



ВЕБИНАР

в рамках Проекта, реализуемого на средства гранта
Президента Российской Федерации



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»

26 декабря 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:

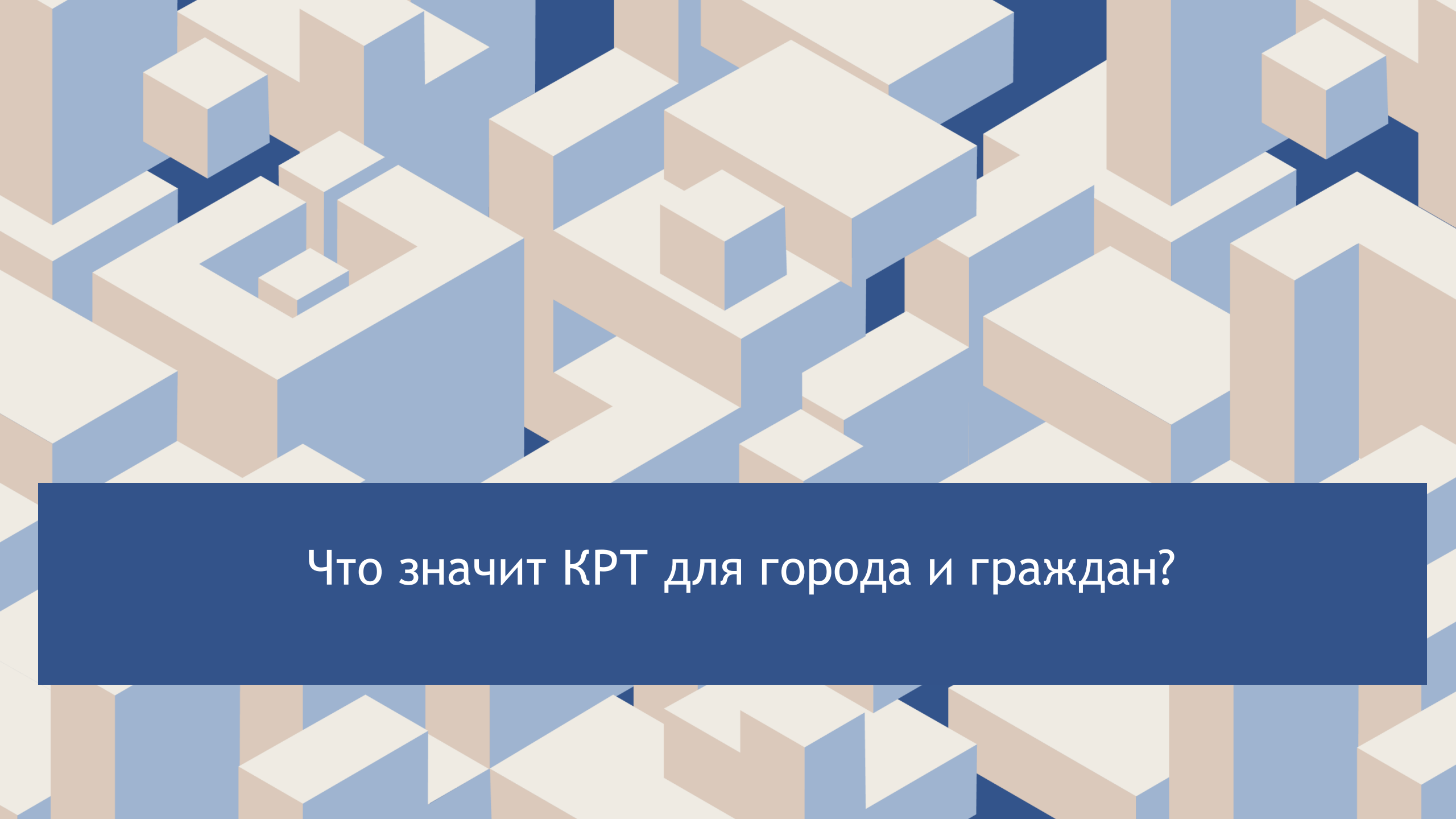
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii>





Цель вебинара:

- 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

...

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



Кворум общего собрания: более 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 не менее 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 не менее 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)*



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



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

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

ИНФОРМИРОВАНИЕ 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*:

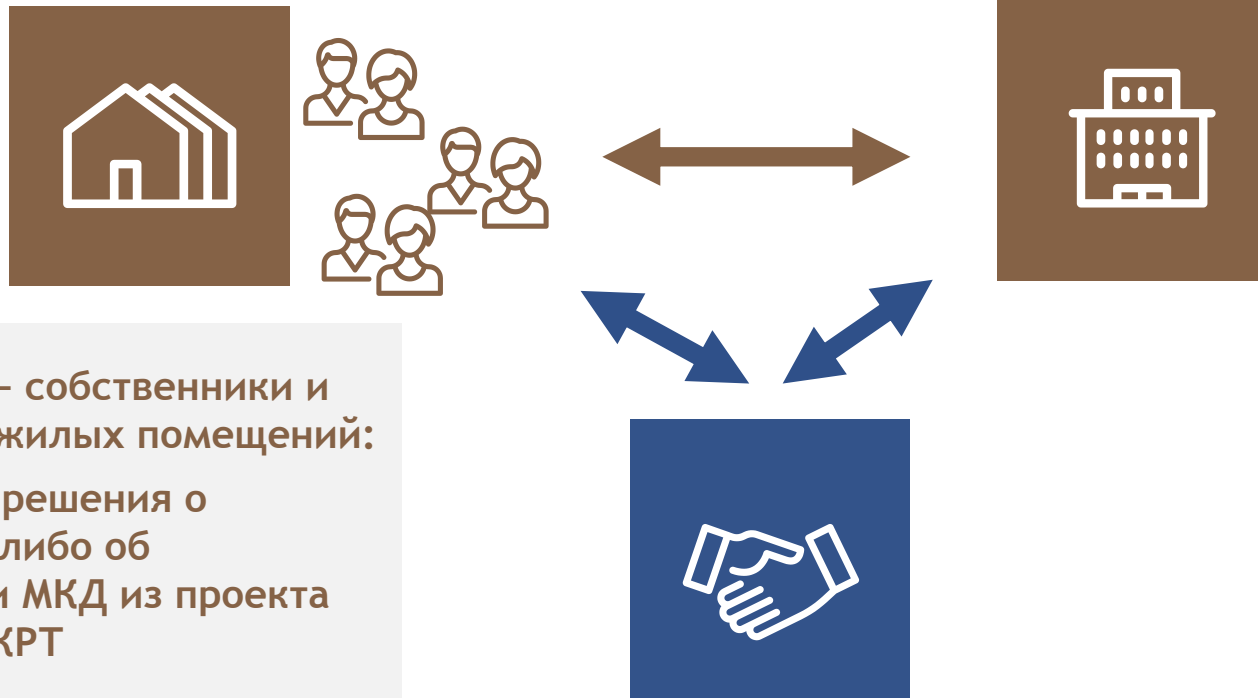
- 1) **подготовка презентационных материалов** (графических и иных материалов, обосновывающих предложения по комплексному развитию территории) для рассмотрения на ОСС в МКД, которые **подлежат размещению на ресурсах**, предусмотренных для размещения проекта решения о КРТ (Московская область)
- 2) уполномоченный 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

НЕКОММЕРЧЕСКИЙ СЕКТОР МОЖЕТ ОКАЗАТЬ ПОДДЕРЖКУ ПРОЕКТАМ КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



Граждане - собственники и наниматели жилых помещений:

- принимают решения о включении либо об исключении МКД из проекта решения о КРТ

Региональные/муниципальные органы:

- разрабатывают проекты решений о КРТ
- информируют о принятом проекте решения о КРТ
- могут инициировать общие собрания в МКД

НЕКОММЕРЧЕСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ могут:

- распространять информацию о проекте КРТ и его общественной значимости
- консультировать граждан на территории проектов КРТ по вопросам их жилищных прав
- участвовать в масштабной информационной работе на местах
- обобщать общественное мнение и предоставлять «обратную связь» органам власти
- организовывать диалог граждан и органов власти
- участвовать в качестве медиаторов в решении проблемных вопросов
- помогать в организации общих собраний в МКД

КАКИЕ ВИДЫ МЕСТНЫХ / РЕГИОНАЛЬНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ МОЖНО ПРИВЛЕКАТЬ К РАБОТЕ С ЖИТЕЛЯМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ КРТ?



- Жилищно-просветительские НКО
- Объединения (ассоциации, союзы и др.) собственников / нанимателей жилья
- Профессиональные сообщества, ассоциации, союзы и др. в сфере строительства и архитектуры
- Историко-культурные, градозащитные общественные организации
- Правозащитные общественные организации
- Органы ТОС
- ТСЖ, ЖСК, советы МКД



*Очень важно
привлечь такие
организации,
чтобы они
стали
сотюзниками, а
не
организаторами
протестных
движений!*

Целевая аудитория информационно-разъяснительной работы



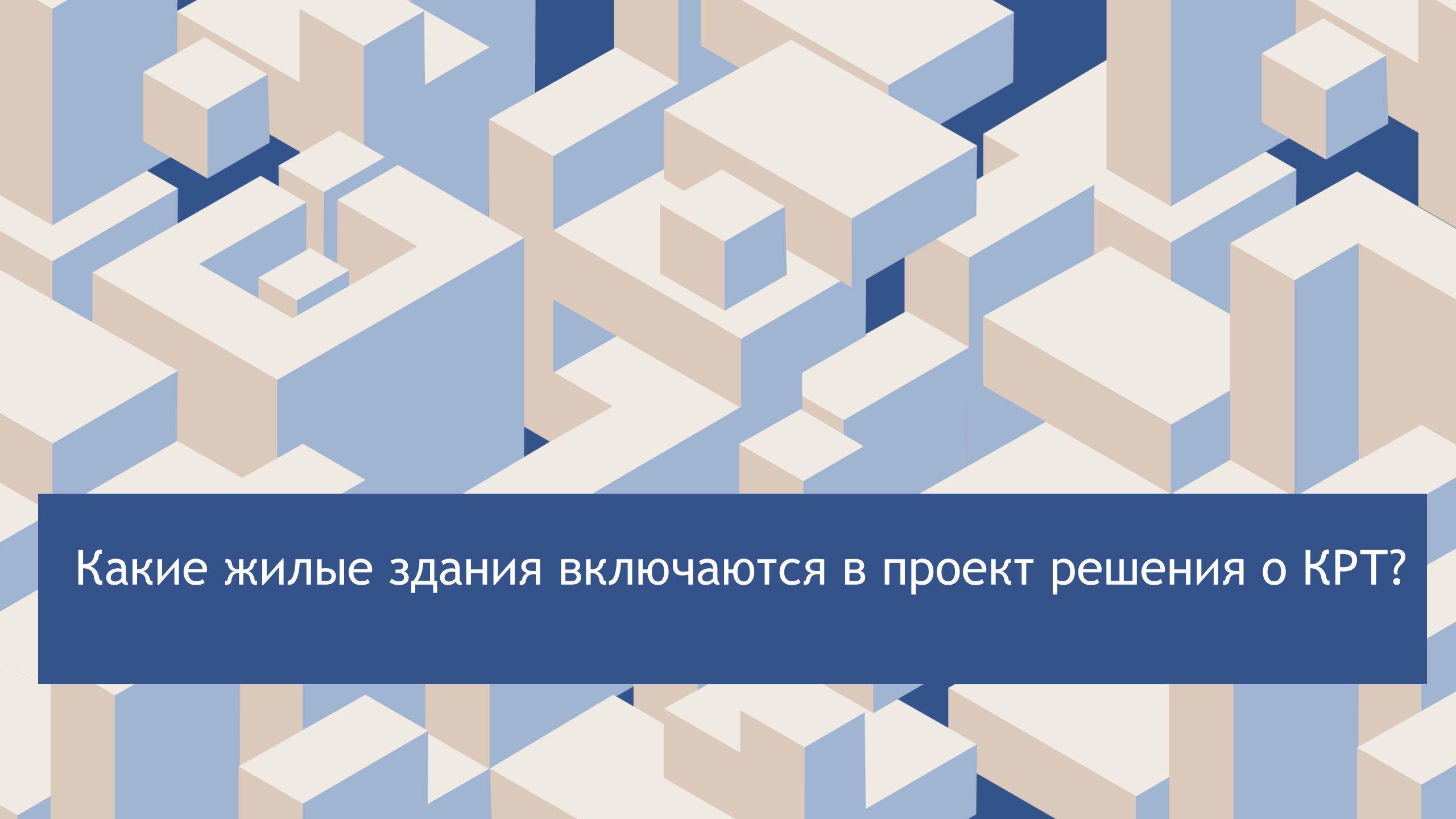
- На предварительном этапе:
 - ЖИТЕЛИ ГОРОДА, особенно в тех районах, где могут быть территории для комплексного развития
- На этапе подготовки проекта решения о КРТ:
 - ЖИТЕЛИ ТЕРРИТОРИЙ, ВЫБРАННЫХ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ и близлежащих территорий
- На этапе проведения общих собраний в МКД:
 - ЖИТЕЛИ МКД НА ТЕРРИТОРИЯХ, ПОДЛЕЖАЩИХ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

Способы выявления общественного мнения

- Анкетирование, опросы на улицах
- Анкетирование, опросы в многоквартирных домах
- Опросы и обсуждения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Опросы и обсуждения среди членов НКО и профессиональных объединений
- Открытые совещания в органах власти по вопросам КРТ
- Горячие телефонные линии
- Сбор предложений
- Фокус-группы
- Мастерские соучаствующего проектирования
- Публичные слушания, общественные обсуждения
- Участие в проведении очных (информационных) общих собраний в МКД

Способы информирования граждан

- Выступления по радио и телевидению
- Статьи и интервью в печатных СМИ
- Статьи и разъяснения на сайтах органов власти и застройщиков
- Разъяснения в социальных сетях, информационных каналах и мессенджерах
- Круглые столы по вопросам КРТ
- Мастерские соучаствующего проектирования
- Публичные слушания, общественные обсуждения
- Участие в проведении очной части (информационной) общих собраний в МКД
- Очные консультации - индивидуальные и групповые
- Онлайн консультации - индивидуальные и групповые



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 декабрь 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»



ПРИМЕР 1: критерии включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Нижегородской области



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

1) Многоквартирные дома, построенные до 1977 года включительно:

- а) бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады)
- б) малоэтажные многоквартирные дома до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельные, с наружной системой утепления, монолитные
- в) панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями
- г) многоквартирные дома до 5 этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше

2) Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- а) холодное водоснабжение
- б) водоотведение

Постановление Правительства Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. № 601



ПРИМЕР 2: критерии включения других жилых зданий в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Нижегородской области



МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

- 1) Физический износ жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома составляет:
 - а) для каменных домов - свыше 65%;
 - б) для деревянных домов - свыше 60%.
- 2) Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения
 - а) холодное водоснабжение;
 - б) водоотведение.

Постановление Правительства Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. № 601



ПРИМЕР 3: критерии включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Республике Бурятия



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

- 1) физический износ в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50 %** согласно заключению юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (далее - специализированная организация)
- 2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов 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 исполнительного органа государственной власти Республики Бурятия, уполномоченного в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
- 3) построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введены в эксплуатацию по 1980 год включительно**
- 4) признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии** в соответствии с пунктом «г» части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- 5) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение)**
- 6) этажность более одного надземного этажа, имеют деревянные перекрытия**
- 7) введены в эксплуатацию до 1 января 1982 года и имеют дефицит сейсмостойкости** согласно заключению специализированной организации

Постановление Правительства Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482 (в редакции постановления от 12.09.2023 № 546)



ПРИМЕР 4: критерии включения других жилых зданий в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Республике Бурятия



МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ для государственных или муниципальных нужд земельные участки с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами (далее - дома), не признанными аварийными и соответствующими одному из следующих критериев:

- 1) одно и (или) несколько жилых помещений, находящихся в доме блокированной застройки, жилое помещение, являющееся объектом индивидуального жилищного строительства, признаны непригодными для проживания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации
- 2) физический износ дома в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению специализированной организации, проводившей обследование дома
- 3) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение)
- 4) уровень физического износа одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение), расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, к которой осуществлено подключение (технологическое присоединение) дома, составляет более 50 % согласно заключению (акту обследования) организации, осуществляющей эксплуатацию таких систем;
- 5) имеют ненадлежащее техническое состояние, включая необеспеченность сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории от затопления и подтопления, в случае нахождения дома в границах зоны затопления, подтопления согласно заключению специализированной организации.

Постановление Правительства Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482 (в редакции постановления от 12.09.2023 № 546)



ПРИМЕР 5: 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



ПРИМЕР 6: КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Вологодской области



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

- 1) **физический износ одного или нескольких основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) составляет 50% и более**
- 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 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Вологодской области от 31 октября 2013 года № 1119 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»**
- 3) **МКД построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию до 1970 года) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;**
- 4) **в МКД отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение).**

Постановление Правительства Вологодской области от 16.08.2021 № 936



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

Обеспечение жилищных и имущественных прав граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки



Случаи и порядок включения **различных типов жилых зданий** и **зданий для временного пребывания** граждан (садовых домов) в границы территории комплексного развития, а также базовые гарантии жилищных и имущественных прав граждан, проживающих на такой территории установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации

Такие случаи и порядок, а также **гарантии жилищных и имущественных прав** зависят от:

- состояния жилого здания - **аварийный** или **соответствующий критериям** «ветхости» или неблагоустроенности, установленным субъектом Российской Федерации
- типа жилого здания и здания для временного пребывания граждан - **многоквартирный дом, индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом**
- вида права на жилое помещение - **собственность или наем**

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



Определение размера равноценного возмещения

Статья 32 ЖК РФ, Глава VII.1 Земельного кодекса РФ



❑ При определении размера возмещения за жилое помещение в него **включаются**:

- **рыночная стоимость жилого помещения**
- **рыночная стоимость общего имущества** в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, **с учетом его доли** в праве общей собственности на такое имущество
- а также **все убытки**, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым 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.

Рыночная стоимость недвижимости (квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество) определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, являющимися членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшими свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Федерального закона

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства



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



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*

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ для граждан, установленные в Нижегородской области



Собственникам по их заявлению, а также нанимателям жилых помещений предоставляется РАВНОЗНАЧНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.

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

- 1) ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ ТАКОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ** в таком жилом помещении **НЕ МЕНЬШЕ** жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а **ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТАКОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРЕВЫШАЕТ ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ ОСВОБОЖДАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**
- 2) такое жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. N 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания**
- 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.**

НУЖДАЮЩИМСЯ в жилых помещениях по договорам социального найма взамен освобождаемого помещения **ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ** по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека, установленной Законом Нижегородской области от 7 сентября 2007 г. № 123-З "О жилищной политике в Нижегородской области«.

ВЗАМЕН освобождаемой собственником или нанимателем **КОМНАТЫ (КОМНАТ) В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ**, являющейся таковой на 1 января 2021 года, предоставляется в собственность или по договору социального найма **ОТДЕЛЬНАЯ, СОСТОЯЩАЯ ИЗ ТОГО ЖЕ ЧИСЛА КОМНАТ КВАРТИРА.**

Постановление Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. № 601



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ для граждан, установленные в Республике Бурятия



Собственники, наниматели жилых помещений имеют право на получение РАВНОЗНАЧНОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

Предоставление равнозначного жилого помещения осуществляется БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ОПЛАТЫ со стороны собственников или нанимателей жилых помещений.

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

- 1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТАКОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРЕВЫШАЕТ ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ ОСВОБОЖДАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
- 2) такое жилое помещение соответствует стандартам:
 - жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта
 - помещение должно соответствовать требованиям раздела II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47
 - внутренняя отделка предоставляемого жилого помещения одновременно соответствует следующим требованиям:
 - а) установлены металлическая входная дверь и межкомнатные двери с фурнитурой
 - б) установлены оконные блоки с подоконной доской
 - в) поверхности стен или перегородок выровнены и окрашены либо оклеены обоями
 - г) поверхность потолков выровнена и окрашена либо на нее установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы. При этом поверхность потолков санитарных узлов должна быть выполнена из влагостойкого материала
 - д) поверхность пола выровнена, имеет напольное покрытие. На полу санитарных узлов выполнены выравнивающая стяжка, гидроизоляция, покрытие керамической плиткой
 - е) в санитарных узлах обеспечена гидроизоляция, установлена сантехника и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки и ревизионные люки
- 3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же населенном пункте, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Собственнику комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, предоставляется в СОБСТВЕННОСТЬ ОТДЕЛЬНАЯ КВАРТИРА, жилая площадь которой не меньше жилой площади освобождаемых комнат



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ для граждан, установленные в Вологодской области



Собственники, наниматели жилых помещений имеют право на получение РАВНОЗНАЧНОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

Предоставление равнозначного жилого помещения осуществляется БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ОПЛАТЫ со стороны собственников или нанимателей жилых помещений.

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

- 1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;
- 2) такое жилое помещение соответствует следующим стандартам:
 - жилое помещение не должно располагаться
 - в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
 - соответствующих критериям, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, характеризующих их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения
 - в многоквартирном доме, в котором предоставляется жилое помещение, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ маломобильных групп населения к общему имуществу собственников помещений в таком доме, в случае наличия указанной категории граждан
 - жилое помещение может быть расположено на любых этажах дома, кроме подвального, цокольного, технического, мансардного
 - жилое помещение должно быть оборудовано подключенными к соответствующим внутридомовым инженерным системам внутриквартирными инженерными сетями: электроснабжения; холодного водоснабжения; горячего водоснабжения (централизованного или автономного); водоотведения (канализации); отопления (централизованного или автономного); вентиляции; газоснабжения (при наличии)
 - жилое помещение должно отвечать следующим требованиям: входную металлическую дверь с замком, ручками и дверным глазком; межкомнатные двери с наличниками и ручками; оконные блоки со стеклопакетом с фурнитурой и подоконной доской; вентиляционные решетки и др.
 - жилое помещение должно иметь исправное состояние окон, дверей, отсутствие повреждений стен, потолков и полов. Общее состояние квартиры не должно требовать ремонта при вселении
- 3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, муниципальном округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.



Постановление Правительства Вологодской области от 14.11.2023 № 1265

«О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки»

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

В РАМКАХ ПРОЕКТА РАЗРАБОТАНЫ:



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

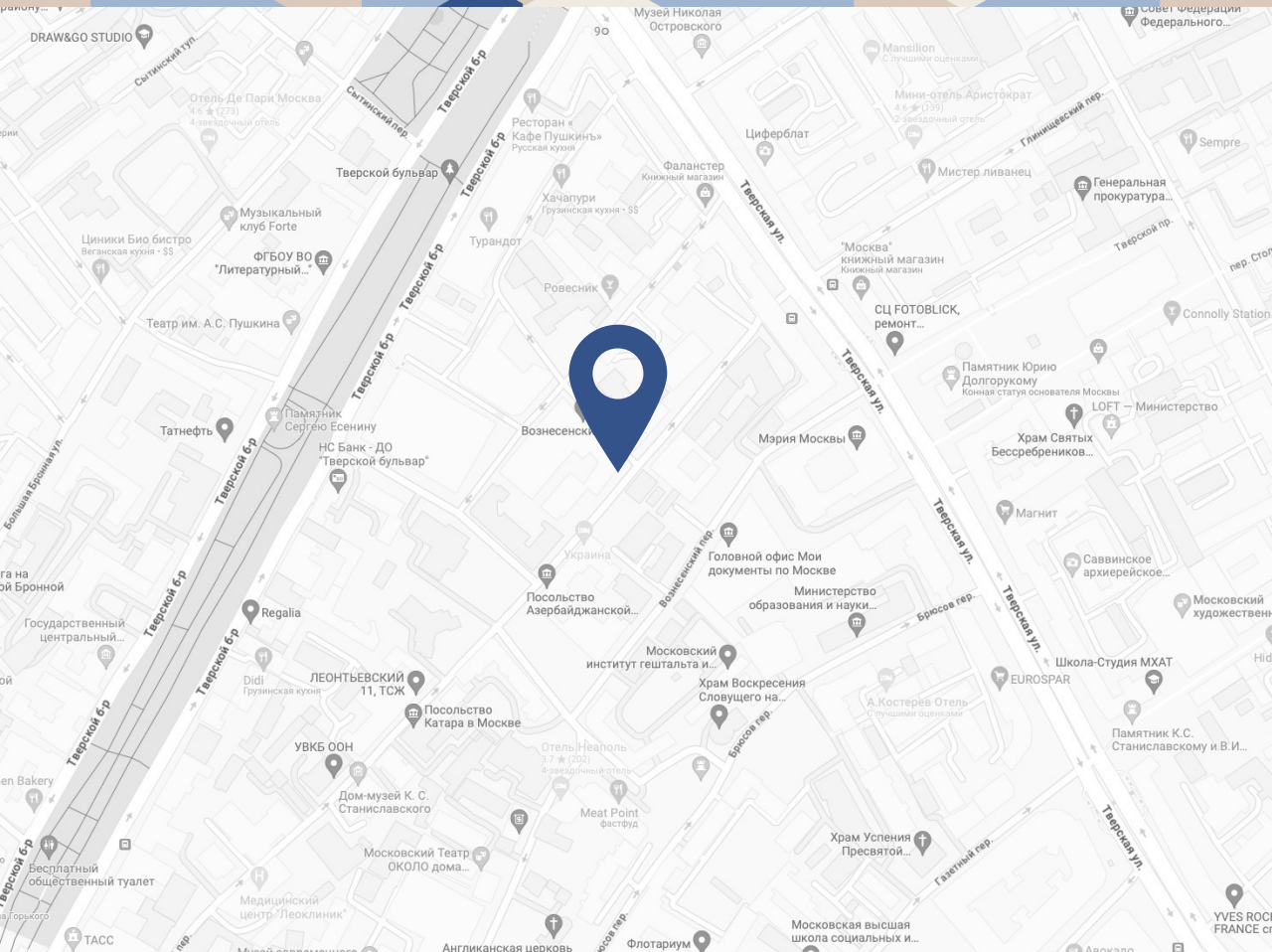
- в форме информационных листов, адресованных отдельно:
 - собственникам квартир в МКД, не признанном аварийным, но соответствующем критериям «ветхости» и неблагоустроенности
 - нанимателям квартир в МКД, не признанном аварийным, но соответствующем критериям «ветхости» и неблагоустроенности
 - собственникам 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. **Права собственников и нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям, по принятию решений о включении таких домов в проект решения о КРТ жилой застройки, об исключении из проекта решения о КРТ жилой застройки или из принятого решения о КРТ жилой застройки**





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

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

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

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

