

**Олег Владимирович Мельниченко,**  
**Председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству,**  
**региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера,**  
**о проекте федерального закона № 1023225-7**  
**«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и**  
**отдельные законодательные акты Российской Федерации»,**  
внесенном сенаторами Российской Федерации Н.А. Журавлевым,  
О.В. Мельниченко, А.А. Шевченко, депутатом Государственной Думы  
Е.С. Москвичевым

**1. В чем заключается основная идея законопроекта и с чем связана необходимость его внесения?**

Законопроектом предусматривается единый механизм комплексного развития территорий для случаев расселения аварийного жилья, жилья, подлежащего сносу, реконструкции в соответствии с адресными программами реконструкции и сноса многоквартирных домов, и для реновации промышленных территорий.

Идея о введении единого механизма развития застроенных территорий, об установлении единых стандартов взаимодействия органов публичной власти, инвесторов и правообладателей объектов недвижимости обсуждается не первый год.

У нас, в Совете Федерации, ей уделяется большое внимание.

Все участники деятельности по комплексному развитию территории выиграют от унификации процедур, поскольку будут четко и единообразно урегулированы их права и обязанности, закреплены гарантии.

Законопроект также позволит создать условия регионам для проведения реновации деградирующих жилых территорий.

Сегодня Градостроительный кодекс не обеспечивает в полной мере данную возможность. Принятие такого закона придаст новый импульс развитию городской жилой застройки, даст гражданам новые возможности для приобретения более качественного жилья.

**2. Что такое комплексное развитие территорий?**

Комплексное развитие территорий – это деятельность, в которой участвуют органы власти, инвесторы, правообладатели объектов недвижимого имущества.

В рамках такого развития осуществляется подготовка документации по планировке территории, снос, реконструкция не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов, объектов инфраструктуры. Одновременно – и строительство новых объектов, в том числе многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры. Также осуществляется благоустройство территории.

Все это – по единому плану, проекту, что улучшает городскую среду.

Комплексное развитие территории позволит придать городам современный облик, а гражданам – улучшить жилищные условия.

**3. На каких территориях может осуществляться комплексное развитие территории?**

Законопроектом предусматриваются определенные требования к территории, в отношении которой может быть принято решение о комплексном развитии.

Не менее 50% такой территории должны занимать земельные участки, занятые аварийным или иным жильем, подлежащим сносу, реконструкции на основании адресной программы по реконструкции и сносу многоквартирных домов, либо промышленной зоной.

**4. Кто будет принимать решения о комплексном развитии территории?**

Комплексное развитие территории будет осуществляться по решению

Правительства РФ, принятому по предложениям субъектов Федерации, либо по решению высшего органа исполнительной власти субъекта Федерации.

В то же время нормативным актом субъекта Федерации может быть определено, что решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации муниципального образования.

Таким образом, **центральная роль в принятии решения об осуществлении комплексного развития территории отводится субъектам Федерации.**

Принятие решения о комплексном развитии территории – это **право региона, а не обязанность.**

Регионы будут вправе:

определить содержание программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов;

определить источники финансирования программы;

утвердить порядок выявления и учета мнения граждан при ее формировании и реализации;

определить технические характеристики многоквартирных домов, которые могут быть включены в такие адресные программы.

#### **5. За счет каких средств будет осуществляться комплексное развитие территории?**

Законопроект никоим образом **не ограничивает** источники, за счет которых может осуществляться деятельность по комплексному развитию территорий.

Это могут быть деньги инвесторов, заключивших договоры о комплексном развитии территории, денежные средства бюджетов бюджетной системы.

Это также могут быть денежные средства правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в том случае, если договор о комплексном развитии территории будет заключен с такими правообладателями.

#### **6. Мнение граждан, проживающих на территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, будет учитываться? Какие гарантии предоставляются гражданам?**

Проектом предусматривается проведение **публичных слушаний, общественных обсуждений** в отношении документации по планировке территории комплексного развития, а также проектам изменений в документы территориального планирования (генеральные планы), связанным с комплексным развитием территорий.

Далее, важный момент. В проект адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов могут быть включены только такие дома, в которых **две трети** собственников и нанимателей поддержали такое решение, в том числе на общих собраниях.

Порядок определения лиц, имеющих право на участие в голосовании, порядок учета их голосов для определения факта участия в голосовании, порядок подсчета голосов будет устанавливаться нормативным правовым актом субъекта Федерации.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в проект программы по сносу и реконструкции, вправе **на любом этапе** формирования программы по сносу и реконструкции и ее исполнения **до дня утверждения проекта планировки территории** принять решение об исключении многоквартирного дома из проекта программы по сносу и реконструкции, из действующей программы по сносу и реконструкции.

Для принятия указанного решения необходимо более **одной трети голосов** от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В случае принятия такого решения на общем собрании многоквартирный дом подлежит исключению из адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов.

Таким образом, **предусмотрены надлежащие механизмы учета мнения граждан.**

## 7. Реализация проектов по комплексному развитию территорий – это серьезная и ответственная задача. Предусматриваются ли проектом требования к лицу, которое будет заниматься комплексным развитием территории?

Проектом предусмотрены требования к тем, кто будет заниматься комплексным развитием территорий.

Реализовывать такие проекты должны только опытные застройщики. Юридическое лицо, заключающее договор о комплексном развитии территории, либо его участник должны иметь **опыт не менее трех лет** участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью **не менее пяти тысяч квадратных метров** в совокупности.

Юридическое лицо, реализующее проект по комплексному развитию территории, определяется по результатам аукциона. Выигравшим аукцион является юридическое лицо, предложившее наибольшую цену за право заключения такого договора.

## 8. Каков механизм предоставления жилья гражданам в рамках комплексного развития территории?

Собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов, взамен передаваемых в государственную собственность субъекта Федерации, муниципальную собственность жилых помещений. Будут предоставляться **равнозначные** жилые помещения. Законом устанавливаются требования к равнозначным жилым помещениям.

*Справочно. Равнозначное жилое помещение - это жилое помещение, **жилая площадь и количество комнат** в котором **не меньше** жилой площади и количества комнат, чем в освобождаемом жилом помещении, а **общая площадь** такого жилого помещения **превышает** общую площадь освобождаемого жилого помещения.*

Такое жилое помещение должно соответствовать стандартам благоустройства, установленным субъектом Федерации и находиться в многоквартирном доме, который расположен **в том же** населенном пункте, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом.

В случае, если населенный пункт или городской округ имеют внутригородское деление, предоставляемое жилое помещение должно находиться в том же внутригородском районе (на той же внутригородской территории).

Собственник жилого помещения на основании письменного заявления вместо равнозначного жилого помещения вправе получить **равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения**.

Проектом предусмотрены случаи, когда предоставление равноценного возмещения (денег или помещения) не допускается.

*Справочно. Например, для собственников жилых помещений, в отношении которых зарегистрированы ограничения прав или обременения. Стоимость предоставляемого равноценного жилого помещения **не может быть ниже** стоимости освобождаемого жилого помещения, определяемой в соответствии с Жилищным кодексом РФ.*

*Справочно. В соответствии с Жилищным кодексом 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, 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.*

Предоставление равнозначного жилого помещения, равноценного возмещения (денежных средств или помещения) осуществляется **на основании договора**, заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме и уполномоченным органом.

Указанные договоры **подлежат заключению в обязательном порядке**.

В случае, если такой договор не был заключен в течение девяноста дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, заказным письмом с уведомлением о вручении, уполномоченный орган вправе **обратиться в суд** с требованиями:

о понуждении собственника к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение;

об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме и о передаче его в государственную (муниципальную) собственность;

о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение.

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется **равнозначное жилое помещение по договору социального найма**.

При наличии письменного заявления нанимателя жилого помещения равнозначное жилое помещение может быть предоставлено ему в собственность.

Наниматели жилых помещений, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которым были предоставлены равнозначные жилые помещения по договорам социального найма, **сохраняют** право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

## **9. Предусматриваются ли какие-либо гарантии бизнесу при комплексном развитии территории?**

Гарантии бизнесу в отношении изымаемых помещений предусматриваются. **Нежилые** помещения в многоквартирных домах, включенных в адресную программу по сносу и реконструкции, подлежат изъятию для государственных нужд или муниципальных нужд **при условии их предварительного и равноценного возмещения**.

В случае прекращения действия договора аренды нежилого помещения в связи со сносом или реконструкцией многоквартирного дома, и арендуемого субъектом малого или среднего предпринимательства, арендатор имеет право на заключение договора аренды **равнозначного** нежилого помещения.

Новый договор аренды нежилого помещения заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший договор аренды и на срок, оставшийся до его истечения.