

Предложения к структуре проекта федерального закона «О реновации жилищного фонда и городской среды в Российской Федерации»

Глава 1. Общие положения

- Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона
- Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе
- Статья 3. Методы реновации
- Статья 4. Принципы реновации
- Статья 5. Принципы, направленные на защиту прав граждан
- Статья 6. Принципы, направленные на создание комфортной городской среды
- Статья 7. Принцип охраны окружающей среды
- Статья 8. Принципы экономической эффективности
- Статья 9. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в сфере реновации

Глава 2. Управление программой реновации

- Статья 10. Критерии выбора территорий под реновацию
- Статья 11. Подготовка проекта решения о реновации
- Статья 12. Порядок голосования жителей по проекту реновации
- Статья 13. Утверждение решения о реновации
- Статья 14. Разработка концепции реновации
- Статья 15. Реализация решения о проведении реновации
- Статья 16. Реновация объектов культурного наследия
- Статья 17. Финансирование проектов реновации
- Статья 18. Экономическое стимулирование участия в реновации инвесторов
- Статья 19. Порядок реновации жилого дома силами собственников помещений в таком доме
- Статья 20. Выбытие реновируемого объекта из состава жилищного фонда
- Статья 21. Оценка результативности реализации проектов реновации

Глава 3. Защита прав граждан при проведении реновации

- Статья 22. Защиты жилищных прав собственников жилых помещений при проведении реновации
- Статья 23. Защита жилищных прав нанимателей жилых помещений
- Статья 24. Переселение граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, а также жильцов коммунальных квартир
- Статья 25. Приобретение жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат
- Статья 26. Оказание содействия отдельным категориям граждан при переселении
- Статья 27. Защита прав собственников и арендаторов нежилых помещений при реализации проектов реновации

Глава 4. Заключительные положения

Статья 28. Порядок вступления в силу

Статья 29. Внесение изменений в отдельные законодательные акты

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

В законопроекте определяется порядок проведения реновации. Положения Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации применяются при реализации проектов реновации, если настоящим законопроектом не предусмотрено иное.

Законопроект не будет распространяться на расселение аварийных домов и капитальный ремонт общего имущества в МКД, кроме случаев, если соответствующие аварийные дома или МКД, подлежащие капитальному ремонту, находятся на реновируемой территории.

Кроме того, настоящий законопроект не будет применяться на территории субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

В данной статье будет дано следующее определение реновации.

Реновация – это деятельность, направленная на обновление жилищного фонда и одновременного городской среды, осуществляемая в соответствии с решением органа местного самоуправления на реновируемой территории.

Также будут определены следующие понятия: реновируемая территория (территория, определенная преимущественно в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), отвечающая критериям реновации и застроенная преимущественно жилыми многоквартирными домами), проект реновации (мероприятия по реновации на конкретной территории), комфортная городская среда, методы реновации, реновируемые объекты (МКД, объекты инфраструктуры, иные объекты), стандарты реновации, коэффициент уплотнения, равноценное возмещение, равнозначное возмещение, иные термины, потребность в определении содержания которых обнаружится при написании текста законопроекта.

Статья 3. Методы реновации

Декларируется вариативность применяемых методов реновации в отношении конкретных реновируемых объектов, в том числе капитальный ремонт МКД, реконструкция МКД, снос МКД в целях высвобождения территории для нового строительства или рекультивации территории.

Капитальный ремонт МКД и реконструкция МКД могут осуществляться: без отселения граждан, с временным отселением, с расселением граждан и высвобождением жилых помещений МКД.

Реконструкция может проводиться для целей увеличения площади, этажности здания, количества помещений в МКД.

В случае расселения МКД для целей проведения капитального ремонта или реконструкции, устанавливается вариативность использования освобожденного здания: в том числе использование для целей волнового переселения граждан, улучшения жилищных условий граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, изменение вида жилищного фонда (на специализированный жилищный фонд, на жилищный фонд коммерческого использования и т.д.), перевод всех жилых помещений или их части в нежилое помещение, изменение назначения здания, видов разрешенного использования здания (его помещений), приватизация здания, сдача в аренду здания, установление цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Независимо от выбранных методов реновации конкретных объектов, реновация городской среды осуществляется комплексно в отношении определенной территории с учетом единых стандартов.

Статья 4. Принципы реновации

Реновация проводится при условии соблюдения прав граждан, создания благоприятной городской среды, охраны окружающей среды и экономической эффективности.

Статья 5. Принципы, направленные на защиту прав граждан

Принцип социальной справедливости. При проведении реновации не должны ущемляться чьи-либо права. При необходимости изъятия имущества, являющегося собственностью граждан или организаций, оно может быть изъято на условиях предварительного и равноценного возмещения. При предоставлении иных благоустроенных жилых помещений взамен изымаемых ни при каких условиях не допускается ухудшение жилищных условий граждан.

Принцип добровольного участия в реновации. Реновация конкретного МКД проводится при условии ее одобрения квалифицированным большинством собственников помещений в таком МКД в соответствии с настоящим законом.

Принцип гражданского участия. Граждане вовлечены к процессу реновации и обсуждению ее условий и методов, созданы условия для заинтересованного сотрудничества всех участников процесса реновации, гражданам обеспечено возможность провести реновацию МКД, собственниками помещений которого они являются, собственными силами.

Статья 6. Принципы, направленные на создание комфортной городской среды

Принцип приоритета реновации над освоением новых территорий для жилищного строительства (недопущение неконтролируемого разрастания

городов). Реновация проводится с учетом прогнозов социально-экономического развития, прогнозов изменения численности населения и основных направлений миграционных потоков, а также планов создания новых рабочих мест.

Принцип комплексного и устойчивого развития территорий (наиболее эффективное использование территории при размещении объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе приближение рабочих мест и услуг к жилым районам, эффективное пространственное распределение экономических видов деятельности).

При реализации программы реновации устанавливается максимальный коэффициент уплотнения, рассчитанный, исходя из инфраструктурных ограничений и сложившегося социокультурного ландшафта территории, подлежащей реновации. Субъекты Российской Федерации вправе определить максимальный коэффициент уплотнения для различных типов территорий.

Принцип социального смешения населения (проекты реновации не должны приводить к социальной сегрегации, к джентрификации, к формированию микрорайонов с преимущественным проживанием малоимущих слоев населения, проекты реновации должны предусматривать создание жилья различных ценовых категорий как для приобретения в собственность, так и для аренды (наемные дома)).

Статья 7. Принцип охраны окружающей среды

Принцип охраны окружающей среды (сохранение и восстановление природной среды в процессе реновации, снижение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в обновленной городской среде). Реализация реновации предполагает создание условий для раздельного сбора отходов, рациональное использование водных ресурсов, энергоэффективность.

Статья 8. Принципы экономической эффективности

Принцип экономической эффективности (из всех доступных методов реновации конкретных объектов выбирается тот метод, который позволит при наименьших затратах бюджетных средств достичь наилучшего результата с учетом соблюдения иных принципов реновации).

При проведении экономических расчетов для принятия решения о реновации территории и выбора наиболее оптимального метода реновации в экономические расчеты помимо затрат на строительство, реконструкции и ремонт реновируемых объектов закладываются также расходы на их последующую эксплуатацию (стоимость владения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур). Организация строительства в рамках проекта реновации предусматривает использование современных проектных решений, технологий проектирования, строительных материалов

и оборудования, позволяющих снизить затраты на проектирование, строительство и последующую эксплуатацию соответствующих объектов.

Принцип экономической заинтересованности. Частные инвесторы участвуют в проектах реновации на условиях окупаемости их затрат и извлечения ими прибыли. Государственные органы, органы местного самоуправления предусматривают меры стимулирования для привлечения частных инвесторов в проекты реновации.

Статья 9. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в сфере реновации

Российская Федерация:

- определяет общий порядок осуществления реновации;
- утверждает правила и случаи софинансирования отдельных проектов реновации;
- финансирует проекты реновации в размере доли жилищного фонда Российской Федерации в общем объеме жилищного фонда на реновируемой территории в каждом проекте реновации;
- согласует проекты реновации, если на их реализацию выделяются денежные средства из бюджета Российской Федерации или средства федерального института развития (фонда, учредителем которого выступает Российская Федерация);
- определяет институт развития, уполномоченный на выдачу беспроцентных займов муниципальным образованиям, региональным операторам на реализацию проектов реновации, и определяет условия выдачи таких займов;
- ведет мониторинг реновации на территории Российской Федерации;
- принимает решения о мерах поддержки проектам реновации и определяет условия их оказания (в том числе субсидирование ипотечной ставки на покупку жилья в построенных или реконструированных домах в рамках проектов реновации, распределение субсидий федерального бюджета на проекты реновации, организация и проведение конкурсов на лучшие проекты реновации);
- согласовывает включение в реновируемую территорию земельных участков, находящихся в федеральной государственной собственности;
- согласовывает изъятие для муниципальных нужд в целях реализации проектов реновации земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации;
- утверждает модельные требования к благоустройству реновируемой территории.

Субъекты Российской Федерации:

- создают регионального оператора проектов реновации, вносят в его капитал имущественные взносы из бюджета субъекта РФ;
- определяют порядок финансирования регионального оператора;
- согласуют проекты реновации (в случае реализации их региональным оператором и (или) в случае участия в их финансировании, в т.ч. в размере доли жилищного фонда субъекта Российской Федерации в общем объеме жилищного фонда на реновируемой территории, или в большем размере в случаях, порядке и размере, определенными субъектами Российской Федерации);
- ведет мониторинг реновации на территории субъекта Российской Федерации;
- принимает региональные программы реновации, в которые включаются проекты реновации, реализуемые как региональным оператором, так и органами местного самоуправления;
- устанавливают максимальный коэффициент уплотнения для проектов реновации;
- согласовывает включение в реновируемую территорию земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации;
- согласовывает изъятие для муниципальных нужд в целях реализации проектов реновации земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации;
- утверждает базовые требования к благоустройству реновируемой территории с учетом модельных требований, установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- утверждают модельные расчетные показатели доступности реновируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

3. Муниципальные образования:

- готовят предложения по проектам реновации;
- принимают решения о реновации;
- осуществляют самостоятельное управление проектами реновации, если они не заключили соглашения с региональным оператором о передаче ему функций по реализации таких проектов;
- вносят имущественный взнос в капитал регионального оператора, в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта РФ, на реализацию конкретных проектов реновации на территории муниципального образования, если функции по реализации таких проектов переданы региональному оператору;

- предоставляют региональному оператору или инвесторам-застройщикам земельные участки, выдают разрешения на использование земель для реализации проектов реновации;
- разрабатывают и утверждают необходимые для реализации проектов реновации изменения в правила землепользования и застройки, определяют территориальные зоны и устанавливают градостроительные регламенты в целях обеспечения возможности планировки реновируемой территории;
- заключают с собственниками помещений МКД договоры, предусматривающие переход права собственности на помещение, а при отказе в заключении такого договора обращаются в суд с требованием о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора;
- заключают с нанимателями договоры социального найма в отношении равнозначного жилого помещения, а при отказе в заключении такого договора обращаются в суд с требованием о понуждении указанного нанимателя жилого помещения к заключению такого договора и об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме;
- принимают решения об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и (или), расположенных на них объектов недвижимого имущества в случаях и порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации.

Глава 2. Управление программой реновации

Статья 10. Критерии выбора территорий под реновацию

Территория под реновацию (реновируемая территория) формируется в границах элемента (элементов) планировочной структуры (кварталов, микрорайонов).

Реновируемая территория должна отвечать следующим критериям:

1) На реновируемой территории не менее 50 процентов от ее общей площади занимают земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, с истекшими нормативными (расчетными) сроками эксплуатации и (или) многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными.

2) Неудовлетворительное состояние городской среды, которое может выражаться в:

низких фактических показателях уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и высокие фактические показатели уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (хотя и в пределах установленных местных нормативов градостроительного проектирования);

низких показателях обеспеченности района общественными пространствами (бульвары, скверы, парки и пр.);

низких показателях обеспеченности внутривортовых территорий, территорий внутриквартальных проездов, улично-дорожной сети района объектами благоустройства и инженерного оборудования (пешеходный тротуар, пожарный проезд, элементы озеленения, дорожно-тропиночная сеть, детские игровые площадки, спортивные объекты, наружное освещение и т.д.).

Порядок определения неудовлетворительного состояния городской среды на основе показателей уровня обеспеченности территорий указанными выше объектами устанавливается субъектами Российской Федерации.

Правительство РФ утверждает перечень дополнительных критериев для принятия решения о проведении реновации, которые используются для выбора территорий под реновацию, среди территорий, отвечающих критериям реновации, указанным в настоящей статье.

Статья 11. Подготовка проекта решения о реновации

Проект решения о проведении реновации готовится органами местного самоуправления и публикуется для общего доступа.

В проекте решения указываются границы реновируемой территории, адресный перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется реновация, перечень иных объектов капитального строительства, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется реновация, планируемый метод реновации для каждого жилого дома на реновируемой территории.

Статья 12. Порядок голосования жителей по проекту реновации

После публикации проекта решения о проведении реновации орган местного самоуправления организует проведение голосования жителей жилых домов, в отношении которых планируется реновация. Проект реновации в части каждого жилого дома и метод его реновации считается поддержанным жителями такого дома, если за него проголосовали более 2/3 собственников помещений в жилом доме, подлежащем реновации. В бюллетене для голосования (в том числе в электронной форме для голосования) вопрос о поддержке реновации с учетом предлагаемого органом местного самоуправления, региональным оператором метода реновации.

В случае если менее 2/3 жителей высказалось в поддержку реновации с учетом предлагаемого метода реновации, то орган местного самоуправления, региональный оператор вправе:

- 1) принять решение об исключении из проекта решения о реновации соответствующего МКД;
- 2) принять решение о проведении реновации посредством проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с жилищным законодательством РФ;

3) провести консультации с собственниками помещений в МКД и предложить иной метод реновации и провести повторное голосование.

При этом если исключение нескольких домов из проекта реновации на основании результатов голосования препятствует комплексному проведению реновации в границах элемента планировочной структуры (кварталов, микрорайонов), то орган местного самоуправления, региональный оператор могут принять решение об отказе от проведения реновации на соответствующей территории.

Порядок голосования жителей устанавливается субъектом РФ и должен предусматривать возможность голосования, в том числе через МФЦ и (или) через региональные порталы государственных (муниципальных) услуг (функций).

До проведения голосования инициативная группа жильцов может предложить проведение реновации силами собственников помещений в таком многоквартирном доме. В этом случае, утверждение такого решения проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, на общем собрании собственников помещений такого дома. При этом требуется одобрение не менее 3/4 собственников помещений многоквартирного дома такого решения.

Срок действия решения жителей о поддержке реновации их дома и согласии с предложенным методом реновации составляет пять лет. В случае, если до истечения указанного срока не выдано разрешение на строительство, снос или реконструкцию соответствующего МКД, требуется переголосование для проведения реновации.

До начала реновации может быть изменен метод реновации жилого дома. В этом случае также требуется переголосование жителей жилого дома.

В отношении МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, если такие дома находятся на реновируемой территории, проведение голосования о поддержке реновации не требуется

Статья 13. Утверждение решения о реновации

После подведения итогов голосования по проекту реновации орган местного самоуправления вносит необходимые изменения в проект решения о реновации в связи с результатами голосования, и представительный орган муниципального образования утверждает решение о реновации.

В случае, если муниципальное образование передает свои функции по реализации проекта реновации региональному оператору, решение о реновации может быть утверждено только после заключения соглашения с региональным оператором. Такое заключение утверждается представительным органом муниципального образования.

К решению о реновации прилагается:

план реализации проекта реновации с указанием этапов реализации проекта реновации, конкретных мероприятий, их сроков и ответственных исполнителей;

адресный перечень МКД, подлежащих реновации, с указанием для каждого дома источников финансирования его реновации, в том числе расходов, необходимых на предоставление равноценного (равнозначного) возмещения, а также применяемого метода реновации;

адресный перечень МКД, находящихся на реновируемой территории, признанных аварийными и подлежащими сносу и включенными в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В Единый государственный реестр недвижимости на основании заявления органа местного самоуправления, регионального оператора вносятся сведения о проведении голосования, о принятии решения о проведении реновации и методе реновации в отношении соответствующих объектов недвижимости. Передача прав на такие объекты недвижимости иным лицам не отменяет решения о проведении реновации и не требует переголосования.

Статья 14. Разработка концепции реновации

После утверждения решения о реновации орган местного самоуправления, региональный оператор, обеспечивают разработку концепции реновации (мастер-план развития реновируемой территории).

Для целей настоящего законопроекта мастер-план развития реновируемой территории (далее – мастер-план) – это документ, в котором на основе анализа различных вариантов развития реновируемой территории, отбирается наиболее предпочтительный, на основе которого формируются функциональные зоны реновируемой территории, предлагаются основные планировочные решения с учетом ее роли и функций в общем городском пространстве.

Мастер-план включает в себя:

- анализ существующего функционального зонирования территории, анализ инфраструктурной обеспеченности (обеспеченность коммунальной, транспортной, социальной инфраструктурами) и планов по ее развитию, в том числе в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий;
- определение наличия объектов культурного наследия;
- социально-экономический анализ реновируемой территории в сравнении с городом в целом, определение места и роли реновируемой

территории в общем городском пространстве (текущих и перспективных);

- анализ рынка недвижимости на реновируемой территории;
- определение ограничений развития реновируемой территории (с точки зрения градостроительных требований, природоохранных требований, культурно-исторических особенностей и других);
- разработка не менее трех вариантов функциональной организации территории и основных планировочных решений и выбор наиболее оптимального;
- проработка объемно-пространственных решений перспективной застройки для выбранного варианта и их эскизные планировочные решения;
- планировочную и функциональную схему территории, в том числе требования к размещению объектов социальной инфраструктуры, открытых городских (общественных) пространств (бульвары, скверы, парки, площади), иных центров притяжения городской среды;
- транспортная схема и схема пешеходного движения (улично-дорожная сеть, внутриквартальные проезды, пешеходные тротуары, пожарные проезды, дорожно-тропиночная сеть, велодорожки, места остановок общественного транспорта, автостоянки);
- требования к развитию коммунальной инфраструктуры;
- схему размещения инженерного и иного оборудования (элементы озеленения, детские игровые площадки, спортивные объекты, наружное освещение и т.д.);
- показатели плотности застройки (коэффициент уплотнения);
- целевые показатели уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также объектами благоустройства;
- организационно-правовая схема реализации проекта реновации и предварительное финансово-экономическое обоснование (с указанием планируемых источников финансирования);
- указание на социально-экономические эффекты реализации проекта реновации и установление ключевых показателей результативности, на основе которых будет оцениваться эффективность реализации проекта реновации после его окончания.

Мастер-план должен соответствовать:

- модельным расчетным показателям доступности реновируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- базовым требованиям к благоустройству реновируемой территории, утвержденными уполномоченными органами субъектов РФ.

В отношении разработанного проекта мастер-плана проводится общественное обсуждение и публичные слушания в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности.

По результатам общественного обсуждения и публичных слушаний в мастер-план вносятся изменения в соответствии с поступившими замечаниями и предложениями, после чего мастер-план утверждается органом местного самоуправления, региональным оператором.

В соответствии с утвержденным мастер-планом разрабатываются и утверждаются изменения в Правила землепользования и застройки, территориальные зоны и градостроительные регламенты.

Статья 15. Реализация решения о проведении реновации

Для реализации решения о проведении реновации орган местного самоуправления, региональный оператор вправе заключать:

- государственные (муниципальные) контракты на проектирование, строительство, реконструкцию или снос объектов капитального строительства, а также на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- договоры о развитии застроенных территорий;
- договоры о комплексном развитии территорий;
- концессионные соглашения в отношении объектов по производству, передаче и распределению электрической энергии, объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, а также в отношении иных объектов коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства;
- муниципальные (государственные) контракты (договоры) участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;
- договор безвозмездного пользования земельным участком, заключаемые между органом местного самоуправления и региональным оператором;
- договоры, предусматривающие переход права собственности на жилые и нежилые помещения, соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

На реновируемой территории могут быть выделены самостоятельные зоны, в отношении которых реализуется механизм комплексного развития территорий или механизм развития застроенной территории в соответствии с

законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории обеспечивает орган местного самоуправления, региональный оператор, если такая обязанность не возложена на лицо, с которым заключен договор о развитии застроенной территории или договор о комплексном развитии территории. Проект планировки территории и проект межевания территории разрабатываются в соответствии с мастер-планом.

В целях прозрачности бюджетирования и недопущения злоупотреблений не должно допускаться привлечение внебюджетных средств на строительство конкретного МКД (жилого дома блокированной застройки), если такой объект строится за счет бюджетных средств или средств регионального оператора.

Статья 16. Реновация объектов культурного наследия

В случае наличия на реновируемой территории объектов культурного наследия, они подлежат консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования либо предусматривается сочетание указанных мер в соответствии с законодательством Российской Федерации о культуре.

Статья 17. Финансирование проектов реновации

Финансирование проектов реновации осуществляется за счет следующих источников:

- субсидии из федерального бюджета на проведение реновации в размере доли жилищного фонда Российской Федерации в общем объеме жилищного фонда на реновируемой территории в соответствующем проекте реновации, размер которых определяется в соответствии с укрупненным нормативом реновации одного квадратного метра жилья, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;
- иные субсидии из федерального бюджета на проведение реновации, в случаях и порядке, предусмотренными Правительством Российской Федерации;
- субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации на проведение реновации в размере доли жилищного фонда субъекта Российской Федерации в общем объеме жилищного фонда на реновируемой территории в соответствующем проекте реновации;
- иные субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации на проведение реновации, в случаях и порядке, предусмотренными высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

- средства муниципального бюджета, в том числе субсидии муниципального бюджета, направляемые региональному оператору;
- источники финансирования, указанные в региональных адресных программах по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в части финансирования реновации МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, если такие дома находятся на реновируемой территории;
- средства, перечисляемые органу местного самоуправления, региональному оператору специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, из фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также владельцами специальных счетов, в части денежных средств, собранных на проведение капитального ремонта общего имущества МКД, находящегося на реновируемой территории (с соблюдением целевого использования данных денежных средств на цели реновации тех МКД, в отношении которых они были собраны);
- средства, предусмотренные на финансирование и реализацию федеральной программы охраны объектов культурного наследия и региональных программ охраны объектов культурного наследия в части финансирования консервации, ремонта, реставрации, приспособления для современного использования соответствующих объектов культурного наследия, находящихся на реновируемой территории;
- беспроцентные займы федерального института развития, предоставляемые муниципальным образованиям, региональным операторам на условиях, определенных Правительством Российской Федерации, в случаях соответствия реализуемых проектов реновации критериям, установленным таким институтом развития;
- иные кредитные (заемные) средства, привлекаемые муниципальными образованиями, региональным оператором;
- средства частных инвесторов, участвующих в проектах реновации на условиях окупаемости затрат и извлечения прибыли;
- средства граждан, реализующих право при переселении за доплату приобрести жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат (в размере таких средств);
- средства организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий в части средств, выделяемых ими в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры (в случаях, если строительство соответствующих объектов на реновируемой территории предусмотрено такими программами);

- внебюджетные источники финансирования, привлекаемые на безвозвратных началах на условиях благотворительной деятельности.

Статья 18. Экономическое стимулирование участия в реновации инвесторов

В законопроекте следует предусмотреть меры стимулирования для привлечения инвесторов к проектам реновации. Правительство Российской Федерации, высший исполнительный органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе:

содействовать кредитованию инвесторов-застройщиков, осуществляющих реализацию проектов реновации (в том числе в форме субсидирования процентных ставок по кредитам за счет средств федерального бюджета, региональных или местных бюджетов, посредством предоставления гарантий федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, муниципального бюджета на период строительства;

осуществлять мероприятия по консолидации спроса на приобретение жилья в реновированных домах, в том числе субсидирование ипотечных ставок при приобретении жилья в реновированных домах.

Законодательными актами РФ, субъекта РФ может предусматриваться снижение налогов на имущество и на землю, налога на прибыль в случае участия в проектах реновации.

Статья 19. Порядок реновации жилого дома силами собственников помещений в таком доме

Допускается организация реновации МКД самими собственниками помещений в таком МКД, при условии принятия соответствующего решения в пределах установленного срока. В этом случае реновация осуществляется товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом, учрежденном собственниками помещений в МКД, или инвестором, с которым собственники помещений в МКД или ТСЖ заключили договор. Реновация осуществляется посредством сноса и строительства нового дома или посредством реконструкции дома, в том числе с увеличением этажности.

ТСЖ и ЖСК пользуются методологической и финансовой поддержкой органов государственной власти, регионального оператора (органов местного самоуправления).

ТСЖ, ЖСК имеет право на бесплатное предоставление иного земельного участка для нужд строительства нового МКД взамен земельного участка, на котором расположен сносимый МКД. ТСЖ, ЖСК вправе использовать для целей строительства средства фонда капитального ремонта в размере суммы взносов, которые были внесены собственниками помещений МКД к моменту начала строительства.

По окончании строительства ЖСК преобразуется в товарищество собственников жилья.

Статья 20. Выбытие реновируемого объекта из состава жилищного фонда

При реализации проекта реновации методами, не связанными со сносом жилого дома, расселенный жилой дом может быть выведен из состава жилищного фонда и (или) может быть изменено его функциональное назначение, вид разрешенного использования в той мере, в какой новое назначение объекта недвижимости соответствует градостроительному регламенту. Такой дом может быть передан до или после его ремонта (реконструкции) иным лицам на праве аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции или на праве собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества.

Статья 21. Оценка результативности реализации проектов реновации

Орган местного самоуправления, региональный оператор проводит оценку достижения социально-экономических эффектов от реализации проекта реновации, а также определяет значения ключевых показателей результативности, установленных в мастер-плане (в том числе фактические показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также объектами благоустройства).

В рамках такой оценки выявляется удовлетворенность граждан проектом реновации по следующим параметрам:

- удовлетворенность предоставленным возмещением за изъятое недвижимое имущество;
- удовлетворенность объектами социальной инфраструктуры;
- удовлетворенность объектами транспортной инфраструктуры;
- удовлетворенность объектами социальной инфраструктуры;
- удовлетворенность объектами благоустройства;
- удовлетворенность озеленением реновированной территории;
- удовлетворенность объектами инженерного и иного оборудования (детские игровые площадки, спортивные объекты, наружное освещение);
- удовлетворенность фактической плотностью застройки.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства в рамках мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности осуществляет оценку реализации проектов реновации и достижения муниципальными образованиями, региональными операторами заявленных в мастерах-планах значений установленных в них показателей.

Глава 3. Защита прав граждан при проведении реновации

Статья 22. Защиты жилищных прав собственников жилых помещений при проведении реновации

Собственникам по их выбору предлагается или равноценное денежное возмещение или предоставление равноценного жилого помещения.

В случае если в качестве формы возмещения собственник выбрал равноценное денежное возмещение, то при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются не только рыночная стоимость жилого помещения и рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном, но и 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 (до трех месяцев), переездом, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами (кроме упущенной выгоды).

В случае если в соответствующем жилом помещении МКД проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, и если в отношении жилого помещения имеется зарегистрированное ограничение или обременение собственникам в качестве возмещения за изымаемое жилое помещение предоставляется только равноценное жилое помещение.

В случае если жилое помещение в МКД, находится в общей собственности, равноценное жилое помещение предоставляется на тех же условиях права общей собственности, которые существовали в отношении высвобождаемого жилого помещения. Равноценное денежное возмещение распределяется между сосособственниками пропорционально их долям.

С собственниками заключается договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение.

В случае смерти собственника жилого помещения МКД в период переселения договор перехода права собственности на жилое помещение заключается в нотариальной форме в интересах наследников доверительным управляющим наследственным имуществом.

На предоставляемое взамен высвобождаемого жилого помещения устанавливаются те же ограничения или обременения прав (включая залог по договору об ипотеке жилого помещения, арест недвижимого имущества, или запрет совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или избрание в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации).

Заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, в МКД с условием предоставления равноценного жилого помещения, является основаниями для замены предмета залога по договору

об ипотеке жилого помещения в МКД без согласия залогодержателя и залогодателя по данному договору.

В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, не был заключен в течение 90 дней со дня его получения собственником (собственниками) уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме и о передаче его в собственность органа местного самоуправления, а также о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение.

Статья 23. Защита жилищных прав нанимателей жилых помещений

Нанимателям предлагается равнозначное жилое помещение.

С нанимателями заключается договор социального найма в отношении равнозначного жилого помещения.

При согласии нанимателя при предоставлении равнозначного жилого помещения взамен изымаемого, он может воспользоваться своим правом на приватизацию жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации жилищного фонда. В этом случае с нанимателем может быть заключен договор о предоставлении равнозначного жилого помещения и о приватизации такого жилого помещения.

В случае, если договор социального найма в отношении равнозначного жилого помещения не был заключен в течение 90 дней со дня его получения нанимателем, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного нанимателя жилого помещения к заключению договора социального найма в отношении равнозначного жилого помещения, и об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме.

Статья 24. Переселение граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, а также жильцов коммунальных квартир

Переселение граждан при реализации проектов реновации осуществляется без одновременного улучшения их жилищных условий, но с сохранением права на такое улучшение, то есть без снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, кроме случаев, если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или решением органа местного самоуправления не предусмотрено переселение граждан с одновременным улучшением жилищных условий, если переселяемые граждане признаны нуждающимися в жилых помещениях.

При расселении коммунальных квартир в целях реализации проектов реновации взамен освобождаемых гражданами жилых помещений в квартирах коммунального заселения им предоставляются отдельные квартиры.

Статья 25. Приобретение жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат

Собственники жилых помещений, а также наниматели жилых помещений, если они при переселении одновременно реализуют свое право на приватизацию жилищного фонда, вправе взамен освобождаемых жилых помещений за доплату приобрести жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат.

В статье должен быть установлен порядок заключения таких договоров с региональным оператором или органом местного самоуправления, или трехсторонних договоров между органом местного самоуправления, инвестором-застройщиком и собственниками жилого помещения.

В частности должен быть установлен срок, в течение которого собственник вправе реализовать такое право.

Статья 26. Оказание содействия отдельным категориям граждан при переселении

Региональный оператор (орган местного самоуправления) оказывает содействие в организации и осуществлении переселения ветеранам, одиноким и (или) одиноко проживающим гражданам, достигшим пенсионного возраста, инвалидам, малоимущим гражданам, многодетным семьям. Порядок оказания содействия при переселении, в том числе посредством предоставления материальной помощи, и ее размер определяется органом местного самоуправления, а если проект реновации реализуется региональным оператором, то такой порядок определяется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Статья 27. Защита прав собственников и арендаторов нежилых помещений при реализации проектов реновации

Право собственности на нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, подлежит передаче органу местного самоуправления при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации. Между собственником нежилого помещения и региональным оператором или органом местного самоуправления заключается договор, предусматривающий переход права собственности на нежилое помещение.

Возмещение предоставляется по выбору собственника в форме равноценного денежного возмещения или посредством предоставления равнозначного нежилого помещения.

В случае если в качестве формы возмещения собственник выбрал равноценное денежное возмещение, то при определении размера возмещения за нежилое помещение в него включаются не только рыночная стоимость нежилого помещения и рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, но и все убытки, причиненные собственнику

нежилого помещения в связи его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами (кроме упущенной выгоды).

В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на нежилое помещение, не был заключен в течение 90 дней со дня его получения собственником уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника нежилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на нежилое помещение, об освобождении нежилого помещения в многоквартирном доме и о передаче его в собственность органа местного самоуправления, а также о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее нежилое помещение

Если нежилые помещения находились в аренде у субъектов малого и среднего предпринимательства, на основании договоров, заключенных с органами государственной власти, органами местного самоуправления или их подведомственными организациями, указанные лица имеют право на заключение на тех же условиях нового договора аренды равнозначного нежилого помещения (в т.ч. без проведения торгов и с сохранением льгот, а также с сохранением преимущественного права на приобретение нежилого помещения).

Глава 4. Заключительные положения

Статья 28. Порядок вступления в силу

Определение порядка вступления в силу настоящего законопроекта.

Статья 29. Внесение изменений в отдельные законодательные акты

Необходимо внести изменения в Жилищный кодекс РФ в целях установления возможности расходования использования взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на цели реновации (в соответствии с целевым принципом, взносы, собранные собственниками реновируемого МКД, расходуются на цели реновации данного МКД). Собственники продолжают уплачивать взносы на капитальный ремонт до момента перехода прав собственности на квартиру органу местного самоуправления.

Положения Жилищного кодекса РФ, касающиеся выселения граждан их МКД в связи с его сносом, не применяется в случаях, если такое выселение осуществляется в рамках реновации.