

СЕМИНАР

в рамках Проекта, реализуемого на средства гранта
Президента Российской Федерации



ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

ИНФОРМИРОВАНИЕ ГРАЖДАН ПО ВОПРОСАМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИХ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Ярославль, 17 октября 2023 г.



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

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

ЦЕЛЬ Проекта:

повышение потенциала региональных и местных НКО для взаимодействия с региональными и местными органами власти и вовлечения граждан в принятие решений по участию в проектах КРТ жилой застройки

ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ Проекта:

- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в жилищной сфере
- Региональные и местные органы власти, ответственные за реализацию проектов КРТ
- Граждане - собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включаемых в границы проектов КРТ (конечные благополучатели Проекта)

СРОК Проекта:

1 февраля 2023 г. - 31 января 2024 г.

Полное описание Проекта размещено на странице сайта Института экономики города:

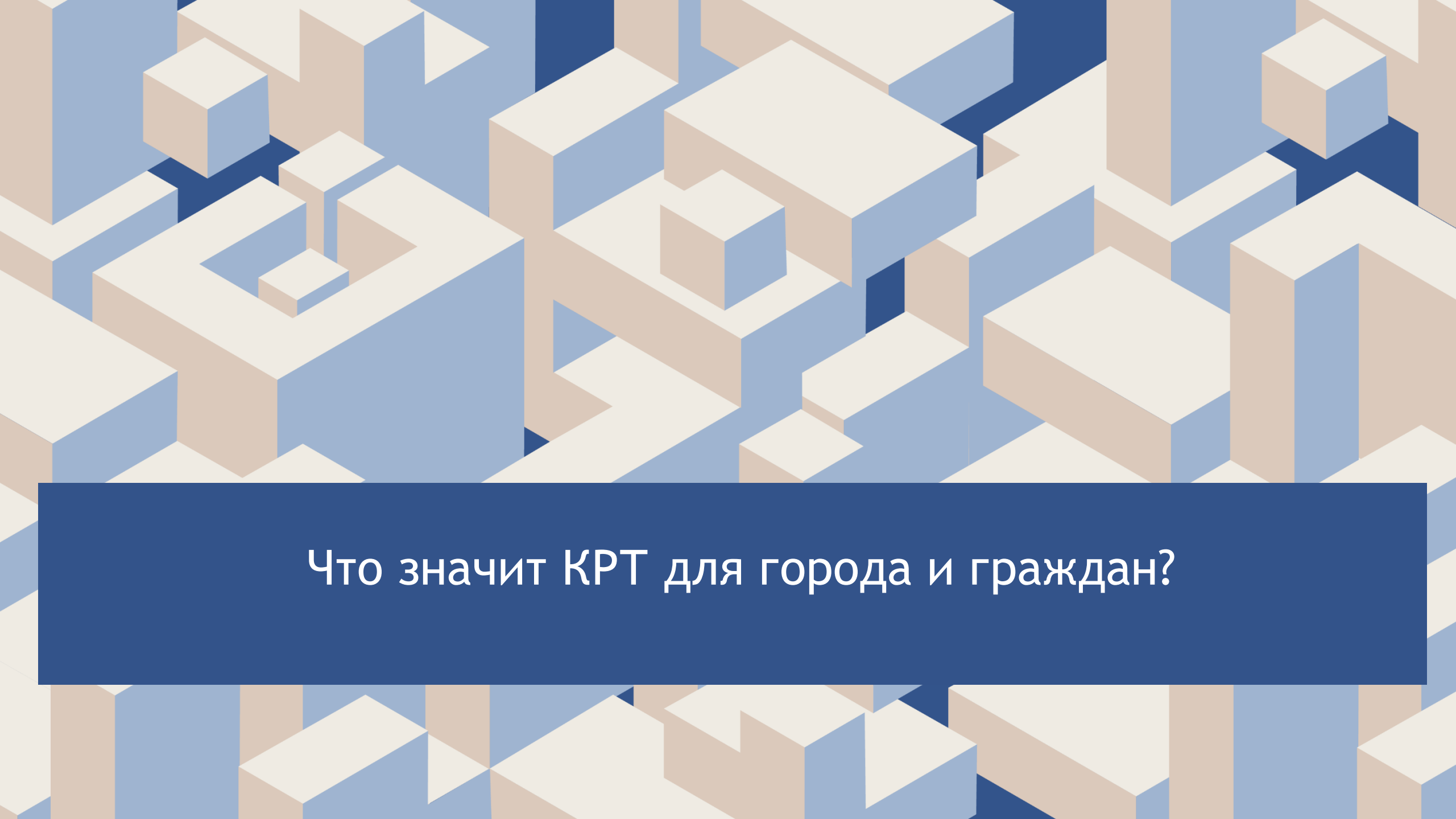
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii>





Цель семинара -

- 1) познакомить участников с федеральным и региональным законодательством по обеспечению жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ
- 2) представить разработанные материалы для информирования граждан об их жилищных и имущественных правах при реализации проектов КРТ жилой застройки
- 3) обсудить, как некоммерческий сектор может содействовать информированию граждан по вопросам обеспечения их жилищных и имущественных прав при реализации проектов КРТ жилой застройки



Что значит КРТ для города и граждан?

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ОБНОВЛЕНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ



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

ЦЕЛИ комплексного развития территории:

- 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства
- 2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами
- 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур
- 4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда
- 5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий

Часть 1 статьи 64 Градостроительного кодекса РФ

КРТ жилой застройки - один из 4 видов комплексного развития территорий

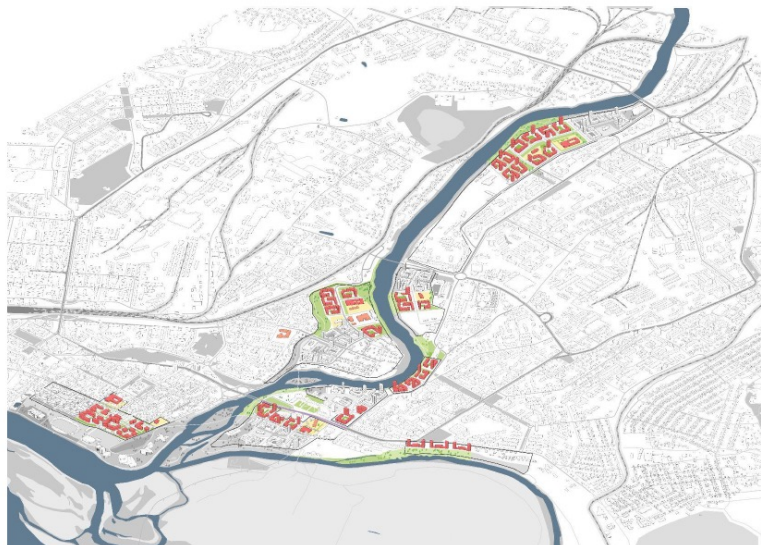


КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГОРОДА



КРТ предполагает:

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



МЕХАНИЗМ КРТ ДАЁТ ГОРОДУ ВОЗМОЖНОСТЬ:

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



Фото: Академия городских технологий "Среда"

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГРАЖДАН



Граждане, проживающие на территории, подлежащей комплексному развитию

Имеют возможность улучшить свои жилищные условия:

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

или

- получить равноценное денежное возмещение

Лишаются привычного места проживания:

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

Не уверены в том, что их жилищные условия не ухудшатся

Опасаются сложностей, связанных с переездом

...

Граждане, проживающие на близлежащих территориях

Могут ожидать улучшения условий проживания:

- комфортная, благоустроенная, безопасная среда
 - лучший доступ к городским услугам
- и
- увеличение стоимости их недвижимости

Могут опасаться:

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

...

ИНФОРМИРОВАНИЕ ГРАЖДАН



Требования законодательства по информированию граждан - ограничены и недостаточны

Проект решения о КРТ жилой застройки подлежит размещению:

- на официальных сайтах
- в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (в информационных системах)
- 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 КРТ

Ч. 3 ст. 67 ГрК РФ

Проект решения о КРТ не дает ответа на самый главный вопрос граждан - что граждане получат взамен освобождаемых жилых помещений

Дополнительные способы информирования, определенные региональными НПА в 14 субъектах РФ*:

- 1) **подготовка презентационных материалов** (графических и иных материалов, обосновывающих предложения по комплексному развитию территории) для рассмотрения на ОСС в МКД, которые **подлежат размещению на ресурсах**, предусмотренных для размещения проекта решения о КРТ (Московская область)
- 2) уполномоченный орган направляет **каждому собственнику жилого помещения в МКД заказным письмом сообщение** о проведении собрания для принятия решения о включении МКД в проект решения (Владимирская область), то же в случае непосредственного управления МКД собственниками (Тверская область, Пермский край, Кабардино-Балкарская Республика)
- 3) уполномоченные органы **направляют в управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК**, осуществляющие управление МКД, включенными в проект решения о КРТ жилой застройки, **официальное письменное обращение с предложением о проведении внеочередного общего собрания** собственников по вопросу включения МКД в решение о КРТ (Архангельская, Астраханская, Московская, Тамбовская, Тверская, Нижегородская, Саратовская, Ульяновская, Тюменская, Кемеровская области, Пермский край, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Саха (Якутия))

* По результатам мониторинга, проведенного Институтом экономики города в марте 2023 г.



Необходимо проведение информационной кампании на этапе подготовки проекта решения о КРТ, консультирование граждан на этапе проведения общих собраний

УСПЕХ ПРОЕКТА КРТ ЗАВИСИТ ОТ РЕШЕНИЯ ГРАЖДАН В МКД, НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И СООТВЕТСТВУЮЩИХ КРИТЕРИЯМ СУБЪЕКТА РФ



Кворум общего собрания: $\geq 50\%$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в МКД Наниматели жилых помещений по договорам социального найма, по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования признаются представителями собственников таких жилых помещений

часть 3.2 статьи 45 ЖК РФ

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

требуется $\geq 2/3$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД
пункт 1 части 13 статьи 46 ЖК РФ

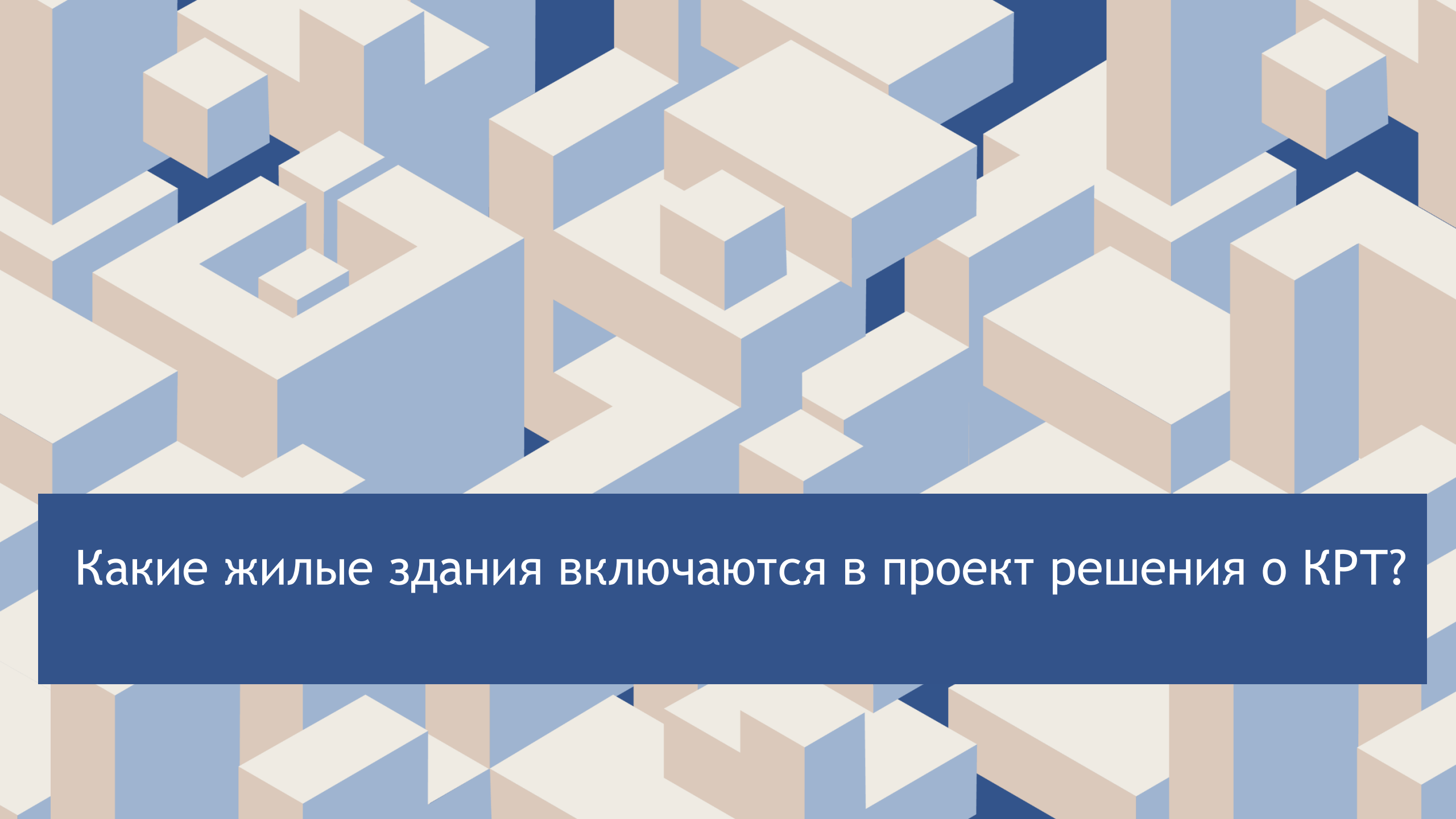
Х Решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

требуется $\geq 1/3$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД
пункт 2 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений положительного решения необходимо:

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





Какие жилые здания включаются в проект решения о КРТ?

В ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ О КРТ жилой застройки ВКЛЮЧАЮТСЯ:



- ✓ **Многоквартирные дома (МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции**

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47

- ✓ **МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации**

Часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ

В проект решения о КРТ жилой застройки МОГУТ ВКЛЮЧАТЬСЯ:

- ✓ земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества при условии, что они расположены в границах элемента планировочной структуры, в котором расположены указанные МКД

Часть 3 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ

- ✓ земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, 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

Пункт 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса

*В соответствии с частью 4 статьи 55.26-1 ГрК РФ, объект капитального строительства (в том числе индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом) признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые устанавливаются Правительством РФ. На июль 2023 года такой порядок не установлен. До принятия такого порядка Правительством РФ индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом не может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.



ТРЕБОВАНИЯ К КРИТЕРИЯМ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки



- а) **физический износ основных конструктивных элементов МКД** (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение
- б) **совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту** конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации
- в) **МКД построены в период индустриального домостроения**, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
- г) **МКД дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии***
- д) **в МКД отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения**, определенные субъектом Российской Федерации.

Часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса

* Приказ Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии»



КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Ярославской области



МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

- 1) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 60 %**
- 2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства области в соответствии с Законом Ярославской области от 28 июня 2013 г. № 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области"**
- 3) построены в период индустриального домостроения 1957 - 1971 годов по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий**
- 4) находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии**
- 5) отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: электроснабжения, холодного и (или) горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения)**

Постановление Правительства Ярославской области
от 27 мая 2021 г. № 333-п





Жилищные и имущественные права граждан при реализации решения о КРТ жилой застройки

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



Собственникам квартир

взамен освобождаемой квартиры предоставляется:

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

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

Статья 32¹ Жилищного кодекса РФ

Нанимателям по договорам социального найма

взамен освобождаемой квартиры предоставляется:

- ✓ **Другое жилое помещение по договору социального найма** с общей площадью, жилой площадью и количеством комнат не меньше, чем в освобождаемой квартире
- ✓ Предоставляемое взамен освобождаемого другое **жилое помещение может предоставляться нанимателю в собственность** (при наличии его письменного заявления)

Статья 32¹ Жилищного кодекса РФ

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



Дополнительные меры жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)



Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (обязательное полномочие)

Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ

Собственники вправе взамен освобождаемого жилого помещения приобрести с зачетом стоимости размера возмещения за изымаемое жилое помещение другое жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое им жилое помещение.

Постановление Правительства Ярославской области от 16 июня 2021 г. № 373-п



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



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ



Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендовано установить все указанные дополнительные меры



ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома



ТАКИЕ ДОМА МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в установленных случаях в порядке, установленном главой VII.1, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56.12 Земельного кодекса РФ

Собственник может:

- ✓ **ДОГОВОРИТЬСЯ** с лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ, **О ВЫКУПЕ** земельного участка и расположенного на нем дома, иных объектов недвижимости на условиях добровольной рыночной сделки и по согласованной цене в соответствии с гражданским законодательством
- ✓ подписать **СОГЛАШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОСТИ**, содержащем размер возмещения (включает в себя рыночную стоимость земельного участка, рыночную стоимость расположенных на нем объектов, а также размер убытков, причиняемых изъятием)
 - или направить уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости
 - или направить предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложение об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы
- ✓ в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено **ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА** взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества



Информационные материалы о жилищных правах граждан
при реализации решения о КРТ жилой застройки



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

- в форме «вопрос - ответ»

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

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



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

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

2.1. Жилищные права собственников квартир

2.2. Жилищные права нанимателей квартир

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

3.1. Имущественные права граждан - собственников индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов

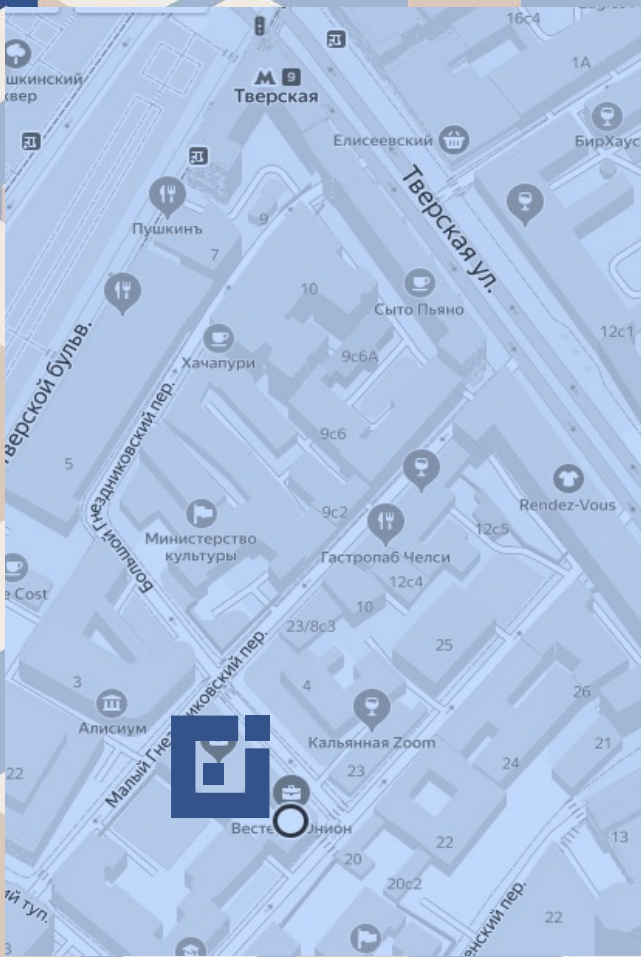
3.2. Переход прав на различные виды нежилых помещений при реализации проектов КРТ жилой застройки

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

Задание для практической работы

«Использование Справочника по вопросам жилищных прав граждан при реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки» для ответа на вопросы граждан

- 01** *Работа выполняется в группах из 2-3 человек*
- 02** *Выберите категорию человека, задающего вопрос (из какого он жилого здания, собственник или наниматель)*
- 03** *Выберите или получите от ведущего семинара вопрос, который может задать такой человек*
- 04** *Найдите этот вопрос в Справочнике и изучите ответ на него*
- 05** *Обсудите в своей группе, насколько понятен ответ; согласны ли вы с таким ответом; сможете ли вы ответить на такой вопрос, если вам его зададут*
- 06** *Сделайте короткое сообщение для всей группы о вопросе и ответе на него*
- 07** *Примите участие в оценке семинара и информационных материалов*



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 212-05-11; +7 915 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru, fondue@yandex.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

