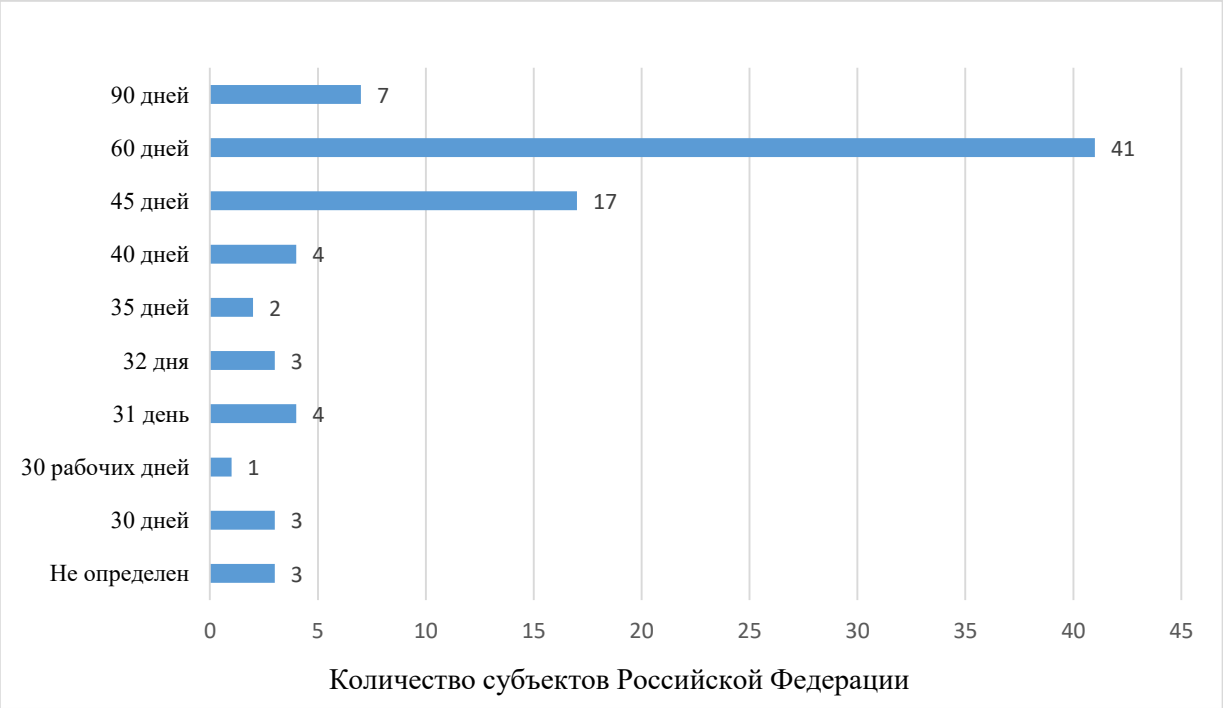

Рисунок 4 – Распределение субъектов Российской Федерации по длительности установленного предельного срока проведения общего собрания собственников помещений в МКД, включенных в проект решения о КРТ застройки, по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки

Источник: ИЭГ на основе анализа нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации

Представляется, что к лучшей практике можно отнести примеры тех субъектов Российский Федерации, которые установили наибольший предельный срок и закрепили событие (юридический факт), от наступления которого начинается отсчет такого предельного срока – это день опубликования проекта решения о КРТ. В этом случае к лучшим практикам можно отнести решение всех регионов, установивших максимальный по сравнению с другими субъектами Российской Федерации предельный срок для проведения общего собрания (3 месяца), кроме Республики Ингушетия, в

нормативном правовом акте которой не установлено, с какой даты подлежит исчислению указанный срок.

Регионы, установившие минимальные предельные сроки для проведения общего собрания (от 30 до 35 дней) могут столкнуться со значительными сложностями при организации общих собраний. Кроме того, установление коротких предельных сроков может привести к отрицательным последствиям, поскольку в условиях неполной информации и отсутствия времени для ее осознания собственники жилых помещений могут не проголосовать за решение о включении многоквартирного дома в границы КРТ жилой застройки.

Последствия непроведения общего собрания и непринятия решения о включении МКД в границы территории, подлежащей комплексному развитию

Необходимо отметить, что правовые последствия ***отсутствия кворума*** для проведения общего собрания по данному вопросу и(или) ***недостаточного количества голосов,*** поданных за решение о включении МКД в проект решения о КРТ, различны:

- при отсутствии кворума для проведения общего собрания такое общее собрание признается несостоявшимся («не проведённым»). В соответствии с частью 5 статьи 67 ГрК РФ, включенные в проект решения о КРТ жилой застройки МКД, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о КРТ;
- в случае, если на общем собрании, имеющем кворум, количество голосов собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений, поданных за включение МКД в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ, менее чем две трети от общего числа голосов собственников жилых помещений в МКД,

решение считается не принятым, и МКД не включается в границы территории, подлежащей комплексному развитию и, следовательно, в решение о КРТ.

Однако, в соответствии с частью 2^2 статьи 45 и частью 1 статьи 46 ЖК РФ, не ранее чем через десять дней после проведения такого общего собрания (при выполнении двух условий: 1) протокол и решения такого общего собрания уже размещены в ГИС ЖКХ и 2) не истек срок для проведения таких общих собраний собственников помещений, установленный субъектов Российской Федерации) оно может быть созвано вновь, с постановкой на голосование тех же вопросов.

Иными словами, если собственники помещений на общем собрании не приняли решения о включении МКД в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ, и есть достаточное время (не менее 20 дней с учетом 10-дневного срока размещения документов прошлого общего собрания в ГИС ЖКХ и 10-дневного срока от размещения сообщения о новом общем собрании до его проведения) для подготовки и созыва еще одного общего собрания в установленные федеральным и региональным законодательством сроки, то повторное общее собрание по вопросу о включении данного многоквартирного дома в границы КРТ может быть созвано уполномоченными органами власти или местного самоуправления, или юридическим лицом, реализующим проект КРТ.

Общее собрание в МКД для принятия решения по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из проекта решения о КРТ жилой застройки или из решения о КРТ жилой застройки

Согласно пункту 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ общим собранием собственников помещений в МКД может быть принято решение об исключении МКД из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из проекта решения о КРТ жилой застройки или из решения о КРТ жилой застройки.

Согласно части 6 статьи 67 ГрК РФ, исключение многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение на основании того, что общее собрание не было проведено в установленный срок, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком МКД, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки.

При этом в пункте 2 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ указано число голосов, которым принимается решение по вопросу об исключении МКД из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о КРТ жилой застройки – не менее чем одна треть голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД.

Количество голосов собственников жилых помещений либо их представителей, необходимое для исключения МКД из решения о КРТ жилой застройки, в указанной норме не приводится. Тем не менее, учитывая, что часть 1^3 статьи 46 содержит ссылку на пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ, можно принять, что решение общего собрания об исключении многоквартирного дома из решения о КРТ жилой застройки также принимается не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

Общие собрания по данным вопросам могут быть инициированы любым собственником (собственниками) помещений в МКД, управляющей организацией, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления (части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ).

Возможная хронология проведения общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирном доме по вопросам включения МКД в проект решения о КРТ (собрание №1), исключения многоквартирного дома из

проекта решения о КРТ (собрание №2), исключения многоквартирного дома из решения о КРТ (собрание №3) представлена на рисунке 5.

Рисунок 5 – Возможные виды и сроки проведения общих собраний собственников помещений в МКД, включенном в проект решения о КРТ жилой застройки

Источник: ИЭГ на основе анализа Градостроительного и Жилищного кодексов Российской Федерации

Правовые последствия отсутствия кворума или недостаточного числа голосов для принятия решений о включении МКД в проект КРТ (исключении из проекта КРТ) представлены в таблице 4.

Из таблицы видно, что в случае, если на общее собрание выносится вопрос об исключении многоквартирного дома из границ территории КР, проекта решения о КРТ либо из уже принятого решения о КРТ (общие собрания №№ 2 и 3), и решение не принято по причине отсутствия кворума общего собрания или недостаточного количества голосов для принятия решения (менее 1/3 голосов), то будут наступать последствия, связанные с проведением собрания, созванного для принятия решения о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (собрание №1).

Таблица 4 – Правовые последствия общих собраний по вопросам включения МКД в проект решения о КРТ, исключения из такого проекта

Вид общего собрания (ОСС)	Кворум / количество голосов «за»	Результат общего собрания	Последствия
№1 – ОСС для принятия решения **о включении** МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД **включается** в решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Собрание проведено. Решение не принято	МКД **не включается** в проект решения (в решение) о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД **включается** в проект решения (в решение) о КРТ
№2 – ОСС для принятия решения **об исключении** МКД из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с общим собранием №1.
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Собрание проведено. Решение не принято	В соответствии с общим собранием №1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято.	МКД **исключается** из границы территории, из проекта решения о КРТ.
№2 – ОСС для принятия решения об исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с общим собранием №1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Собрание проведено. Решение не принято..	В соответствии с общим собранием №1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято.	МКД **исключается** из решения о КРТ

Заключение

Подытоживая анализ законодательных норм в части проведения общих собраний собственников помещений по вопросам включения МКД в границы КРТ (или исключения из таких границ, из проекта решения и/или из решения о КРТ), отметим следующее:

- общее собрание собственников помещений по вопросам включения МКД в границы КРТ (или исключения из таких границ, из проекта решения и/или из решения о КРТ) проводится в соответствии с принципами организации и проведения общих собраний, установленных Жилищным кодексом с особенностями, установленными для данного вида общих собраний пунктом 4^6 части 2 статьи 44, частью 2^1 статьи 45 и частью 1^3 статьи 46 ЖК РФ. В частности, к таким особенностям относится голосование на таком общем собрании собственников и нанимателей жилых помещений и неучет голосов собственников нежилых помещений;
- инициировать общее собрание по вопросам включения МКД в границы территории, подлежащей комплексному развитию, Жилищный кодекс дает право уполномоченным органам власти или местного самоуправления, подготовивших проект решения о КРТ, либо юридическому лицу, определенному для реализации решения о КРТ жилой застройки. Анализ нормативных актов субъектов Российской Федерации показал, что уполномоченные органы определены в 18 регионах, причем в 7 из них это региональные министерства (департаменты, комитеты) в области архитектуры и строительства, которые по своему профилю, как правило, не имеют опыта в организации общих собраний в МКД. В 13 регионах нормативными актами установлено, что уполномоченные органы при принятии решения о КРТ жилой застройки привлекают управляющую организацию или объединение собственников

помещений (ТСЖ, ЖК, ЖСК и др.) как организатора общего собрания. В этом случае инициирование общего собрания перекладывается на организации, не заинтересованные в принятии положительного решения о включении МКД в проект решения о КРТ, а также не имеющие достаточной подготовки для того, чтобы ответить на вопросы участников общего собрания. Это значительно повышает риски принятия гражданами отрицательных решений по вопросу участия в проекте КРТ;

- Градостроительный кодекс определил полномочия субъектов Российской Федерации устанавливать «предельный срок» проведения общего собрания собственников помещений в МКД. Анализ региональных нормативных документов показал, что установленные в них сроки очень короткие – в 37 субъектах Российской Федерации они меньше двух месяцев, а в 16 регионах – меньше 36 дней. В последних случаях регионы могут столкнуться со сложностями при проведении общих собраний, а собственники жилых помещений могут не проголосовать за включение МКД в границы КРТ жилой застройки по причине недостаточной информированности.
- Правовые последствия общих собраний по вопросам, связанным с КРТ жилой застройки, зависят от того, какой именно вопрос выносится на голосование (о включении либо об исключении), наличия кворума (как основания считать собрание проведенным либо не проведенным), количества голосов, поданных за предлагаемое решение. Существует возможность для включения МКД в решение о КРТ без волеизъявления собственников жилых помещений (собрание «не проведено»). У собственников жилых помещений в МКД существует возможность принятия решения об исключении МКД из решения о КРТ вплоть до утверждения

документов по планированию территории, подлежащей комплексному развитию.

2.3 Взносы на капитальный ремонт МКД, расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию

Частью 2^2 статьи 169 ЖК РФ предусмотрено, что собственники жилых помещений в МКД на территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком МКД, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, если более ранний срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации КРТ жилой застройки.

Таким образом, к полномочиям субъектов Российской Федерации в части принятия нормативных правовых актов в сфере КРТ жилой застройки, затрагивающих интересы жителей МКД, можно отнести полномочия в соответствии с частью 2^2 статьи 169 ЖК РФ:

1) по установлению более раннего срока освобождения собственников помещений в МКД, включаемого в решение о КРТ, от взносов на капитальный ремонт МКД (факультативное полномочие) и

2) по установлению порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (обязательное полномочие).

Указанное факультативное полномочие реализовано лишь 3 регионами - Белгородской, Свердловской и Тюменской областями. В этих регионах собственники жилых помещений в МКД, соответствующих критериям и

включенных в решение о КРТ жилой застройки, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт:

- в Белгородской области[23] - начиная со дня вступления в силу соответствующего решения о КРТ жилой застройки;

- в Свердловской области[24] - начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была утверждена документация по планировке территории, необходимой для реализации решения о КРТ жилой застройки в соответствии с пунктом 7 части 6 статьи 66 ГрК РФ;

- в Тюменской области[25] - со дня перехода права собственности на принадлежащие им помещения в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки, но не позднее даты, установленной частью 2^2 статьи 169 ЖК РФ.

Решение об использовании средств фондов капитального ремонта, сформированных в МКД, включаемых в проект КРТ, на цели такого проекта, отличается от других случаев, предусмотренных ЖК РФ – исключение из региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир, изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и, соответственно, изъятие каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, – в которых средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на

[23] Постановление Правительства Белгородской обл. от 16 августа 2021 года № 330-пп «О порядке осуществления комплексного развития территории».

[24] Постановление Правительства Свердловской области от 22 июля 2021 года № 436-ПП «Об установлении срока прекращения исполнения собственниками помещений в многоквартирных домах Свердловской области, расположенных на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным Правительством Свердловской области в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязанности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в указанных домах».

[25] См. пункт 2.1 постановления Правительства Тюменской области от 14 апреля 2014 года № 154-п «О некоторых вопросах формирования и реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области».

капитальный ремонт (см. часть 2 статьи 174 ЖК РФ). Таким образом, собственники помещений в МКД, не являющихся аварийными и включенных в проект КРТ, лишаются средств, накапливаемых на капитальный ремонт, и такие средства не засчитываются при определении размера равноценного возмещения. Это может быть причиной социального недовольства.

Необходимо отметить, что порядок использования ранее внесенных собственниками жилых помещений взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки, в том числе средств на специальных счетах, никак не прописывается в нормативных актах субъектов Российской Федерации.

Полномочие субъектов Российской Федерации по установлению порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию реализовано в 73 регионах. Необходимо отметить как недостаток существующего регулирования, что передача прав на специальный счет не означает передачи прав на средства, находящиеся на специальном счете, поскольку для специального счета определен особый правовой режим: сам счет принадлежит лицу, которое его открыло, а права на средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. В связи с этим, правом принятия решений об использовании таких средств по-прежнему будут обладать собственники помещений в многоквартирном доме. Таким образом, действующее регулирование вопроса передачи средств фондов капитального ремонта на специальных счетах на цели КРТ нуждается в изменении.

Порядок передачи прав на специальный счет дифференцируется субъектами Российской Федерации в зависимости от состава лиц, участвующих в такой передаче (в том числе в зависимости от того, кем принято решение о КРТ жилой застройки), а также устанавливаются различные сроки взаимодействия таких лиц, перечни документов,

направляемых вместе с уведомлением о переходе права на специальный счет и связанных с осуществлением деятельности владельца специального счета.

Можно выделить некий стандартный алгоритм, предусмотренный актами субъектов Российской Федерации (с различными региональными особенностями и уточнениями), процесса передачи права на специальный счет:

1) основанием для передачи владельцем специального счета права на специальный счет является переход права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную/муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о КРТ жилой застройки;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления определяется орган, уполномоченный на организацию принятия права на специальный счет;

3) владельцу специального счета направляется уведомление о переходе права на специальный счет после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме;

4) предыдущий владелец специального счета передает лицу, уполномоченному органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.

Отметим подход, предусмотренный в Свердловской области[26], в рамках которого установлено, что «при переходе права собственности на все помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в государственную собственность, муниципальную собственность и (или) собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32^1 Жилищного кодекса Российской Федерации по

[26] Порядок передачи владельцем специального счета прав на специальный счет (утв. постановлением Правительства Свердловской области от 30 сентября 2021 года № 639-ПП).

инициативе собственников, к которым перешло вышеуказанное право собственности, проводится внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) для принятия решения о переходе прав на специальный счет лицу, уполномоченному на принятие прав на специальный счет, определяемому в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 настоящего порядка»[27].

Необходимо отметить, что поскольку собственником всех помещений в многоквартирном доме становится одно лицо, такому лицу, в соответствии с частью 7 статьи 46 ЖК РФ, нет необходимости для принятия решения проводить общее собрание, все решения принимаются таким собственником единолично. Это распространяется и на решение о владельце специального счета, на котором сформирован фонд капитального ремонта многоквартирного дома. При этом такой счет должен утратить статус специального счета для формирования фонда капитального ремонта. Регулирование данного вопроса нуждается в уточнении.

[27] Пункт 6 Порядка передачи владельцем специального счета прав на специальный счет (утв. постановлением Правительства Свердловской области от 30 сентября 2021 года № 639-ПП).

3 Перечень вопросов, по которым необходимо информировать собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах на территории, подлежащей комплексному развитию

Анализ федерального и регионального законодательства о комплексном территориальном развитии показал, что основным, а во многих регионах - практически единственным документом, представляемым вниманию населения на территориях, подлежащих комплексному развитию, является проект решения о КРТ жилой застройки (см. раздел 2.1). Этот документ должен размещаться в сети интернет и на информационных стендах около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах на территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с подготовленным проектом решения о КРТ.

При этом проект решения о КРТ жилой застройки не отвечает на самые важные для граждан вопросы – что они получат взамен освобождаемого жилья, смогут ли остаться жить на той же территории и т.д. Между тем, от ответов на эти вопросы зависит, какое решение примут собственники и наниматели жилых помещений на общих собраниях в домах, не признанных аварийными, но включенных в проект решения о КРТ на основании соответствия установленным критериям «ветхости» и неблагоустроенности.

В связи с этим органам власти и местного самоуправления, а также юридическим лицам, реализующим проекты КРТ, рекомендуется помимо проекта решения о КРТ, который должен быть опубликован в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса, использовать пакет информационных материалов по вопросам защиты жилищных прав граждан – собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах и их участии в принятии решений о включении многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки или исключении из такого решения.

Самый большой блок вопросов, по которым требуется предоставить информацию гражданам, - это как их жилищные и имущественные права

защищаются законодательством в случае включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки. Для того, чтобы люди были спокойны и уверены в своем будущем, их необходимо проинформировать о возможности получения ***равноценного денежного возмещения или (по их заявлению) другого жилого помещения взамен освобождаемого помещения. При предоставлении другого жилого помещения необходимо разъяснить, каким будет это другое жилье (размер общей и жилой площади, местонахождение, стандарты качества и др.),*** *в каком порядке осуществляется переход права собственности на жилое помещение,* ***установлены ли в регионе дополнительные меры поддержки*** *по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (например, предоставление равнозначное жилого помещения и др.)*.

Почти те же вопросы ***о защите жилищных прав*** требуют раскрытия ***в отношении нанимателей жилых помещений***, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. В отличие от собственников нанимателям не может предоставляться денежное возмещение, нанимателям должно быть предоставлено другое жилое помещение также на условиях социального найма. Дополнительной возможностью для нанимателей является предоставление другой квартиры не в наем, а в собственность (по письменному заявлению).

Также важно информировать граждан о том, ***по каким критериям включаются многоквартирные дома, не признанные аварийными, в проект решения о КРТ жилой застройки***, чтобы люди понимали, почему тот или иной дом включается в границы территории, чем подтверждается соответствие домов установленным критериям.

Отдельный блок информации связан с ***ролью собственников и нанимателей жилых помещений в принятии решения о включении многоквартирного дома в проект КРТ или исключении его из такого***

проекта, об особенностях проведения общих собраний собственников помещений в МКД по таким вопросам.

В пакет информационных материалов необходимо включить информацию для граждан – жителей города о том, ***что такое комплексное развитие территорий (КРТ) жилой застройки, какими преимуществами обладает такой способ преобразования городских территорий, что получает город в целом, обновляя территории жилой застройки, а также последовательность этапов подготовки и реализации решения о КРТ жилой застройки.***

Кроме того, для жителей, проживающих на территориях, прилегающих к территории проекта КРТ, важной является информация о том, что будет создано на территории комплексного развития, улучшит ли и в чем эта обновленная территория удобства их проживания.

Примерный перечень вопросов, по которым необходимо информировать граждан при подготовке и реализации проекта КРТ, представлен в приложении 1 к настоящему обзору.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Перечень информации, которая должна быть предоставлена гражданам, проживающим в МКД, включенным в территорию КРТ жилой застройки

I. Вопросы общего характера

- Что такое комплексное развитие территорий (КРТ) жилой застройки?
- С какой целью принимаются решения о КРТ жилой застройки?
- По каким критериям многоквартирный дом может быть включен в проект решения о КРТ жилой застройки? Каким документом подтверждено соответствие многоквартирного дома таким критериям?

II. Обеспечение жилищных прав

2.1. Как будут защищены жилищные и имущественные права собственников квартир (комнат в коммунальных квартирах) в случае включения многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки?

- Что будет предоставлено взамен освобождаемых собственниками жилых помещений?
- Есть ли возможность получения в собственность другого жилого помещения? В каком месте, какого качества?
- Предусмотрено ли право на получение равнозначного жилого помещения (в понимании части 7 статьи 32^1 ЖК РФ)?
- Есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях?

– Есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых многоквартирных домах на той же территории, на которой реализуется проект комплексного развития?

– Как рассчитывается размер равноценного денежного возмещения за освобождаемое помещение?

– Как защищаются жилищные права несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан?

– Кто будет заключать договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых многоквартирных домах и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения?

– Смогут ли собственники квартир пользоваться какое-то время ими пользоваться после предоставления им возмещения в денежной форме?

– Предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений? Какие?

2.2. Как будут защищены жилищные права нанимателей жилых помещений (в том числе комнат в коммунальных квартирах), предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования?

– Какое другое жилое помещение будет предоставлено взамен занимаемого по договору социального найма жилого помещения?

– Предусмотрено ли право нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения (в понимании части 7 статьи 321 ЖК РФ)?

– Возможно ли предоставление другого жилого помещения в собственность, а не в наём?

– Предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей жилых помещений?

III. Могут ли собственники и наниматели жилых помещений повлиять на включение (исключение) многоквартирного дома из проекта решения о КРТ?

– Можно ли собственникам принять решение о включении МКД в проект КРТ? Что для этого необходимо?

– Можно ли собственникам принять решение, чтобы МКД не включался в КРТ? Что для этого необходимо?

– Что произойдет, если собственники не примут никакого решения?

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Сведения о регионах, реализовавших отдельные факультативные полномочия в части установления дополнительных жилищных гарантий при расселении МКД, соответствующих критериям

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Предоставление равнозначного жилого помещения	Предоставление квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире	Предоставление жилых помещений по норме предоставления во внеочередной порядке	Сведения о НПА, которым предусмотрены полномочия
1.	Архангельская область	+	+	+	Постановление Правительства Архангельской области от 30.06.2021 № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области»
2.	Забайкальский край	+	-	-	Постановление Правительства Забайкальского края от 14.12.2021 № 500 «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Забайкальском крае»
3.	Иркутская область	+	+	+	Закон Иркутской области от 04.05.2023 N 56-ОЗ «Об отдельных вопросах комплексного развития территории в Иркутской области»
4.	Костромская область	+	+	-	Закон Костромской области от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области»
5.	Липецкая область	+	+	+	Постановление администрации Липецкой

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Предоставление равнозначного жилого помещения	Предоставление квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире	Предоставление жилых помещений по норме предоставления во внеочередной порядке	Сведения о НПА, которым предусмотрены полномочия
					области от 29.11.2021 № 507 «О реализации некоторых положений статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на территории Липецкой области»
6.	Московская область	+	-	-	Закон Московской области от 29.12.2021 № 309/2021-ОЗ «Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Московской области»
7.	Нижегородская область	+	+	+	Постановление Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»
8.	Пензенская область	+	+	+	Постановление Правительства Пензенской обл. от 29.07.2021 № 448-пП «О реализации отдельных положений Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»
9.	Пермский край	+	+	+	Постановление Правительства Пермского

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Предоставление равнозначного жилого помещения	Предоставление квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире	Предоставление жилых помещений по норме предоставления во внеочередной порядке	Сведения о НПА, которым предусмотрены полномочия
					края от 29.10.2021 № 831-п «Об утверждении Порядка обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки на территории Пермского края»
10.	Приморский край	+	-	-	Закон Приморского края от 02.08.2021 № 1112-КЗ «О комплексном развитии территорий в Приморском крае»
11.	Ростовская область	-	+	+	Областной закон Ростовской области от 21.06.2021 № 492-ЗС «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ростовской области»
12.	Республика Татарстан	+	-	+	Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.09.2021 № 913 «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий в Республике Татарстан»
13.	Республика Саха (Якутия)	-	+	-	Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.08.2021 № 316 «О комплексном развитии территорий в Республике Саха (Якутия)»
14.	Самарская область	+	+	-	Постановление Правительства Самарской

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Предоставление равнозначного жилого помещения	Предоставление квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире	Предоставление жилых помещений по норме предоставления во внеочередной порядке	Сведения о НПА, которым предусмотрены полномочия
					области от 12.08.2022 № 660 «Об отдельных вопросах обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Самарской области»
15.	Свердловская область	+	+	+	Постановление Правительства Свердловской области от 25.11.2021 № 835-ПП «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области»
16.	Тамбовская область	+	-	+	Закон Тамбовской области от 28.12.2015 № 613-З «О реализации жилищных прав отдельных категорий граждан, проживающих на территории Тамбовской области»
17.	Тверская область	+	+	-	Постановление Правительства Тверской области от 30.03.2022 № 214-пп «Об установлении жилищных и иных имущественных прав граждан при

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Предоставление равнозначного жилого помещения	Предоставление квартиры взамен комнаты в коммунальной квартире	Предоставление жилых помещений по норме предоставления во внеочередной порядке	Сведения о НПА, которым предусмотрены полномочия
					осуществлении комплексного развития территории жилой застройки»
18.	Тульская область	+		-	Закон Тульской области от 20.07.2021 № 77-ЗТО «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Тульской области»
19.	Ульяновская область	+	+	-	Постановление Правительства Ульяновской области от 15.09.2021 № 432-П «О мерах, способствующих реализации комплексного развития территории в Ульяновской области»
20.	Ханты-Мансийский автономный округ	+	-	-	Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11.06.2021 № 213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»
21.	Ямало-Ненецкий автономный округ	-	+	-	Закон Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе»
Итого		**18**	**14**	**10**	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Регулирование отдельных вопросов КРТ жилой застройки в субъектах Российской Федерации

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
	Центральный федеральный округ				
1.	Белгородская область	Постановление Правительства Белгородской области от 16.08.2021 № 330-пп	30 (тридцать) рабочих дней	Не предусмотрены	Министерство строительства Белгородской области или управление архитектуры и градостроительства Белгородской области
2.	Брянская область	Постановление Правительства Брянской области от 14.09.2021 № 368-п	Два месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
3.	Владимирская область	Постановление Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 07.07.2021 № 12	Три месяца	Не предусмотрены	Администрация Владимирской области или главы администраций муниципальных образований Владимирской области
4.	Воронежская область	Указ Губернатора Воронежской обл. от 02.09.2021 № 165-у	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
5.	Ивановская область	Постановление Правительства Ивановской области от 22.07.2021 № 342-п	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
6.	Калужская область	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

[28] В соответствии с ч. 2.1 статьи 45 ЖК РФ инициатором собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ может быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовившие проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
		Калужской обл. от 12.07.2021 № 296			
7.	Костромская область	Закон Костромской области от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО	В течение тридцати пяти дней	Не предусмотрены	Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области
8.	Курская область	Постановление Администрации Курской области от 21.09.2021 № 975-па. Постановление Администрации Курской области от 14.09.2021 № 954-па. Постановление Администрации г. Курска от 20.06.2022 № 368	30 календарных дней	Не предусмотрены	Комитет архитектуры и градостроительства Курской области; Государственная жилищная инспекция Курской области; Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска
9.	Липецкая область	Постановление администрации Липецкой области от 05.04.2021 № 125	2 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
10.	Московская область	Постановление Правительства МО от 26.01.2021 № 29/3	31 календарный день	Презентационные материалы (графические и иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории) для рассмотрения на ОССП в МКД подлежат размещению на ресурсах, предусмотренных для размещения проекта решения о КРТ. Центральные исполнительные органы государственной власти Московской области.	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
				Уполномоченный ОМСУ (органы местного самоуправления муниципальных образований МО, на которые ГрК РФ и/или МПА возложены полномочия в сфере комплексного развития территорий) направляет в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, официальное письменное обращение с предложением о проведении внеочередного ОССП по вопросу включения МКД в проект решения о КРТ	
11.	Орловская область	Постановление Правительства Орловской области от 30.06.2021 № 371	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
12.	Рязанская область	Постановление Главархитектуры Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п	2 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
13.	Смоленская область	Постановление Администрации Смоленской области от 05.10.2022 № 713. Закон Смоленской области от 25.12.2006 № 155-з	2 месяца	Не предусмотрены	Администрация Смоленской области
14.	Тамбовская область	Постановление администрации Тамбовской области от 13.09.2021 № 700.	40 календарных дней	Не предусмотрены	Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Тамбова

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
		Постановление администрации города Тамбова Тамбовской области от 27.12.2021 № 6456			
15.	Тверская область	Постановление Правительства Тверской области от 30.03.2023 № 136-пп	31 календарный день	Не предусмотрены	Министерство экономического развития Тверской области (Уполномоченный орган)
16.	Тульская область	Постановление правительства Тульской области от 17.08.2021 № 508. Закон Тульской области от 20.07.2021 № 77-ЗТО	2 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
17.	Ярославская область	Постановление Правительства ЯО от 01.07.2021 № 429-п	2 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
18.	г. Москва	Отсутствует	Не определен	Не предусмотрены	Не уточнен
	Северо-Западный федеральный округ				
19.	Республика Карелия	Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 06.08.2021 № 238	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
20.	Республика Коми	Постановление Правительства РК от 11.10.2021 № 495	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
21.	Архангельская область	Постановление Правительства Архангельской области от 30.06.2021 № 326-пп Постановление Правительства Архангельской области от 11.06.2015 № 214-пп	45 календарных дней	Не предусмотрены	Министерство строительства и архитектуры Архангельской области
22.	Ненецкий автономный округ	Постановление администрации НАО от 30.07.2021 № 207-п	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
23.	Вологодская область	Постановление Правительства Вологодской области от 05.07.2021 № 735	2 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
24.	Калининградская область	Постановление Правительства Калининградской области от 26.10.2021 № 713	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
25.	Ленинградская область	Постановление Правительства Ленинградской области от 01.07.2021 № 425	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
26.	Мурманская область	Постановление Правительства Мурманской области от 30.08.2021 № 611-ПП	40 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
27.	Новгородская область	Постановление Правительства Новгородской области от 16.11.2021 № 405	30 дней	Не предусмотрены	Не уточнен
28.	Псковская область	Постановление Администрации Псковской области от 19.11.2021 № 413	Сорок пять календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
29.	г. Санкт-Петербург	Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100	90 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
	Южный федеральный округ				
30.	Республика Адыгея	Постановление Кабинета Министров РА от 20.09.2021 № 183	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
31.	Республика Калмыкия	Постановление Правительства Республики Калмыкия от 06.09.2021 № 335	31 календарный день	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
32.	Республика Крым	Постановление Совета министров Республики Крым от 04.10.2021 № 580	60 календарных дней	Не предусмотрены	Министерство строительства и архитектуры Республики Крым; орган местного самоуправления
33.	Краснодарский край	Приказ Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 03.12.2021 № 606	Два месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
34.	Астраханская область	Постановление Правительства Астраханской области от 28.09.2021 № 456-П Постановление Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П	60 календарных дней	Не предусмотрены	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области
35.	Волгоградская область	Постановление Администрации Волгоградской обл. от 23.07.2021 № 377-п	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
36.	Ростовская область	Постановление Правительства РО от 13.09.2021 № 740	60 дней	Не предусмотрены	Орган местного самоуправления
37.	г. Севастополь	Постановление Правительства Севастополя от 25.11.2021 № 590-ПП	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
	Северо-Кавказский федеральный округ				
38.	Республика Дагестан	Постановление Правительства РД от 12.10.2021 № 277	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
39.	Республика Ингушетия	Постановление Правительства РИ от 01.10.2021 № 168. Постановление Правительства РИ от 05.10.2021 № 170	90 календарных дней	Не предусмотрены	Орган местного самоуправления
40.	Кабардино-Балкарская Республика	Постановление Правительства КБР от 31.08.2021 № 182	Не может быть менее одного и более двух месяцев	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
41.	Карачаево-Черкесская Республика	Постановление Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 14.12.2021 № 80 «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории»	Не установлен	Не предусмотрены	Местная администрация муниципального образования Карачаево-Черкесской Республики
42.	Республика Северная Осетия-Алания	Постановление Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 10.11.2021 № 383	45 дней	Не предусмотрены	Не уточнен
43.	Чеченская Республика	Постановление Правительства Чеченской Республики от 16.06.2021 № 128	40 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
44.	Ставропольский край	Постановление Правительства Ставропольского края от 04.08.2021 № 392-п	Один месяц	Не предусмотрены	Не определен
	Приволжский федеральный округ				
45.	Республика Башкортостан	Постановление Правительства РБ от 12.10.2021 № 512	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
46.	Республика Марий Эл	Постановление Правительства Республики Марий Эл от 17.03.2021 № 108	40 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
47.	Республика Мордовия	Постановление Правительства РМ от 22.10.2021 № 494	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
48.	Республика Татарстан	Постановление КМ РТ от 24.09.2021 № 913	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
49.	Удмуртская Республика	Постановление Кабинета Министров ЧР от 26.05.2021 № 198	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
50.	Чувашская Республика	Постановление Кабинета Министров ЧР от 26.05.2021 № 198	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
51.	Пермский край	Постановление Правительства Пермского края от 15.06.2021 № 410-п	Не может быть менее одного и более двух месяцев	Не предусмотрены	Не уточнен
52.	Кировская область	Постановление Правительства Кировской области от 15.11.2021 № 615-П	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
53.	Нижегородская область	Постановление Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 № 601	45 дней	Не предусмотрены	Не уточнен
54.	Оренбургская область	Постановление Правительства Оренбургской области от 26.07.2021 № 623-пп	3 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
55.	Пензенская область	Постановление Правительства Пензенской обл. от 02.07.2021 № 390-пП	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
56.	Самарская область	Постановление Правительства Самарской области от 14.07.2021 № 479	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
57.	Саратовская область	Постановление Правительства Саратовской области от 19.05.2021 № 344-П	два месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
58.	Ульяновская область	Постановление Правительства Ульяновской области от 15.09.2021 № 432-П	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
	Уральский федеральный округ				
59.	Курганская область	Постановление Правительства Курганской области от 27.05.2021 № 140	Тридцать два календарных дня	Не предусмотрены	Не уточнен
60.	Свердловская область	Постановление Правительства Свердловской области от 23.09.2021 № 619-ПП	3 (три) месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
61.	Тюменская область	Постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п. Распоряжение Администрации города Тюмени от 02.11.2021 № 888	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не определен
62.	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	Постановление Правительства ХМАО - Югры от 11.06.2021 № 213-п	Шестьдесят дней	Не предусмотрены	Не уточнен
63.	Ямало-Ненецкий автономный округ	Постановление Правительства ЯНАО от 16.04.2021 № 297-П Распоряжение Правительства ЯНАО от 24.03.2022 № 224-РП	60 дней	Не предусмотрены	Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа»
64.	Челябинская область	Закон Челябинской области от 20.04.2021 № 339-ЗО	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
	Сибирский федеральный округ				
65.	Республика Алтай	Постановление Правительства Республики Алтай от 29.10.2021 № 335	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
66.	Республика Тыва	Закон Республики Тыва от 11.08.2021 № 745-ЗРТ	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
67.	Республика Хакасия	Постановление Правительства Республики Хакасия от 02.06.2021 № 281	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
68.	Алтайский край	Постановление Правительства Алтайского края от 23.09.2021 № 351	60 дней	Не предусмотрены	Не уточнен
69.	Красноярский край	Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5320. Распоряжение администрации г. Красноярска от 25.05.2022 № 145-р	35 календарных дней	Не предусмотрены	Администрации районов в городе Красноярске
70.	Иркутская область	Постановление Правительства Иркутской области от 23.04.2021 № 293-пп Постановление администрации г. Иркутска от 23.03.2022 № 031-06-159/22	60 календарных дней	Не предусмотрены	Комитет по управлению соответствующим округом администрации города Иркутска
71.	Кемеровская область	Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 30.09.2021 № 586	Сорок пять календарных дней	Не предусмотрены	Не определен
72.	Новосибирская область	Постановление Правительства Новосибирской области от 27.07.2021 № 298-п. Приказ министерства ЖКХиЭ Новосибирской области от 17.06.2021 № 105	3 месяца	Не предусмотрены	Не уточнен
73.	Омская область	Постановление Правительства Омской области от 01.10.2021 № 430-п	Три месяца	Не предусмотрены	Орган местного самоуправления
74.	Томская область	Приказ Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 17.03.2022 № 18	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
	Дальневосточный федеральный округ				
75.	Республика Бурятия	Постановление Правительства РБ от 26.08.2021 № 482	32 календарных дня	Не предусмотрены	Не уточнен
76.	Республика Саха (Якутия)	Постановление Правительства РС(Я) от 26.08.2021 № 316	31 (тридцать один) календарный день	Не предусмотрены	Не уточнен
77.	Забайкальский край	Постановление Правительства Забайкальского края от 14.12.2021 № 500	32 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
78.	Камчатский край	Постановление Правительства Камчатского края от 08.10.2021 № 428-П	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
79.	Приморский край	Закон Приморского края от 02.08.2021 № 1112-КЗ	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
80.	Хабаровский край	Постановление Правительства Хабаровского края от 25.06.2021 № 258-пр. Решение Хабаровской городской Думы от 29.11.2016 № 464	60 дней	Не предусмотрены	Комитет администрации города Хабаровска по управлению районом
81.	Амурская область	Постановление Правительства Амурской области от 01.07.20213 № 422	60 дней	Не предусмотрены	Не уточнен
82.	Магаданская область	Постановление Правительства Магаданской области от 19.08.2021 № 626-пп	45 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен
83.	Сахалинская область	Закон Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО	Не установлен	Не предусмотрены	Не уточнен
84.	Еврейская автономная область	Постановление правительства ЕАО от 03.12.2021 № 511-пп	60 календарных дней	Не предусмотрены	Не уточнен

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Нормативный правовой акт	Предельный срок проведения ОССП в МКД по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ	Дополнительные способы информирования граждан о включении МКД в решение о КРТ	Инициатор собрания по вопросу включения МКД в решение о КРТ, обязанного инициировать ОССП[28]
85.	Чукотский автономный округ	Постановление Правительства Чукотского автономного округа от 22.10.2021 № 412	60 дней	Не предусмотрены	Не уточнен
	Субъекты Российской Федерации, не включенные в федеральные округа				
86.	Донецкая Народная Республика	Не принят	Не установлен	Не предусмотрены	Не уточнен
87.	Луганская Народная Республика	Не принят	Не установлен	Не предусмотрены	Не уточнен
88.	Запорожская область	Не принят	Не установлен	Не предусмотрены	Не уточнен
89.	Херсонская область	Не принят	Не установлен	Не предусмотрены	Не уточнен

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Примеры состава дополнительных сведений, подлежащих включению в решение о КРТ жилой застройки на основании актов субъектов Российской Федерации

№	Наименование субъекта Российской Федерации	Состав иных сведений	НПА субъекта Российской Федерации
1.	Архангельская область	1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, отображенные на отдельной карте, выполненной в масштабе, позволяющем передать информацию о предлагаемых границах. 2. Сведения, обосновывающие границы территории, подлежащей комплексному развитию, исходя из следующих факторов: 1) сложившаяся планировка территории; 2) существующее землепользование; 3) наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (планируемой и существующей); 4) наличие объектов федерального, регионального, местного значения, размещение которых предусмотрено на основании отраслевых документов стратегического планирования, стратегий социально-экономического развития Архангельской области и соответствующего муниципального образования Архангельской области, документов территориального планирования Российской Федерации, Архангельской области и соответствующих муниципальных образований Архангельской области, межгосударственных программ, государственных программ Российской Федерации, национальных проектов, государственных программ Архангельской области, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, решений органов государственной власти, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального, регионального и местного значения;	Постановление Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области»

№	Наименование субъекта Российской Федерации	Состав иных сведений	НПА субъекта Российской Федерации
		5) ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иные режимы/ ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Архангельской области. 3. Перечень земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости. 4. Перечень объектов капитального строительства, признанных в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками, расположенных на земельных участках, которые включены в границы подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки. 6. Информация об источниках финансирования. 7. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.	
2.	Нижегородская область	1. Сведения, определенные согласованным мастер-планом, а именно: 1) границы частей и предварительных этапов реализации КРТ, на которые впоследствии может заключаться договор о КРТ; 2) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в МКД, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений. 2. Условие о необходимости подготовки документации по планировке территории КРТ в соответствии с согласованным мастер-планом; 3. Сведения и условия, предусмотренные частями 4, 11, 12 статьи 68 ГрК РФ (некоторые сведения и обязательства, которые в обязательном порядке включаются в договор о КРТ) в случае, если реализация решения о КРТ будет осуществляться юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области.	Постановление Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 года № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»

№	Наименование субъекта Российской Федерации	Состав иных сведений	НПА субъекта Российской Федерации
3.	Московская область	1. Сведения и обоснование необходимости привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и/или бюджета соответствующего муниципального образования и оценка их размера и планируемых сроков предоставления соответствующих бюджетных средств в рамках действующих или планируемых региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры. 2. Необходимость (отсутствие необходимости) строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, наемного дома (домов), в которых все жилые помещения или указываемое минимальное количество жилых помещений должно соответствовать условиям отнесения к стандартному жилью. 3. Сведения о функциональном назначении планируемых нежилых объектов, их проектная вместимость, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность), количество подземных этажей. 4. Мастер-план (является обязательным приложением к решению о КРТ).	Постановление Правительства Московской области от 26 января 2021 года № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области»
4.	Республика Мордовия	1. Архитектурно-градостроительная концепция развития территории в виде презентационных материалов, включающая: 1) ситуационный план территории, в отношении которой предполагается её комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади, расположенных в границах такой территории земельных участков; 2) схему предполагаемого размещения, создаваемых объектов капитального строительства с указанием их основных конструктивных и иных характеристик, типа застройки земельных участков в границах территории комплексного развития, срока реализации решения и сроков реализации отдельных этапов комплексного развития территории; 3) схему описания границ;	Постановление Правительства Республики Мордовия от 22 октября 2021 года № 494 «Об осуществлении комплексного развития территории в Республике Мордовия»

№	Наименование субъекта Российской Федерации	Состав иных сведений	НПА субъекта Российской Федерации
		4) графическое описание территории по результатам реализации решения, включающее изображение внешнего облика такой территории, размещение на ней объектов капитального строительства, элементов благоустройства, объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры. 2. Финансово-экономическое обоснование решения. 3. Пояснительная записка, которая должна содержать обоснование соответствия содержания решения достижению целей комплексного развития территории, а также может содержать дополнительную информацию о решении.	
5	Иркутская область	1. Перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о КРТ жилой застройки, принимаемого Правительством Иркутской области. 2. Сведения о социально-экономическом эффекте реализации решения о КРТ жилой застройки. 3. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции на территории жилой застройки. 4. Описание планируемых элементов благоустройства территории жилой застройки, перечень видов работ по благоустройству территории жилой застройки.	Постановление Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 года № 293-пп «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Иркутской области»