

**Фонд «Институт экономики города»**

**Таблица – Содержание нормативных актов субъектов Российской Федерации (НПА субъекта РФ), принимаемых в соответствии с Федеральным законом 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", и основные предложения**

№	Содержание НПА субъекта РФ	Ссылка на статью Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) или Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в редакции ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ	Основные предложения ИЭГ
<p><b>НПА субъекта РФ о КРТ</b>  <b>(в ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ не указан конкретный уровень государственной власти субъекта РФ, которым должен быть принят НПА по всем или отдельным таким вопросам)</b></p>			
1.	<p>Определение границ КРТ                      Реализация решения о КРТ                      Иные требования к КРТ</p>	<p>Часть 5 ст.66 ГрК РФ.                      В целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 настоящей статьи, <b>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> с учетом требований настоящего Кодекса, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются:                      1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;                      2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;                      3) иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с настоящим Кодексом.</p>	<p><b>ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ВСЕМ ПОЛНОМОЧИЯМ СУБЪЕКТА РФ:</b>                      Предлагается все основные регуляторные нормы утвердить законом субъекта РФ, в том числе установив в этом законе полномочия высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, иных органов исполнительной власти субъекта РФ по утверждению <i>отдельных порядков</i> согласно полномочиям субъекта РФ в соответствии с ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ (в частности, порядка реализации решения о комплексном развитии территории; порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию).                      По указанному в данном пункте полномочию предлагается:                      1. При установлении границ КРТ соответствие территории КРТ установленным критериям должно подтверждаться результатами специально проводимого обследования такой территории.                      2. Предусмотреть норму о возможной многоконтурности границ территории КРТ (один внешний контур и несколько внутренних).</p>

2.	Согласование решения органов местного самоуправления (ОМСУ) о КРТ	<p>Часть 4 ст.66 ГрК РФ.</p> <p>Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации <b>в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</b> Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.</p>	<p>При согласовании границ КРТ ОМСУ должны предоставить:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) результаты специального обследования такой территории, подтверждающие соответствие территории КРТ установленным критериям;</li> <li>2) проект архитектурно-градостроительной концепции развития территории КРТ, подготовленной с учетом пространственно-экономического моделирования проекта по КРТ.</li> </ol>
3.	Соответствие территории КРТ ПЗЗ	<p>Часть 5.2 ст.30 ГрК РФ.</p> <p><b>Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации,</b> решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.";</p>	<p>Предлагается НПА субъекта РФ предусмотреть иное, а именно: решение о комплексном развитии территории может быть принято только в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения определена в качестве такой территории, либо находится в ее границах.</p>

4.	<p>Определение территории КРТ в отношении несмежных территорий</p>	<p>Часть 9 ст.66 ГрК РФ.  <b>Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.</p>	<p>В числе таких случаев предусмотреть:  1) КРТ близко расположенных территорий, развитие которых обеспечивает комплексное преобразование «макро-» территорий;  2) повышение оценки рентабельности проектов КРТ на основе пространственно-экономического моделирования проекта КРТ.</p>
5.	<p>Критерии применения требований к многоквартирным домам(МКД), не являющимся аварийными, на территории КРТ в части:  - физического износа;  - возможности капитального ремонта;  - типам МКД;  - отсутствия систем инженерно-технического обеспечения.</p>	<p>Часть 2 ст.65 ГрК РФ. 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 <b>критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</b> Такие критерии устанавливаются <i>исходя из одного или нескольких</i> следующих требований:  а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает <b>определенное субъектом Российской Федерации значение;</b>  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,</p>	<p>Основная цель – ликвидировать «ветхие» МКД в самом плохом состоянии, только после этого переходить к следующим МКД из числа «ветхого» фонда, но которые не в самом плохом состоянии. Поэтому при установлении критериев предлагается руководствоваться принципом самого плохого состояния, а не самого большого количества.  Предлагается применять только одно или несколько требований из числа требований, установленных в пп. «а», «б», «д» (физический износ, слишком большие затраты на капремонт, нет централизованных систем инженерно-технического обеспечения), с учетом структуры жилищного фонда, отвечающего таким требованиям. При необходимости эти требования можно применять к определенным типам МКД из числа указанных в пп. «в» ( типовые дома определенного периода индустриального домостроения).  При установлении критериев в соответствии с требованиями пп. «б» и «д» рекомендуется сравнивать соответственно затраты на проведение капремонта МКД или на обеспечение МКД системами инженерно-технического обеспечения с затратами на переселение граждан из таких МКД.</p>

		<p>определенную <b>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;</b></p> <p>в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, <b>определенный субъектом Российской Федерации,</b> по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;</p> <p>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;</p> <p>д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, <b>определенные субъектом Российской Федерации.</b></p>	
--	--	---	--

6.	<p>Установление критериев, характеризующих высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения для жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов</p>	<p>Пункт 3 ч. 8 ст.65 ГрК РФ.  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 жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, <b>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.</b></p>	<p>В целом предлагается при установлении таких критериев придерживаться предложений, представленных в строке 5 настоящей таблицы.  При этом при установлении критерия отсутствия систем инженерно-технического обеспечения предлагается учитывать только случаи невозможности или нецелесообразности обеспечения указанных объектов основными такими системами.</p>
7.	<p>Определение объектов недвижимости, которые не могут быть изъяты для целей КРТ</p>	<p>Часть 8 ст.65 ГрК РФ.  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 жилыми 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</p>	<p>Установить, что в целях комплексного развития территории (жилой застройки, нежилой застройки) изъятию не подлежат:  1) земельные участки с расположенными на них нежилыми объектами, не соответствующими критериям, установленным частью 4 статьи 65 ГрК РФ (критерии в отношении нежилых объектов);  2) земельные участки и расположенные на них нежилые объекты, соответствующие <b>только</b> критерию, установленному пунктом 3 части 4 статьи 65 ГрК РФ (несоответствие видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки);</p>

		<p>отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;</p> <p>4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, <b>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</b></p> <p>Ст.65 ч.9. Правительством Российской Федерации, <b>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки.</p>	<p>3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют <b>только</b> критерию отсутствия систем инженерно-технического обеспечения.</p>
8.	<p>Заключение договора с правообладателями при КРТ по инициативе правообладателей</p>	<p>Часть 8 статья 70 ГрК РФ.</p> <p>Заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора в порядке, определенном <b>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> с учетом положений настоящей статьи.</p>	-
9.	<p>Срок проведения общих собраний собственников помещений в МКД о включении МКД в КРТ</p>	<p>Часть 6 ст.66 ГрК РФ.</p> <p>Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:</p> <p>...</p> <p>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.</p> <p>Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается <b>нормативным актом</b></p>	<p>Предлагается устанавливать срок проведения общих собраний в МКД не менее 3 месяцев, но не более 6 месяцев.</p>

		<p>субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца;</p> <p>...</p>	
10.	<p>Предоставление мер жилищной поддержки собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД</p>	<p>Часть 1 ст. 32.1. Положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее для целей настоящей статьи - наниматели жилых помещений) <b>в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации</b> в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.</p>	<p>См. строки 10.1 – 10.4 настоящей таблицы.</p>
10.1.	<p>Предоставление равнозначного жилья</p>	<p>Часть 7 ст.32.1 ЖК РФ.</p> <p><b>Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> 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:</p> <p>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</p>	<p>1. Установить право собственников и нанимателей жилых помещений в МКД на предоставление им равнозначного жилья. Предоставление таким собственникам права выбора получить за освобождаемое ими жилое помещение:</p> <p>1) предварительное и равноценное возмещение в денежной форме;</p> <p>2) равноценное жилое помещение;</p> <p>3) равнозначное жилое помещение.</p> <p>2. Общая площадь равнозначного жилого помещения должна превышать площадь освобождаемого жилого помещения не менее чем на 10 квадратных метров.</p> <p>3. Стандарты равнозначного жилого помещения могут предусматривать: расположение такого помещения только во вновь введенном в эксплуатацию МКД или в</p>

		<p>освобождаемого жилого помещения;</p> <p>2) такое жилое помещение соответствует <b>стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;</b></p> <p>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.</p>	<p>МКД, введенном в эксплуатацию не ранее какого-либо года (например, не более 3 лет до даты предоставления жилого помещения); требования к отделке жилого помещения и др.</p> <p>4. Равнозначное жилое помещение должно находиться в МКД в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, но на расстоянии от МКД, из которого выселяется собственник, не более чем 5 км.</p>
10.2.	Дополнительные меры жилищной поддержки	<p>Часть 8 ст.32.1 ЖК РФ.</p> <p><b>Нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами</b> могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.</p>	
10.3.	Предоставление жилого помещения по договору социального найма очередникам во внеочередном порядке	<p>Часть 13 ст.32.1 ЖК РФ.</p> <p>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</p>	<p>Гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма, предоставляются жилые помещения вне очереди по норме предоставления, установленной органом местного самоуправления, а в случае их отказа – жилое помещение предоставляется по общим правилам с сохранением за ними права состоять на учете (при наличии оснований).</p>



		предоставления на одного человека, установленной субъектом Российской Федерации, во внеочередном порядке, <b>если это предусмотрено нормативным правовым актом такого субъекта Российской Федерации.</b>	
10.4.	Покупка жилья большей площади	Часть 22 ст. 32.1 ЖК РФ. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, <b>в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации,</b> 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.	-
11.	Права проживающих в коммунальных квартирах	Часть 8 ст.18 ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ. 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, <b>если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> и решением о комплексном развитии жилой территории. В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире	Гражданам, проживающим в коммунальных квартирах, предоставляются отдельные жилые помещения по норме предоставления, установленной органом местного самоуправления.

		находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность.	
12.	Дополнительные требования к участникам торгов на заключение договора КРТ	<p>Часть 6 ст. 69 ГрК РФ.</p> <p>...</p> <p>Правительством Российской Федерации, <b>нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</b> могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.</p>	<p>Установить, что договор о комплексном развитии территории может быть заключен только с юридическим лицом, которое на дату заключения договора соответствует следующим условиям:</p> <p><b>ПРЕДУСМОТРЕНО ЧАСТЬЮ 6 СТАТЬИ 69 ГрК РФ:</b></p> <p>1) юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном ГрК РФ, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;</p> <p><b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b></p> <p>2) в отношении юридического лица не проводятся процедуры ликвидации;</p> <p>3) в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с</p>

			<p>Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;</p> <p>4) в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;</p> <p>5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;</p> <p>б) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого</p>
--	--	--	---

			<p>осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 3912 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);</p> <p>7) у юридического лица отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Юридическое лицо считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О</p>
--	--	--	--

			<p>несостоятельности (банкротстве)";</p> <p>8) лицо, осуществляющие функции единоличного исполнительного органа юридического лица, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом, главный бухгалтер застройщика не является:</p> <p>а) лицом, имеющим неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;</p> <p>б) лицом, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;</p> <p>в) лицом, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет;</p> <p>г) лицом, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате заключения договора, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);</p> <p>д) лицом, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет,</p>
--	--	--	--

			предшествовавших дате заключения договора, более пяти процентами акций (долей) юридического лица, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).
13.	Срок освобождения от взносов на капитальный ремонт МКД и передача прав на денежные средства фондов капитального ремонта на специальных счетах	<p>Часть 2.2 ст. 169 ЖК РФ.</p> <p>Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, <b>если более ранний срок не установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.</b> При этом ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки. В случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права</p>	<p>Собственники жилых помещений в многоквартирном доме освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме с даты включения такого дома в границы КРТ, за исключением случая, если такие взносы накапливаются на специальном счете и в соответствии с решением общего собрания подлежат использованию в период до года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, на проведение неотложных работ такого МКД.</p>

		<p>собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в настоящей части, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, владелец специального счета передает права на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию <b>в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</b></p>	
<p><b>НПА высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации</b></p>			
14.	Состав решения о КРТ	<p>Часть 1 ст.67 ГрК РФ.  В решение о комплексном развитии территории включаются:  ...  7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации, <b>нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.</b></p>	<p>Включить в состав решения о КРТ утверждение архитектурно-градостроительной концепции КРТ, подготовленной на основе пространственно-экономического моделирования проекта КРТ.</p>
<p><b>Предложения по внесению изменений в ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ</b></p>			
15.	Предлагается в федеральном законе установить <b>единые жилищные гарантии</b> гражданам, являющимся собственниками и нанимателями жилых помещений в расположенных на	<p>Части 3, 7 и 8 ст.65 ГрК РФ  ...  3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, <b>могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи</b>, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества</p>	<p>1. ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ установил совершенно различные правила в отношении расположенных на территории КРТ многоквартирных домов, с одной стороны, и жилых домов блокированной застройки, индивидуальных жилых домов – с другой:  а) в отношении МКД установлена процедура голосования по вопросу о включении в границы МКД, а также с учетом дополнительного регулирования субъектами РФ возможны довольно широкие гарантии жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в МКД;  б) в отношении жилых домов блокированной застройки,</p>

<p>территории КРТ МКД и иных жилых зданиях (жилых домах блокированной застройки и индивидуальных жилых домов)</p>	<p>расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.</p> <p>...</p> <p>7. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества <b>могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.</b></p> <p>8. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:</p> <p>...</p> <p>3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, <b>за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской</b></p>	<p>индивидуальных жилых домов, 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, предусмотрена лишь процедура изъятия в соответствии с земельным законодательством.</p> <p>2. При этом ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ не предусмотрено даже полномочие субъектов РФ самостоятельно установить иную процедуру принятия решения и иные условия изъятия (например, аналогичные процедуре и условия в отношении МКД).</p> <p>3. В связи с этим предлагается внесение изменений в ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ:</p> <p>а) установить применение установленной для жилых помещений в МКД процедуры передачи в государственную, муниципальную собственность или в собственность лица, заключившего договор о КРТ, в отношении земельных участков с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, 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<sup>1</sup>, в случае, если получено согласие на переселение большинства их собственников (не менее 2/3 от площади земельных участков) в границах элемента планировочной структуры или его части. В противном</p>
---	--	--

<sup>1</sup> Не вполне понятно, что такое аварийные индивидуальные жилые дома. Но для получения возможности преобразования не одного дома, а элемента планировочной структуры или его части все-таки целесообразнее получить согласие большинства собственников всех указанных домов.



	<p><b>Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;</b></p> <p>4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</p> <p>Пункт 4.6 части 2 ст. 44 ЖК РФ. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:</p> <p>...</p> <p>4.6) принятие решения о включении <b>многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию</b> в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки.</p> <p>Часть 1.3 ст. 46 ЖК РФ. <b>Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</b> по вопросам, указанным в пункте 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:</p> <p>1) по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном</p>	<p>случае такие земельные участки и расположенные на них объекты не могут быть изъяты, а могут быть выкуплены только по соглашению сторон;</p> <p>б) при положительном результате такого голосования установить следующие жилищные гарантии собственникам жилых помещений в жилых домах блокированной застройки и собственников индивидуальных жилых домов по выбору таких собственников:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предварительное и равноценное возмещение в денежной форме;</li> <li>- равноценное жилое помещение (это может быть квартира в МКД);</li> <li>- равнозначное жилое помещение (это может быть квартира в МКД), отвечающее требованиям, указанным в строке 10.1 настоящей таблицы;</li> <li>- бесплатно в собственность земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, расположенный на территории того же муниципального образования, имеющий площадь не менее площади освобождаемого земельного участка, обеспеченный необходимой инженерно-технической инфраструктурой (без взимания платы за подключение или технологическое присоединение к сетям инженерно-технической инфраструктуры), и с зачетом стоимости предоставляемого земельного участка при определении размера равноценного возмещения;</li> </ul> <p>в) распространить на собственников и нанимателей по договору социального найма жилых помещений в жилых домах блокированной застройки и индивидуальных жилых домов иные меры поддержки, предусмотренные федеральным законом и НПА субъектов РФ в отношении собственников и нанимателей квартир в МКД на территории КРТ (см. строки 10.2 – 10.4 таблицы).</p>
--	--	--

		<p>развитии такой территории, не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме;</p> <p>2) по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки не менее чем одной третью голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Часть 1 ст. 32.1. Положения настоящей статьи применяются к правоотношениям по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее для целей настоящей статьи - наниматели жилых помещений) <b>в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации</b> в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки.</p>	
--	--	---	--