



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107

Телефон (812) 318-80-35, факс (812) 318-82-27
<http://www.assembly.spb.ru>

28 ОКТ 2019 № 908850-1

На № _____ от _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. Володину

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляем в порядке законодательной инициативы Законодательного Собрания Санкт-Петербурга проект федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации".

Просим Вас принять решение о возможности рассмотрения данного проекта федерального закона совместно с проектом федерального закона № 742962-7 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части регулирования отношений при осуществлении реновации жилищного фонда).

- Приложение:
1. Проект федерального закона на 30 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 4 л. в 1 экз.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
 4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 5. Копия постановления Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 23 октября 2019 года № 519 на 1 л. в 1 экз.
 6. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Председатель
Законодательного Собрания
Санкт-Петербурга

Уважаемый,
Макаров
В.С. Макаров

Т.С. Денисова
(812) 318 68 67



152533 127209
Государственная Дума ФС РФ
Дата 29.10.2019 19:19
№825313-7; 1.1

Проект вносит
Законодательное Собрание
Санкт-Петербурга

№ 825313-7

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

О реновации жилищного фонда в Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с формированием и реализацией государственной политики в области реновации жилищного фонда в Российской Федерации.

2. Для целей настоящего Федерального закона под реновацией жилищного фонда в Российской Федерации (далее – реновация) понимается комплекс мероприятий по подготовке и осуществлению реконструкции или сноса многоквартирных домов, находящихся в аварийном или ином неудовлетворительном техническом состоянии, а также иных многоквартирных домов, отвечающих предусмотренным настоящим Федеральным законом критериям, для последующего использования высвободившейся территории под строительство нового многоквартирного дома или возведение иных объектов, соответствующих общественным потребностям и законодательству Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Статья 2. Законодательство о реновации

1. Законодательство о реновации состоит из настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

2. Федеральными законами могут устанавливаться особенности проведения реновации в отдельных субъектах Российской Федерации.

3. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые содержат положения, регулирующие отношения в области реновации, не могут противоречить настоящему Федеральному закону, а также федеральным законам, устанавливающим особенности проведения реновации в этих субъектах Российской Федерации.

4. По отдельным вопросам реновации могут приниматься муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и законам субъектов Российской Федерации о реновации.

Статья 3. Цели и задачи законодательства о реновации

1. Целями законодательства о реновации являются:
улучшение жилищных условий граждан, усиление гарантий осуществления их жилищных прав;

предотвращение роста аварийного жилищного фонда;
обновление среды жизнедеятельности, создание и расширение благоприятных условий проживания;

обеспечение развития застроенных территорий и их благоустройства.

2. К задачам законодательства о реновации, направленным на достижение его целей, относятся:

установление требований к нормативным правовым актам и индивидуальным правовым актам, принимаемым во исполнение настоящего Федерального закона, других федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации о реновации, порядку подготовки, утверждения и реализации этих актов;

определение полномочий органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области реновации;

определение участников отношений в области реновации, установление их прав и обязанностей;

регламентирование оснований, условий, последовательности и порядка осуществления проектов и мероприятий, реализация которых направлена на подготовку и проведение реновации.

3. В законодательстве субъектов Российской Федерации о реновации могут быть сформулированы дополнительные цели и задачи, не противоречащие настоящему Федеральному закону.

Статья 4. Программа реновации

1. Для целенаправленного и эффективного проведения реновации на территории субъекта Российской Федерации разрабатывается, утверждается и реализуется целевая государственная программа субъекта Российской Федерации (далее – программа реновации).

2. Программа реновации является документом, предусматривающим реализацию комплекса проектов и мероприятий, направленных на подготовку и проведение реновации на территории субъекта Российской Федерации.

3. Порядок разработки, утверждения и реализации программы реновации устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации о реновации.

Статья 5. Проекты реновации, их типы, виды и формы реализации

1. В отношении объектов, которые могут быть включены в программу реновации в соответствии с критериями, предусмотренными пунктом 2 статьи 12 настоящего Федерального закона, разрабатывается, согласуется, отбирается и реализуется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, проект реновации.

2. Проект реновации содержит предусмотренные настоящим Федеральным законом документы и сведения, необходимые для подготовки и проведения реновации.

3. В зависимости от масштаба разрабатываются и реализуются:

проекты реновации локального типа – в отношении отдельного многоквартирного дома;

проекты реновации комплексного типа – в отношении элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона, района или их частей).

4. К видам проектов реновации, различающимся по источникам финансирования и характеру взаимодействия участников соответствующих отношений, относятся:

бюджетные проекты реновации – финансируемые исключительно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного и (или) федерального бюджета и реализуемые непосредственно ответственным исполнителем и дирекцией программы реновации;

инвестиционные проекты реновации – финансируемые и реализуемые на началах государственно-частного партнерства субъекта Российской Федерации и инвестора проекта реновации.

5. Формами реализации проектов реновации являются:

а) снос и строительство на высвободившемся земельном участке нового многоквартирного дома;

б) реконструкция многоквартирного дома;

в) снос многоквартирного дома и изменение целевого назначения земельного участка.

В пределах элемента планировочной структуры (далее – квартал) могут реализовываться как одна из указанных форм реализации проектов реновации, так и их комбинация.

Статья 6. Источники финансирования и инвесторы проектов реновации

1. Финансирование проекта реновации может осуществляться за счет следующих источников:

средства бюджета субъекта Российской Федерации;

средства бюджета муниципального образования (местного бюджета);

средства инвестора проекта реновации.

2. Финансирование проектов реновации может частично (на условиях софинансирования) осуществляться за счет средств федерального бюджета в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации. При этом должны обеспечиваться равные условия для субъектов Российской Федерации, в которых приняты законы о реновации и утверждены программы реновации.

3. Условия и порядок использования при финансировании проектов реновации средств местных бюджетов определяются законодательством субъектов Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

4. При финансировании проектов реновации за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации или местного бюджета могут быть использованы долговые инструменты в формах и пределах, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации.

5. Инвестором проекта реновации признается юридическое лицо (консорциум юридических лиц), которое осуществляет инвестирование в указанный проект, то есть вложение в его разработку и реализацию собственных или привлеченных денежных средств и иного имущества в целях получения прибыли и достижения целей программы реновации.

Инвесторами проектов реновации могут признаваться, в том числе, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и другие юридические лица, объединяющие собственников помещений в одном или нескольких многоквартирных домах.

6. Инвестор проекта реновации должен отвечать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, а также законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

7. Инвестор привлекается к участию в проекте реновации в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ РЕНОВАЦИИ

Статья 7. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области реновации

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области реновации относятся:

- 1) определение государственной политики в области реновации и правовых основ ее осуществления;
- 2) установление общих требований к программам реновации субъектов Российской Федерации и проектам реновации;
- 3) обеспечение при проведении реновации жилищных и иных прав граждан, а также прав и законных интересов юридических лиц;
- 4) регулирование связанных с реновацией отношений, составляющих предмет гражданского законодательства;
- 5) определение порядка и условий софинансирования за счет средств федерального бюджета проектов реновации в субъектах Российской Федерации;
- 6) иные связанные с реновацией вопросы, отнесенные Конституцией Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами к ведению органов государственной власти Российской Федерации.

Статья 8. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области реновации

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области реновации относятся:

- 1) принятие решения о целесообразности, возможности и масштабах проведения реновации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;
- 2) разработка, организация обсуждения, утверждение и исполнение программы реновации;
- 3) определение источников финансирования программы реновации;
- 4) установление в соответствии с настоящим Федеральным законом порядка проведения конкурса по привлечению инвесторов к проектам реновации;
- 5) заключение соглашений с инвесторами проектов реновации в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами;
- 6) установление при проведении реновации на территории субъекта Российской Федерации дополнительных гарантий жилищных и иных прав граждан, прав и законных интересов юридических лиц, поскольку это не противоречит настоящему Федеральному закону и другим федеральным законам;
- 7) установление для целей реновации порядка разработки и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение) территории, а также утверждение формы такой схемы и состава указываемых в ней сведений;
- 8) установление для целей реализации проектов реновации порядка определения точек подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям, в том числе их расположения на границе земельного участка и (или) территории, в отношении

которых осуществляется подготовка документации по планировке территории для указанных целей;

9) передача муниципальным образованиям в установленном порядке жилых и нежилых помещений, образованных в результате реновации и предназначенных для решения вопросов местного значения, взамен жилых и нежилых помещений, находившихся в собственности соответствующих муниципальных образований и располагавшихся в снесенных в соответствии с проектом реновации многоквартирных домах;

10) иные связанные с реновацией вопросы, отнесенные Конституцией Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации или не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области реновации

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области реновации относятся:

1) подготовка и инициирование предложений о проведении реновации на территории соответствующего муниципального образования;

2) определение возможностей и объема участия соответствующего муниципального образования в софинансировании проектов реновации в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством субъекта Российской Федерации;

3) предоставление для целей реновации земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

4) предоставление по запросу органов государственной власти субъектов Российской Федерации документов и сведений, необходимых для подготовки и проведения реновации в отношении муниципального жилищного фонда;

5) принятие от органов государственной власти субъектов Российской Федерации жилых и нежилых помещений, образованных в результате реновации и предназначенных для решения вопросов местного значения;

6) иные связанные с реновацией вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления Конституцией Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также законами соответствующего субъекта Российской Федерации.

2. В субъектах Российской Федерации, являющихся городами федерального значения, полномочия, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, осуществляются органами государственной власти соответствующих субъектов Российской Федерации.

ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА, УТВЕРЖДЕНИЕ И ИСПОЛНЕНИЕ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ

Статья 10. Порядок разработки программы реновации

1. Программа реновации разрабатывается в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом положений, предусмотренных настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. При разработке программы реновации в ее содержании могут выделяться:

подпрограммы, под которыми в целях настоящего Федерального закона понимаются комплексы взаимосвязанных по срокам и финансовым ресурсам мероприятий, направленных на решение конкретных задач в рамках программы реновации;

отдельные мероприятия, под которыми в целях настоящего Федерального закона понимаются мероприятия, направленные на решение конкретных задач в рамках программы реновации и не относящиеся к сфере регулирования подпрограмм;

мероприятия, под которыми в целях настоящего Федерального закона понимаются совокупность целенаправленных действий, направленных на реализацию подпрограммы или отдельного мероприятия в рамках программы реновации.

3. Программа реновации разрабатывается с учетом проекта предельного объема средств, предусматриваемых на ее реализацию.

Указанный проект предельного объема средств утверждается в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

4. Разработанный проект программы реновации проходит экспертизу и согласование с исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Статья 11. Основные требования к содержанию и составу программы реновации

1. Цели и задачи программы реновации должны соответствовать целям и задачам, предусмотренным статьей 3 настоящего Федерального закона.

2. Программа реновации должна содержать:

перечень и описание подпрограмм, отдельных мероприятий и мероприятий, направленных на реализацию целей и задач программы реновации, объем и источники их финансирования;

перечень многоквартирных домов, кварталов, в отношении которых предполагается реализация проектов реновации;

схему и описание границ территорий, на которых предполагается проведение реновации;

допускаемые типы, виды и формы реализации проектов реновации;

очередность реализации проектов реновации, определяемая с учетом технического состояния многоквартирных домов, типа, вида и формы реализации проекта реновации;

иные сведения, предусмотренные законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

3. В программу реновации в качестве приложений включаются:

бюджетные и инвестиционные проекты реновации, в отношении которых принято в установленном настоящим Федеральным законом порядке решение об их согласовании для последующего одобрения общими собраниями собственников помещений в соответствующих многоквартирных домах;

бюджетные и инвестиционные проекты реновации, в отношении которых получено согласие общих собраний собственников помещений в соответствующих многоквартирных домах;

инвестиционные проекты реновации, потенциальные инвесторы которых выиграли конкурс или получили право на реализацию проекта реновации в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Статья 12. Перечень многоквартирных домов, кварталов, в отношении которых могут быть реализованы проекты реновации

1. Перечень многоквартирных домов, кварталов, в отношении которых могут быть реализованы проекты реновации (далее – Перечень), является составной частью программы реновации и представляет собой официальный адресный список таких многоквартирных домов, кварталов.

2. В Перечень могут быть включены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и не включенные в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

2) многоквартирные дома, расположенные на земельных участках, в отношении которых установлено несоответствие вида разрешенного использования и (или) предельных параметров зданий, строений, сооружений градостроительным регламентам, иной градостроительной документации субъекта Российской Федерации;

3) многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, а также многоквартирные дома, аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов, при этом к многоквартирным домам первого периода индустриального домостроения относятся многоквартирные дома с количеством этажей не более девяти, возведенные по типовым проектам, разработанным в период с 1957 по 1975 годы, с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

4) многоквартирные дома, в отношении которых реализуются программы развития застроенных территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством субъекта Российской Федерации о реновации;

5) иные многоквартирные дома, предусмотренные законодательством субъекта Российской Федерации о реновации, за исключением многоквартирных домов, указанных в пункте 3 настоящей статьи;

6) кварталы, в которых исключительно или преимущественно расположены многоквартирными дома, предусмотренные подпунктами 1 – 4 настоящего пункта.

3. Не подлежат включению в Перечень:

многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия:

элементы планировочной структуры, включающие территорию объекта культурного наследия, зону охраны объекта культурного наследия.

Законодательством субъекта Российской Федерации о реновации могут быть предусмотрены иные, не подлежащие включению в Перечень многоквартирные дома.

4. Включенный в Перечень многоквартирный дом, квартал исключается из Перечня в случаях:

а) выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи;

б) отклонения общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме предложения о даче согласия на включение данного дома в проект реновации;

в) отклонения общим собранием собственников жилых помещений хотя бы в одном многоквартирном доме, расположенном в квартале, предложения о даче согласия на включение данного квартала в проект реновации, если осуществление реновации в отношении остальных многоквартирных домов, расположенных в таком квартале, нецелесообразно.

Статья 13. Обсуждение проекта программы реновации

1. Разработанный проект программы реновации выносится на публичные слушания и иное общественное обсуждение в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Организацию общественного обсуждения, изучение, обобщение и учет поступающих от граждан и юридических лиц предложений и замечаний осуществляет ответственный исполнитель программы реновации.

3. Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе рассматривать проект программы реновации и предложений о внесении в нее изменений в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

Статья 14. Порядок утверждения и обнародования программы реновации

1. Программа реновации утверждается нормативным правовым актом высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации после ее доработки по итогам экспертизы, согласования и общественного обсуждения.

2. Объем ассигнований из бюджета субъекта Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации программы реновации утверждается законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации на соответствующий период.

3. Изменения в утвержденную программу реновации вносятся в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

4. Программа реновации с внесенными в нее изменениями публикуется в печатных средствах массовой информации, предназначенных для обнародования (официального опубликования) нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, и размещается на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на ином определенном указанным органом государственной власти сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Статья 15. Ответственный исполнитель и соисполнители программы реновации

1. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации определяет орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в качестве ответственного исполнителя программы реновации (далее – ответственный исполнитель), осуществляющего разработку и реализацию указанной программы.

2. Полномочия ответственного исполнителя определяются законодательством субъекта Российской Федерации с учетом положений, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

3. Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, оказывающие в соответствии с их компетенцией содействие ответственному исполнителю в разработке и реализации программы реновации, признаются соисполнителями указанной программы (далее – соисполнители).

Состав соисполнителей, их функции и обязанности определяются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Статья 16. Дирекция программы реновации

1. Непосредственное исполнение программы реновации возлагается на дирекцию программы реновации (далее – дирекция), являющуюся структурным подразделением ответственного исполнителя или специально создаваемой унитарной некоммерческой организацией.

2. Дирекция утверждается (учреждается) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации по предложению ответственного исполнителя.

3. Дирекция:

1) обеспечивает в рамках своих полномочий выполнение мероприятий, предусмотренных программой реновации, проектами реновации;

2) оказывает содействие:

а) в выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства в целях реализации проектов реновации, а также при проведении строительного контроля в процессе строительства, реконструкции указанных объектов;

б) в подготовке документации по планировке территории;

в) в обеспечении территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории для целей реализации проектов реновации, объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктур;

г) в обеспечении жилищных и иных прав граждан, а также прав и законных интересов юридических лиц при реализации проектов реновации в соответствии с настоящим Федеральным законом и законами субъектов Российской Федерации;

3) осуществляет методическое, организационное, экспертно-аналитическое, информационное и юридическое обеспечение реализации проектов реновации;

4) организует выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ в связи с реализацией программы реновации;

5) содействует созданию производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства в целях, предусмотренных программой реновации;

6) непосредственно отвечает за разработку и реализацию бюджетных проектов реновации;

7) предварительно рассматривает представленные инвестиционные проекты реновации;

8) направляет собственникам помещений в многоквартирных домах, включенных в Перечень, обоснованные предложения о даче согласия на реализацию в отношении таких домов проектов реновации;

9) организует проведение конкурса на получение права реализации проекта реновации;

10) готовит проекты соглашений о реализации проектов реновации между высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и инвестором проекта реновации;

11) выполняет иные функции по исполнению программы реновации, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и законодательством субъектов Российской Федерации о реновации.

4. Финансовое обеспечение деятельности дирекции осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

5. Дирекция обязана ежегодно размещать годовой отчет о своей деятельности на официальном сайте ответственного исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

6. Для обеспечения функций дирекции, предусмотренных настоящей статьей, подготовка, регистрация и выдача градостроительного плана земельного участка до его образования, выдача разрешения на строительство без правоустанавливающих документов на земельный участок инвесторам (застройщикам) проектов реновации осуществляются по заявлению, направляемому уполномоченному исполнительному органу государственной власти субъекта Российской Федерации от имени дирекции (при реализации бюджетного проекта реновации) или инвестора проекта реновации.

7. При дирекции создается наблюдательный совет, действующий на основании положения, утверждаемого ответственным исполнителем.

Численный и персональный состав наблюдательного совета утверждается ответственным исполнителем.

ГЛАВА 4. РАЗРАБОТКА И РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ РЕНОВАЦИИ

Статья 17. Порядок разработки и содержание проектов реновации

1. Проекты реновации разрабатываются в отношении многоквартирных домов, кварталов, включенных в Перечень.

Бюджетные проекты реновации разрабатываются дирекцией.

Инвестиционные проекты реновации разрабатываются дирекцией или потенциальными инвесторами (инициаторами проектов реновации).

2. Проект реновации должен содержать:

описание местоположения многоквартирного дома, квартала, подлежащего реновации;

адреса зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции или капитальному ремонту;

описание объектов инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, находящихся на данном земельном участке и подлежащих согласно проекту сносу, капитальному ремонту, реконструкции, новому строительству;

количество собственников, нанимателей и членов их семей, проживающих в соответствующих многоквартирных домах, с указанием площади, количества человек, семей, состоящих на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, нуждающиеся в содействии в улучшении жилищных условий;

описание земельного участка для многоквартирного дома (домов), используемого (используемых) в качестве первоначального "пятна застройки" для данного проекта реновации и расположенного за пределами квартала, в отношении которого осуществляется реновация, для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) в целях первоначального расселения жителей при реализации проекта реновации и (или) использования в качестве маневренного фонда;

сведения о потенциальном инвесторе проекта реновации и источниках финансирования проекта реновации: собственные средства, кредитные ресурсы, инвестиционные средства дольщиков, средства бюджета;

основные финансовые характеристики проекта реновации, в том числе предполагаемый объем финансирования (софинансирования) из бюджета субъекта Российской Федерации и местных бюджетов, а также формы такого софинансирования;

сроки реализации проекта реновации;

иные сведения, предусмотренные законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

Статья 18. Общие и особенные условия реализации проектов реновации

1. Обязательными условиями реализации каждого проекта реновации, разработанного в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона, являются:

а) согласование (одобрение) проекта реновации ответственным исполнителем;

б) получение согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на включение данного дома в проект реновации;

в) утверждение (одобрение) проекта реновации высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

г) совершение действий, предусмотренных проектом реновации, с учетом положений, установленных статьями главы 6 настоящего Федерального закона.

2. Разработанный бюджетный проект реновации направляется дирекцией на согласование ответственному исполнителю и соисполнителям в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

После согласования бюджетного проекта реновации с ответственным исполнителем и соисполнителями дирекция обращается к собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме (многоквартирных домах) за согласием на включение данного дома (домов) в проект реновации.

После получения согласия общего собрания (общих собраний) собственников помещений в таком многоквартирном доме (многоквартирных домах) высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации, решение об утверждении проекта реновации и его реализации.

3. Разработанный дирекцией инвестиционный проект реновации направляется на согласование ответственному исполнителю.

Ответственный исполнитель после согласования проекта реновации направляет предложение о его реализации на рассмотрение в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации на выполнение координационных и контрольных полномочий при реализации проектов государственно-частного партнерства (далее – уполномоченный орган).

В случае утверждения уполномоченным органом положительного заключения на проект реновации дирекция направляет собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме (многоквартирных домах) обоснованное предложение о даче согласия на включение данного дома (квартала) в проект реновации.

После получения согласия общего собрания (общих собраний) собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) на включение многоквартирного дома (многоквартирных домов) в проект реновации высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о реализации проекта реновации.

На основании указанного решения проводится конкурс на право заключения соглашения о реализации проекта реновации (далее – также конкурс) в соответствии с положениями, предусмотренными статьей 22 настоящего Федерального закона.

С победителем конкурса высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации заключает соглашение о реализации проекта реновации на условиях, предусмотренных статьей 23 настоящего Федерального закона.

В случае признания конкурса несостоявшимся данное соглашение может быть заключено с лицами, указанными в пункте 3 статьи 22 настоящего Федерального закона.

4. Разработанный потенциальным инвестором (инициатором) инвестиционный проект реновации реализуется на следующих условиях:

1) предложение о реализации проекта реновации направляется потенциальным инвестором (инициатором) ответственному исполнителю;

2) поступившее предложение проходит процедуру рассмотрения ответственным исполнителем и получения положительного заключения уполномоченного органа;

3) дирекция направляет собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме (многоквартирных домах) обоснованное предложение о даче согласия на включение данного дома (квартала) в проект реновации;

4) после получения согласия общего собрания (общих собраний) собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) на включение данного дома

в проект реновации высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о реализации проекта реновации;

5) в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 22 настоящего Федерального закона, с инициатором проекта реновации высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации заключает соглашение о реализации проекта реновации на условиях, предусмотренных статьями 23 настоящего Федерального закона;

6) при отсутствии обстоятельств, предусмотренных пунктом 2 статьи 22 настоящего Федерального закона, проводится конкурс, с победителем которого заключается Соглашение о реализации проекта реновации.

Статья 19. Рассмотрение предложения о реализации проекта реновации

1. Предложение о реализации проекта реновации, разработанного дирекцией или потенциальным инвестором (инициатором), должно содержать:

описание проекта реновации, включая сведения, предусмотренные пунктом 2 статьи 17 настоящего Федерального закона;

проект соглашения о реализации проекта реновации, включающий существенные условия, предусмотренные пунктом 2 статьи 23 настоящего Федерального закона;

иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Предложение о реализации проекта реновации составляется по форме и в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации для предложения о реализации проекта государственно-частного партнерства.

Одновременно с предложением о реализации проекта реновации, разработанного потенциальным инвестором (инициатором), представляется выданная ему банком или иной кредитной организацией независимая гарантия (банковская гарантия) в объеме не менее чем пяти процентов объема прогнозируемого финансирования указанного проекта реновации.

Законодательством субъекта Российской Федерации о реновации могут быть предусмотрены также иные документы и сведения, подлежащие представлению в дирекцию одновременно с предложением о реализации проекта реновации, разработанного потенциальным инвестором (инициатором).

2. В срок, не превышающий девяноста дней со дня поступления от потенциального инвестора (инициатора) предложения о реализации проекта реновации, ответственный исполнитель рассматривает такое предложение в порядке, установленном законодательством о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, и принимает одно из следующих решений:

1) о направлении предложения о реализации проекта реновации на рассмотрение в уполномоченный орган в целях оценки эффективности и определения его сравнительного преимущества;

2) о невозможности реализации проекта реновации.

3. Решение ответственного исполнителя о невозможности реализации проекта реновации может быть принято:

а) в случае выявления неустранимых нарушений предусмотренных настоящим Федеральным законом и законодательством субъекта Российской Федерации требований к содержанию проекта реновации и порядку его разработки;

б) по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Указанное решение может быть обжаловано в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Рассмотрение предложения о реализации проекта реновации уполномоченным органом осуществляется в соответствии с критериями и положениями, предусмотренными законодательством о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

По итогам рассмотрения указанного предложения уполномоченный орган утверждает и обнародует в установленном порядке положительное либо отрицательное заключение в отношении проекта реновации.

В случае получения положительного заключения ответственный исполнитель в течение пяти дней направляет данное заключение высшему исполнительному органу государственной власти субъекта Российской Федерации.

Утверждение уполномоченным органом отрицательного заключения является отказом от реализации представленного проекта реновации на началах государственно-частного партнерства.

Отрицательное заключение уполномоченного органа может быть обжаловано в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Получение согласия собственников помещений в многоквартирном доме на включение в проект реновации

1. Дирекция направляет собственникам помещений в многоквартирном доме, включенном в Перечень, предложение дать согласие на включение данного дома в проект реновации с приложением следующих сведений:

о содержании разработанного в отношении данного многоквартирного дома проекта реновации, его типе, виде и форме реализации;

об источниках и порядке финансирования проекта реновации;

о предполагаемых сроках реализации проекта реновации;

о предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации и программой реновации гарантиях прав собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, в отношении которого реализуется проект реновации;

о других обстоятельствах, учет которых требуется для принятия решения о согласии на включение многоквартирного дома в проект реновации.

Указанные сведения одновременно размещаются на официальном сайте ответственного исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также на информационных стендах, размещенных в соответствующих многоквартирных домах.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, предложенном для включения в проект реновации, не позднее чем через два месяца после получения предложения, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, должны рассмотреть данное предложение на общем собрании (далее – общее собрание собственников помещений).

Общее собрание собственников помещений созывается и проводится в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3. Общее собрание собственников помещений правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем собрании собственников помещений, проводимом в форме совместного присутствия, могут участвовать с правом совещательного голоса наниматели жилых помещений в данном многоквартирном доме, представитель дирекции, инвесторы проектов

реновации (их представители) и иные заинтересованные лица, если их присутствие на таком общем собрании не запрещено законодательством Российской Федерации.

4. Полномочиями представителя субъекта Российской Федерации или муниципального образования как собственников жилых помещений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, предложенном для включения в проект реновации, могут наделяться наниматели таких жилых помещений, если иное не предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

Наделение нанимателей жилых помещений полномочиями представителей собственников для участия и голосования на общем собрании собственников помещений осуществляется в порядке, установленном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

5. На голосование общего собрания собственников помещений выносится проект решения о согласии на включение многоквартирного дома в проект реновации.

Указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

6. В случае если при проведении общего собрания собственников помещений путем совместного присутствия такое общее собрание не имело кворума, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи, в дальнейшем решение, предусмотренное пунктом 5 настоящей статьи, может быть принято путем проведения заочного голосования (опросным путем) в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

7. В случае если за решение, предусмотренное пунктом 5 настоящей статьи, при очном или заочном голосовании подано менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, общее собрание собственников помещений с той же повесткой может быть созвано повторно.

8. Повторное общее собрание собственников помещений созывается не ранее чем через один месяц и не позднее чем через два месяца со дня подведения итогов голосования по проекту указанного в пункте 5 настоящей статьи решения предыдущего общего собрания собственников помещений.

Повторное общее собрание собственников помещений созывается на основании предложения дирекции по инициативе хотя бы одного собственника помещений в данном многоквартирном доме или иных лиц, имеющих право инициировать созыв общего собрания собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Повторное общее собрание собственников помещений проводится в соответствии с положениями пунктов 3, 5 и 6 настоящей статьи.

9. В случае если голосование на повторном общем собрании собственников помещений соответствует результатам, предусмотренным пунктом 7 настоящей статьи, предложение о включении многоквартирного дома в проект реновации считается отклоненным, а согласие собственников помещений на такое включение неполученным.

10. Решение общего собрания собственников помещений по вопросу о включении многоквартирного дома в проект реновации оформляется протоколом в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Указанный протокол не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений должен быть представлен дирекции.

11. Предложение дать согласие на включение в проект реновации элемента планировочной структуры направляется дирекцией после согласования проекта собственникам помещений во всех многоквартирных домах, расположенных в пределах данного элемента планировочной структуры и включенных в Перечень, с представлением сведений, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Общие собрания собственников помещений в таких многоквартирных домах проводятся в соответствии с положениями настоящей статьи.

Согласие собственников помещений в многоквартирных домах на включение элемента планировочной структуры в проект реновации считается полученным, если за такое решение проголосовало большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме, расположенном в пределах данного квартала и включенном в Перечень.

В случае отклонения общими собраниями собственников помещений в одном или нескольких многоквартирных домах, расположенных в квартале, предложения о включении данного квартала в проект реновации, указанный проект может быть локализован в отношении расположенных в таком элементе планировочной структуры многоквартирных домов, в которых общие собрания собственников помещений приняли решения о даче согласия на включение этих домов в проект реновации квартала. В случае если локализованный проект реновации сохраняет все существенные условия обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений, предусмотренные отклоненным проектом реновации квартала, проведения еще одного общего собрания собственников помещений и принятия нового решения о даче согласия на включение многоквартирного дома в проект реновации не требуется. При изменении указанных условий в локализованном проекте реновации должно быть принято новое решение общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме в порядке, предусмотренном настоящей статьёй.

Статья 21. Принятие решения о реализации проекта реновации

1. Решение о реализации проекта реновации принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации при наличии положительного заключения уполномоченного органа в срок, не превышающий шестидесяти дней со дня получения положительного заключения.

2. Решение о реализации инвестиционного проекта реновации, разработанного дирекцией, содержит:

- 1) указание на цели и задачи реализации такого проекта;
- 2) определение высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в качестве стороны соглашения о реализации проекта реновации (публичного партнера), а также перечень органов государственной власти и юридических лиц, выступающих на стороне публичного партнера, в случае, если предполагается передача отдельных прав и обязанностей публичного партнера таким органам и юридическим лицам;
- 3) существенные условия соглашения о реализации проекта реновации;
- 4) оценку значения критериев и показателей, на основании которых получено положительное заключение уполномоченного органа;
- 5) определение вида конкурса (открытый конкурс или закрытый конкурс) на получение права реализации проекта реновации, а также перечень лиц, которым направляются приглашения принять участие в конкурсе (в случае проведения закрытого конкурса);
- 6) критерии проведения конкурса и параметры критериев конкурса;
- 7) конкурсную документацию или порядок и сроки ее утверждения;
- 8) сроки проведения конкурса;
- 9) срок и порядок размещения на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, сообщения о проведении открытого конкурса или в случае проведения закрытого конкурса срок

направления определенным решением о реализации проекта реновации лицам уведомления о проведении закрытого конкурса и приглашения принять участие в закрытом конкурсе;

10) состав конкурсной комиссии и порядок его утверждения;

11) порядок и сроки заключения соглашения о реализации проекта реновации;

12) иные положения, предусмотренные законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

3. Решение о реализации проекта реновации, разработанного потенциальным инвестором (инициатором), содержит:

1) указание на цели и задачи реализации такого проекта;

2) определение высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в качестве стороны соглашения о реализации проекта реновации (публичного партнера), а также перечень органов государственной власти и юридических лиц, выступающих на стороне публичного партнера, в случае, если предполагается передача отдельных прав и обязанностей публичного партнера таким органам и юридическим лицам;

3) существенные условия соглашения о реализации проекта реновации;

4) иные положения, предусмотренные законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

Статья 22. Конкурс на право заключения соглашения о реализации проекта реновации

1. Привлечение юридического лица к реализации проекта реновации в качестве инвестора и заключение с ним соглашения о реализации указанного проекта осуществляются по итогам конкурса, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

2. Заключение соглашения о реализации инвестиционного проекта реновации без проведения конкурса допускается с инициатором указанного проекта, если в течение сорока пяти дней с момента размещения такого проекта на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, от иных юридических лиц не поступили заявления о намерении участвовать в конкурсе или если такие заявления о намерениях поступили от лиц, не соответствующих требованиям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

3. Заключение соглашения о реализации проекта реновации в случае признания конкурса несостоявшимся по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, осуществляется:

а) с юридическим лицом, представившим заявку на участие в конкурсе и признанным участником конкурса, в случае если указанное юридическое лицо признано единственным участником конкурса;

б) с юридическим лицом, представившим единственную заявку на участие в конкурсе, в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе представлена только одна заявка на участие в конкурсе и указанное юридическое лицо соответствует требованиям для признания его участником конкурса;

в) с юридическим лицом, представившим единственное конкурсное предложение, в случае его соответствия требованиям конкурсной документации, в том числе критериям конкурса.

4. Конкурс проводится в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном

партнерстве, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, а также законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

Статья 23. Соглашение о реализации проекта реновации

1. Соглашение о реализации проекта реновации (далее – Соглашение) заключается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или по его поручению ответственным исполнителем (далее также – публичный партнер) с инвестором (далее – частный партнер), инициировавшим данный проект, при наличии обстоятельств, предусмотренных пунктом 2 статьи 22 настоящего Федерального закона, либо победившим в конкурсе на право заключения Соглашения или получившим это право иным образом в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Соглашение представляет собой гражданско-правовой договор, заключаемый на срок не менее трех лет.

2. Соглашение должно включать в себя следующие существенные условия:

1) определение типа, вида и формы реализации проекта реновации, в отношении которого заключается Соглашение;

2) основные элементы содержания проекта реновации, предусмотренные пунктом 2 статьи 17 настоящего Федерального закона;

3) сведения об объекте (объектах) Соглашения, который (которые) предполагается создать при реализации проекта реновации;

4) обязательства сторон по финансированию проекта реновации в целом и на каждом отдельном этапе его реализации;

5) обязательства сторон по обеспечению жилищных и иных прав собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых реализуется проект реновации;

6) обязательства частного партнера по непосредственному выполнению или организации работ, связанных с созданием, эксплуатацией и (или) техническим обслуживанием объекта (объектов) Соглашения;

7) обязательство публичного партнера обеспечить предоставление частному партнеру предназначенного для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением, земельного участка (земельных участков), срок заключения договора аренды такого земельного участка (таких земельных участков) и размер арендной платы за такой земельный участок (такие земельные участки) или порядок его определения, обязательство публичного партнера обеспечить предоставление частному партнеру земельного участка (земельных участков) в качестве первоначального "пятна застройки";

8) срок и (или) порядок определения срока действия Соглашения;

9) условие и порядок возникновения права частной собственности на объект (объекты) Соглашения;

10) порядок и сроки возмещения расходов сторон Соглашения, в том числе в случае его досрочного прекращения;

11) способы обеспечения исполнения частным партнером обязательств по Соглашению (предоставление банком или иной кредитной организацией независимой гарантии (банковской гарантии), передача публичному партнеру в залог прав частного партнера по договору банковского счета, страхование риска ответственности частного партнера за нарушение обязательств по Соглашению), размеры предоставляемого финансового обеспечения и срок, на который оно предоставляется;

12) ответственность сторон Соглашения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Соглашению;

13) иные существенные условия, предусмотренные федеральными законами.

3. Внесение изменений в Соглашение, прекращение Соглашения, замена частного партнера осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

ГЛАВА 5. ГАРАНТИИ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕНОВАЦИИ

Статья 24. Предоставление равнозначных жилых помещений

1. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, в отношении которых реализуются проекты реновации, имеют право на предоставление им бесплатно взамен указанных жилых помещений равнозначных жилых помещений.

2. Под равнозначным жилым помещением для целей настоящего Федерального закона понимается жилое помещение, соответствующее каждому из следующих условий:

а) жилая площадь в предоставляемом жилом помещении должна быть не меньше жилой площади в освобождаемом жилом помещении;

б) количество комнат в предоставляемом жилом помещении должно быть не меньше количества комнат в освобождаемом жилом помещении, если иное не предусмотрено законом субъекта Российской Федерации. При этом уменьшение количества комнат в предоставляемом жилом помещении по сравнению с освобождаемым жилым помещением допускается только при соблюдении следующих условий:

увеличение общей площади предоставляемого жилого помещения по сравнению с освобождаемым жилым помещением на величину, установленную законом субъекта Российской Федерации;

обеспечение права на отдельное жилое помещение определенных категорий граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в) общая площадь предоставляемого жилого помещения должна быть не меньше общей площади освобождаемого жилого помещения и может превышать ее на десять или большее количество метров, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации;

г) предоставляемое жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным жилищным законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации, и имеет отделку в соответствии с требованиями, установленными законодательством субъекта Российской Федерации;

д) предоставляемое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который по отношению к многоквартирному дому, в отношении которого реализуется проект реновации, расположен:

в городе федерального значения – на той же внутригородской территории, если иное не предусмотрено федеральным законом;

в городе с внутригородскими районами – в том же внутригородском районе;

в других населенных пунктах – в том же населенном пункте.

Отступление от указанных условий допускается только с согласия собственника жилого помещения или нанимателя жилого помещения в соответствующем многоквартирном доме, за исключением условия, предусмотренного подпунктом "в" настоящего пункта.

Законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено обязательное предоставление равнозначных жилых помещений в границах элемента планировочной структуры более мелкой, чем внутригородская территория или район.

3. Равнозначное жилое помещение предоставляется:

а) собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, – на праве собственности;

б) нанимателю жилого помещения в соответствующем доме, занимающему такое помещение на условиях социального найма, – по договору социального найма;

в) нанимателю жилого помещения в соответствующем доме, занимающему такое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, – по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены условия, при которых жилые помещения лицам, указанным в подпунктах "б" и "в" настоящего пункта, предоставляются в собственность на основании соответствующего договора.

4. Лица, которым в соответствии с настоящей статьей предоставляются в собственность равнозначные жилые помещения, вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации о реновации. При этом могут быть использованы средства материнского (семейного) капитала, жилищные субсидии, социальные выплаты, право на получение которых подтверждается государственными жилищными сертификатами, а также средства из иных источников, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

Статья 25. Равноценное возмещение собственнику жилого помещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения

1. На основании письменного заявления собственника жилого помещения в многоквартирном доме, в отношении которого реализуется проект реновации, вместо равнозначного жилого помещения такому собственнику может быть выплачено равноценное возмещение в денежной форме или предоставлено равноценное жилое помещение.

Заявление направляется в дирекцию (при реализации бюджетного проекта реновации) или инвестору проекта реновации (при реализации инвестиционного проекта реновации) в течение тридцати дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, подлежащего заключению в соответствии со статьей 26 настоящего Федерального закона и предусматривающего предоставление собственнику жилого помещения в указанном многоквартирном доме равнозначного жилого помещения.

2. Выплата равноценного возмещения в денежной форме не допускается в случаях если:

а) в отношении собственника жилого помещения зарегистрированы в установленном порядке ограничения прав или обременения;

б) в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане.

3. Стоимость равноценного жилого помещения, предоставляемого в соответствии с настоящей статьей, не может быть ниже стоимости освобождаемого жилого помещения, определяемой по правилам, установленным жилищным законодательством Российской Федерации применительно к определению размера возмещения за жилое помещение при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

4. Предоставление равноценных жилых помещений собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений осуществляется без взимания доплаты.

Статья 26. Договор о переходе права собственности на жилое помещение при реализации проекта реновации

1. Предоставление равнозначного жилого помещения, равноценное возмещение в денежной форме или предоставление равноценного жилого помещения осуществляются на основании договора (далее – договор о переходе права собственности на жилое помещение), заключаемого с собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации.

Стороной договора о переходе права собственности на жилое помещение с указанным собственником жилого помещения является:

при реализации бюджетного проекта реновации – высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации либо по его поручению ответственный исполнитель, иной орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (далее – государственный орган);

при реализации инвестиционного проекта реновации – инвестор указанного проекта.

2. Договор о переходе права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения заключается сторонами в обязательном порядке, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

3. В случае получения от собственника жилого помещения заявления, предусмотренного пунктом 1 статьи 25 настоящего Федерального закона, государственный орган (инвестор проекта реновации) заключает с указанным собственником жилого помещения договор о переходе права собственности на жилое помещение с условием равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения на праве собственности.

К договору о переходе права собственности на жилое помещение с условием равноценного возмещения в денежной форме применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

К договору о переходе права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного жилого помещения применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

4. Договор о переходе права собственности на жилое помещение должен содержать:

1) сведения о сторонах договора;

2) сведения о жилом помещении в многоквартирном доме, включенном в проект реновации;

3) сведения о предоставляемом равнозначном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения), либо сведения о предоставляемом равноценном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения), либо размер и порядок выплаты равноценного возмещения в денежной форме;

4) реквизиты решения высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации об утверждении (реализации) проекта реновации;

5) обязательство государственного органа (инвестора проекта реновации) передать собственнику жилого помещения равнозначное жилое помещение, либо передать равноценное жилое помещение, либо выплатить равноценное возмещение в денежной форме, а также обязательство указанного собственника жилого помещения принять соответственно равнозначное жилое помещение, либо равноценное жилое помещение, либо равноценное возмещение в денежной форме;

б) обязательство собственника жилого помещения передать принадлежащее ему жилое помещение государственному органу (инвестору проекта реновации), а также обязательство государственного органа (инвестора проекта реновации) принять такое жилое помещение;

7) сроки исполнения указанных в подпунктах 5 и 6 настоящего пункта обязательств;

8) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, и приобретающих соответствующие права в отношении равнозначного жилого помещения либо в отношении равноценного жилого помещения;

9) иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации или соглашением сторон.

5. Договор о переходе права собственности на жилое помещение с предоставлением равнозначного жилого помещения может предусматривать условие о временном предоставлении собственнику жилого помещения маневренного фонда.

Указанное условие предусматривается в случае, если предоставление равнозначного жилого помещения предполагается в многоквартирном доме, который должен быть построен:

на месте подлежащего сносу в соответствии с проектом реновации многоквартирного дома, в котором находится освобождаемое по данному договору жилое помещение;

в пределах квартала, на территории которого расположен многоквартирный дом, указанный в абзаце третьем настоящего пункта.

В этом случае в договоре о переходе права собственности на жилое помещение указываются:

сведения о равнозначном жилом помещении, которое должно быть предоставлено по договору о переходе права собственности на жилое помещение;

сведения о предоставляемом жилом помещении маневренного фонда;

срок, на который предоставляется жилое помещение маневренного фонда и в течение которого собственнику освобождаемого жилого помещения должно быть предоставлено равнозначное жилое помещение;

ответственность государственного органа (инвестора проекта реновации) за нарушение указанного срока;

иные обстоятельства, имеющие по соглашению сторон значение для реализации условия о временном предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

Переселение собственника жилого помещения и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и из такого помещения в предоставляемое равнозначное жилое помещение осуществляется за счет государственного органа (инвестора проекта реновации).

6. В случае если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права:

общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, – в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности;

общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение – в случае, если такое жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, находилось в общей совместной собственности.

7. Проект договора о переходе права собственности на жилое помещение с предоставлением равнозначного жилого помещения разрабатывается государственным

органом (инвестором проекта реновации) и направляется собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, заказным письмом с уведомлением о вручении.

В течение тридцати дней со дня получения проекта договора о переходе права собственности на жилое помещение собственник жилого помещения вправе направить государственному органу (инвестору проекта реновации) замечания и предложения по указанному проекту договора, включая заявление, предусмотренное пунктом 1 статьи 25 настоящего Федерального закона.

Государственный орган (инвестор проекта реновации) обязан при доработке проекта договора о переходе права собственности на жилое помещение учесть направленные ему замечания и предложения, связанные с осуществлением прав собственника жилого помещения и проживающих с ним лиц, гарантированных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и законодательством субъекта Российской Федерации. Государственный орган (инвестор проекта реновации) вправе при этом учесть иные замечания и предложения, не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъекта Российской Федерации.

Доработанный проект договора о переходе права собственности на жилое помещение направляется собственнику жилого помещения в порядке, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта.

Неурегулированные разногласия по проекту договора о переходе права собственности на жилое помещение разрешаются в судебном порядке в соответствии со статьей 28 настоящего Федерального закона.

8. Заключение договора о переходе права собственности на жилое помещение является основанием для перехода на предоставляемое в соответствии с ним жилое помещение ограничений и обременений прав, связанных:

с наложением ареста на недвижимое имущество в многоквартирном доме, включенном в проект реновации;

с запретом совершать определенные действия с таким недвижимым имуществом;

с избранием в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

9. В случае смерти собственника жилого помещения в многоквартирном доме, в отношении которого разрабатывается или реализуется проект реновации, договор о переходе права собственности на жилое помещение заключается в интересах наследников указанного лица доверительным управляющим наследственным имуществом, назначенным нотариусом, либо иными лицами, уполномоченными на совершение такого действия гражданским законодательством Российской Федерации. Указанный договор заключается в нотариальной форме.

Доверительный управляющий осуществляет установленные настоящим Федеральным законом права собственника жилого помещения, в том числе права, связанные с голосованием, заключением договора о переходе права собственности на жилое помещение, с направлением заявления о равноценном возмещении в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения.

10. Лица, имеющие право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, утрачивают такое право после заключения договора о переходе права собственности на жилое помещение и приобретают на тех же условиях право пользования жилым помещением, предоставленным в соответствии с указанным договором.

11. Право собственности на жилое помещение, предоставляемое на основании договора о переходе права собственности на жилое помещение, регистрируется в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации с учетом положения, предусмотренного пунктом 12 настоящей статьи.

12. Право собственности на жилое помещение, предоставляемое во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме на основании договора о переходе права собственности на жилое помещение, может быть зарегистрировано без предварительной регистрации права собственности инвестора проекта реновации на такое жилое помещение при соблюдении каждого из следующих условий:

строительство многоквартирного дома осуществлено на земельном участке, находящемся в собственности субъекта Российской Федерации, собственности инвестора проекта реновации или на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена;

предоставление жилых помещений в таком многоквартирном доме предусмотрено проектом реновации.

Статья 27. Договор социального найма жилого помещения, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при реализации проекта реновации

1. Стороной договора социального найма жилого помещения, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – договор найма жилого помещения), заключаемого с нанимателем жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, является государственный орган, определенный пунктом 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, либо инвестор проекта реновации, уполномоченный указанным государственным органом в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

2. Договор найма жилого помещения при реализации проекта реновации должен содержать:

- 1) сведения о сторонах договора;
- 2) сведения о жилом помещении в многоквартирном доме, включенном в проект реновации;
- 3) сведения о предоставляемом равнозначном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения);
- 4) реквизиты решения высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации об утверждении (реализации) проекта реновации;
- 5) обязательство государственного органа (инвестора проекта реновации) передать нанимателю жилого помещения равнозначное жилое помещение во владение и пользование для проживания на соответствующих условиях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации;
- 6) обязательство нанимателя жилого помещения прекратить проживание в занимаемом им жилом помещении;
- 7) сроки исполнения указанных в подпунктах 5 и 6 настоящего пункта обязательств;
- 8) перечень лиц, также имеющих право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, и приобретающих соответствующие права в отношении равнозначного жилого помещения;
- 9) права, обязанности и ответственность сторон по договору найма жилого помещения;
- 10) иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации или соглашением сторон.

3. Договор найма жилого помещения при реализации проекта реновации может предусматривать условие о временном предоставлении нанимателю жилого помещения маневренного фонда.

Указанное условие предусматривается в случае, если предоставление равнозначного жилого помещения предполагается в многоквартирном доме, который должен быть построен:

на месте подлежащего сносу в соответствии с проектом реновации многоквартирного дома, в котором находится оставляемое по данному договору жилое помещение;

в пределах квартала, на территории которого расположен многоквартирный дом, указанный в абзаце третьем настоящего пункта.

В этом случае в договоре найма жилого помещения указываются:

сведения о равнозначном жилом помещении, которое должно быть предоставлено по договору найма жилого помещения;

сведения о предоставляемом жилом помещении маневренного фонда;

срок, на который предоставляется жилое помещение маневренного фонда и в течение которого нанимателю оставляемого жилого помещения должно быть предоставлено равнозначное жилое помещение;

ответственность государственного органа (инвестора проекта реновации) за нарушение указанного срока;

иные обстоятельства, имеющие по соглашению сторон значение для реализации условия о временном предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

Переселение нанимателя жилого помещения и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и из такого помещения в предоставляемое равнозначное жилое помещение осуществляется за счет государственного органа (инвестора проекта реновации).

4. Проект договора найма жилого помещения с предоставлением равнозначного жилого помещения разрабатывается государственным органом (инвестором проекта реновации) и направляется нанимателю жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, заказным письмом с уведомлением о вручении.

В течение тридцати дней со дня получения проекта договора найма жилого помещения наниматель жилого помещения вправе направить государственному органу (инвестору проекта реновации) замечания и предложения по указанному проекту договора.

Государственный орган (инвестор проекта реновации) обязан при доработке проекта договора найма жилого помещения учесть направленные ему замечания и предложения, связанные с осуществлением прав нанимателя жилого помещения и проживающих с ним лиц, гарантированных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и законодательством Российской Федерации. Государственный орган (инвестор проекта реновации) вправе при этом учесть иные замечания и предложения, не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъекта Российской Федерации.

Доработанный проект договора найма жилого помещения направляется нанимателю жилого помещения в порядке, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта.

Неурегулированные разногласия по проекту договора найма жилого помещения разрешаются в судебном порядке в соответствии со статьей 28 настоящего Федерального закона.

5. Лица, имеющие наряду с нанимателем жилого помещения право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, утрачивают такое право после заключения договора найма жилого помещения и приобретают на тех же условиях право пользования жилым помещением, предоставленным в соответствии с указанным договором.

Статья 28. Понуждение к заключению договора при реализации проекта реновации

1. В случае если при реализации проекта реновации договор о переходе права собственности на жилое помещение, договор найма жилого помещения (далее вместе в настоящей статье – договор о предоставлении жилого помещения) не был заключен в течение девяноста дней со дня получения собственником (нанимателем) жилого помещения проекта договора, доработанного в соответствии с абзацем третьим пункта 7 статьи 26 или абзацем третьим пункта 4 статьи 27 настоящего Федерального закона, государственный орган (инвестор проекта реновации) вправе обратиться в суд с исковым заявлением:

о понуждении указанного собственника (нанимателя) жилого помещения к заключению договора о предоставлении жилого помещения;

об освобождении жилого помещения (выселении нанимателя из жилого помещения) в многоквартирном доме, включенном в проект реновации;

о передаче освобожденного жилого помещения в собственность куратора проекта реновации, а также о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение.

2. В исковом заявлении с требованиями, предусмотренными пунктом 1 настоящей статьи, указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат, кадастровый номер предоставляемого равнозначного (равноценного) жилого помещения либо размер предоставляемого собственнику жилого помещения равноценного возмещения в денежной форме.

3. Собственник (наниматель) жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, вправе обратиться в суд с иском (в том числе встречным иском):

об исключении из проекта договора о предоставлении жилого помещения условий, противоречащих настоящему Федеральному закону или законодательству субъекта Российской Федерации;

о понуждении государственного органа (инвестора проекта реновации) к заключению договора о предоставлении жилого помещения на предложенных собственником (нанимателем) жилого помещения условиях, если они соответствуют установленным настоящим Федеральным законом и жилищным законодательством Российской Федерации гарантиям прав этого собственника (нанимателя) и прав проживающих с ним лиц.

Статья 29. Улучшение жилищных условий граждан при реализации проекта реновации

1. При реализации проекта реновации собственникам и нанимателям жилых помещений, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и имеющим в собственности или владении и пользовании жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, жилищные условия улучшаются путем предоставления им жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, во внеочередном порядке и на условиях, предусмотренных законодательством субъекта Российской Федерации.

2. В случае отказа граждан, указанных в пункте 1 настоящей статьи, от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении ими условий, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, им предоставляется в соответствии с настоящим Федеральным законом равнозначное жилое помещение либо предоставляется равноценное жилое помещение.

Указанные граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, до получения ими жилых помещений в порядке улучшения жилищных условий или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с данного учета.

3. Положения, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, распространяются на граждан, принятых на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма.

4. Собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект реновации, занимавшие на момент принятия решения об утверждении (реализации) проекта реновации жилые помещения меньше нормы предоставления, но не состоявшие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют право на улучшение жилищных условий, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

Жилищные условия указанных граждан улучшаются путем предоставления им жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, на условиях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации.

В случае отказа указанных граждан от улучшения жилищных условий в порядке, предусмотренном абзацем вторым настоящего пункта, им предоставляется в соответствии с настоящим Федеральным законом равнозначное жилое помещение либо равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. При этом такие граждане не приобретают право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если у них нет оснований быть признанными нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации.

5. Законодательством субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены условия и порядок предоставления отдельной квартиры взамен освобождаемой гражданином комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, в качестве равнозначного жилого помещения или равноценного жилого помещения в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом предоставление комнаты в коммунальной квартире или части жилого помещения, составляющей долю в праве общей собственности на отдельную квартиру, не допускается. В случае если освобождаемая комната в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, находится в общей долевой или общей совместной собственности граждан, таким гражданам предоставляются отдельные квартиры на праве общей долевой или общей совместной собственности в порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 26 настоящего Федерального закона.

Статья 30. Исключение многоквартирного дома, включенного в проект реновации, из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. На основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении (реализации) проекта реновации в отношении многоквартирного дома такой дом исключается из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Со дня принятия указанного решения собственники жилых помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества. При этом ранее внесенные этими собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации проекта реновации.

2. В случае если собственники жилых помещений в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, владелец специального счета передает права на пользование специальным счетом:

при реализации бюджетного проекта реновации – лицу, уполномоченному высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации либо по его поручению ответственным исполнителем;

при реализации инвестиционного проекта реновации – инвестору проекта реновации.

Статья 31. Обеспечение прав собственников и арендаторов нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в проект реновации

1. Нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в проект реновации, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, подлежат изъятию для государственных нужд по решению уполномоченного исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации при условии предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В случае прекращения договора аренды нежилого помещения в многоквартирном доме, включенном в проект реновации, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования и арендуемого субъектом малого или среднего предпринимательства (далее в настоящей статье – ранее заключенный договор аренды нежилого помещения), указанный субъект малого или среднего предпринимательства имеет право на заключение нового договора аренды нежилого помещения, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования и являющегося равнозначным в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

Новый договор аренды нежилого помещения заключается на тех же условиях, что и ранее заключенный договор аренды нежилого помещения, и на срок, оставшийся до его истечения, без проведения торгов и с сохранением льгот, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации.

В случае если срок ранее заключенного договора аренды нежилого помещения истек, но указанный договор считается возобновленным на основании соответствующих положений гражданского законодательства Российской Федерации, новый договор аренды нежилого помещения заключается на срок десять лет, если в отношении иного срока не достигнуто соглашение сторон.

В случае если субъект малого или среднего предпринимательства, арендующий находящееся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования нежилое помещение в многоквартирном доме, имел на момент включения этого многоквартирного дома в проект реновации преимущественное право на приобретение данного арендуемого нежилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанное преимущественное право сохраняется в отношении равнозначного нежилого помещения, предоставленного ему по новому договору аренды нежилого помещения.

ГЛАВА 6. ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕНОВАЦИИ

Статья 32. Обеспечение территории реновации объектами инфраструктуры

Территория, предназначенная для строительства многоквартирных домов в порядке реализации программы реновации, обеспечивается объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с документами территориального планирования, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 33. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для реализации проекта реновации

1. Для реализации проектов реновации подготовка документации по планировке территории осуществляется без учета ранее утвержденной документации по планировке территории. Со дня утверждения новой документации по планировке территории ранее утвержденная документация по планировке территории признается утратившей силу.

2. Состав и содержание документации по планировке территории определяется законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

3. Для реализации проекта реновации основная часть проекта планировки территории, основная часть проекта межевания территории и материалы по их обоснованию могут быть дополнены сведениями, документами, материалами, предусмотренными законодательством субъекта Российской Федерации о реновации.

4. В случае если в границах территории, предназначенной для реализации проекта реновации, не предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, проект планировки указанной территории может не содержать документы, сведения и материалы, включение которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности обязательно при подготовке проекта планировки территории, подлежащей комплексному и устойчивому развитию.

Статья 34. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

1. При реализации проектов реновации одновременно с подготовкой документации по планировке территории осуществляется подготовка изменений в правила землепользования и застройки, действующие на территории субъекта Российской Федерации и соответствующего муниципального образования, в случаях:

если в реализуемом проекте реновации предусматривается размещение объектов капитального строительства, виды разрешенного использования которых и (или) параметры которых не соответствуют видам разрешенного использования объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

если виды разрешенного использования земельных участков, на которых планируется размещение указанных объектов, не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки.

2. В случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, принятия специального решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и

застройки не требуется. При этом вносимые в правила землепользования и застройки изменения и документация по планировке территории утверждаются одновременно.

Статья 35. Особенности корректировки нормативов градостроительного проектирования применительно к кварталам, в отношении которых осуществляются проекты реновации

В случае если в утвержденном проекте реновации не достигаются утвержденные нормативы градостроительного проектирования, допускается их корректировка применительно к проекту реновации в соответствии с методикой и в порядке, предусмотренными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В этом случае вносимые в нормативы градостроительного проектирования изменения утверждаются вместе с изменениями в правила землепользования и застройки одновременно с подготовкой документации по планировке территории. При этом указанные изменения и документация по планировке территории утверждаются одновременно.

Статья 36. Особенности регулирования градостроительных и земельных отношений при образовании земельного участка в целях реализации проекта реновации

1. При реализации проекта реновации до образования земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных правил землепользования и застройки, проекта планировки территории и схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории допускаются:

выдача градостроительного плана земельного участка, подлежащего образованию в целях реализации проекта планировки территории;
выполнение инженерных изысканий;
подготовка проектной документации для строительства;
реконструкция объекта капитального строительства;
проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий;

выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства, а также строительство, реконструкция объекта капитального строительства.

2. Совершение действий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, разрешается в случаях:

а) если соответствующий земельный участок образуется из земельных участков, которые находятся в собственности субъекта Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена;

б) если такой земельный участок образуется из земельных участков, занятых включенными в проект реновации многоквартирными домами, и его границы не пересекаются с границами земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет и находящихся в федеральной, муниципальной либо частной собственности.

В указанных случаях предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства не требуется. К заявлению о выдаче разрешения на строительство прикладывается утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Статья 37. Использование при реализации проектов реновации земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности

1. Использование при реализации проектов реновации земель или земельных участков, которые находятся в собственности субъекта Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. При реализации проектов реновации разрешение на использование земель или земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, без предоставления земельных участков и установления сервитута может быть также выдано для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства. Перечень таких объектов и порядок выдачи указанного разрешения определяются законодательством субъекта Российской Федерации.

3. Предусмотренное настоящей статьей разрешение на использование земель или земельных участков позволяет лицу, которому выдано такое разрешение, осуществлять в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и эксплуатацию соответствующих объектов.

Для получения разрешения на строительство, разрешения на ввод указанных объектов в эксплуатацию, для государственного кадастрового учета, государственной регистрации права собственности на указанные объекты предоставляется предусмотренное настоящей статьей разрешение на использование земель или земельных участков. Предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок в этом случае не требуется.

ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

1. Нормативные правовые акты Российской Федерации и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации подлежат приведению в соответствие с настоящим Федеральным законом.

2. Впредь до приведения в соответствие нормативные правовые акты Российской Федерации и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

3. Программные документы, утвержденные до вступления в силу настоящего Федерального закона нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и содержащие положения, относящиеся к реновации и (или) развитию застроенных территорий, могут быть включены в качестве составных частей в программы реновации, принимаемые в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 39. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль

2019 года

№

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
"О реновации жилищного фонда в Российской Федерации"

Острая актуальность проблемы обновления жилищного фонда в Российской Федерации не вызывает сомнений. Во многих городах нашей страны продолжают эксплуатироваться многоквартирные дома так называемого первого периода индустриального домостроения (1957-1975 годы). Большинство подобных и еще более ранней постройки домов было рассчитано на срок не более пятидесяти лет, который к настоящему времени истек или близок к истечению. Технические обследования показывают неудовлетворительное состояние таких домов, в целом ряде случаев близкое к аварийному. Условия же проживания в них далеки не только от комфортных, но зачастую и от минимально приемлемых по современным требованиям.

Одним из эффективных направлений решения указанной проблемы призвана стать реновация жилищного фонда (далее - реновация), предполагающая реконструкцию или снос устаревших в техническом отношении домов с предоставлением проживающим в них гражданам равнозначных жилых помещений или равноценного возмещения. При этом улучшаются жилищные условия нуждающимся в этом лицам, а освободившаяся территория используется для современного жилищного строительства или в иных общественно полезных целях.

В настоящее время имеется опыт проведения реновации в Москве, который следует учитывать, но нельзя некритически перенести на другие субъекты Российской Федерации. Во-первых, потому, что этому препятствуют отдельные положения Жилищного кодекса Российской Федерации и некоторых других федеральных законов. Во-вторых, потому, что все остальные российские регионы не обладают такими финансовыми возможностями, которыми располагает столица. В связи с этим проведение реновации на территории всей страны нуждается в создании законодательной базы на федеральном уровне. В то же время следует учесть московский опыт в части законодательного регулирования особенностей градостроительных и земельных отношений при реализации проектов реновации, решения проблемы "последнего жильца", выявления собственников и нанимателей жилых помещений при проведении реновации.

В этих условиях Законодательным Собранием Санкт-Петербурга подготовлен проект федерального закона, который предлагает механизм реализации реновации, приемлемый для всех субъектов Российской Федерации. При этом законопроект совместим и не ставит законодательных ограничений для реализации реновации в Москве в соответствии с законом "О статусе столицы". Принципиальными особенностями законопроекта являются следующие положения.

1. Настоящий законопроект содержит специальную статью, посвященную составу законодательства о реновации, включающему регулирующие соответствующие отношения законы и другие нормативные правовые акты Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Подобная статья предусматривает возможность принятия в этой сфере законов субъектов Российской Федерации.

2. Настоящим законопроектом вводится и подробно регулируется институт проекта реновации, определяются его типы, виды и формы реализации. Использование данного института позволяет адаптировать государственную программу реновации к конкретному объекту, регламентировать основания, условия, последовательность и порядок совершения юридически значимых действий в процессе реновации.

3. В законопроекте подробно прописаны возможности финансирования реновации за счет средств иных, помимо бюджета, источников, в то время как концепция реновации в Москве исходит из финансирования реновации за счет бюджета, что и делает эту концепцию неприемлемой для всех остальных субъектов Российской Федерации. Между тем привлечение средств из внебюджетных источников требует определенного

правового регулирования и внесения изменений в действующее законодательство. Поэтому в настоящем законопроекте проводится классификация проектов реновации на бюджетные и инвестиционные, которые полностью или частично финансируются за счет привлеченных средств. Юридическое лицо, осуществляющее подобное финансирование, именуется в настоящем законопроекте инвестором проекта реновации. При этом предусмотрена реализация инвестиционного проекта реновации на началах государственно-частного партнерства между высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (уполномоченным им органом) и инвестором. Приобретение последним соответствующих прав и обязанностей осуществляется в результате специальной процедуры, подробно описанной в настоящем законопроекте на основании положений законодательства Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве. Одновременно в это законодательство предложено внести изменения, позволяющие применять его к отношениям, связанным с реновацией.

4. Настоящий законопроект предусматривает возможность осуществления реновации в отношении не только отдельного многоквартирного дома, но и элемента планировочной структуры (квартала, района, микрорайона). Аналогичные положения отсутствуют в законодательстве, принятом для реновации в Москве. Между тем в целом ряде случаев градостроительная целесообразность диктует именно комплексный подход к реновации, предполагающий обновление и благоустройство довольно значительной территории, включающей несколько многоквартирных домов. Поэтому соответствующая возможность должна быть оговорена и очерчена в федеральном законе.

5. Законодательство для Москвы исходит из однозначного использования территории, освобождаемой в результате сноса многоквартирного дома в порядке реновации. С точки зрения его авторов на такой территории может осуществляться лишь новое жилищное строительство. Однако нельзя исключать и другого назначения подобных территорий в конкретных условиях. Поэтому настоящий законопроект предоставляет субъектам Российской Федерации право использовать освобождаемые территории для строительства не только жилья, но и других объектов, а также право изменить в установленном порядке целевое назначение данного земельного участка.

6. В законопроекте, устанавливаются полномочия субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в области реновации. Определяются полномочия органов государственной власти Российской Федерации в этой сфере.

7. В настоящий законопроект включены положения, посвященные основным правилам разработки, утверждения и исполнения программы реновации в каждом субъекте Российской Федерации. При этом предусмотрен институт ответственного исполнителя (уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации) и соисполнителей такой программы, их основные функции и полномочия.

8. Московский вариант реновации предполагает в качестве исполнителя программы реновации фонд реновации. При этом возникают два вопроса: 1) кем и как исполняется программа, если фонд не создан; 2) почему нужно создавать именно фонд.

Согласно настоящему законопроекту непосредственное исполнение программы реновации осуществляется ее дирекцией, в качестве которой может выступать как подразделение ответственного исполнителя (главным образом при реализации бюджетных проектов), так и специально создаваемая унитарная некоммерческая организация (то есть, не только фонд, но и бюджетное учреждение). Такой подход расширяет возможности субъектов Российской Федерации в выборе схемы управления реновацией и позволяет решать соответствующие вопросы более экономно, при этом законопроект не противоречит реализации программы реновации по московскому сценарию через фонд.

9. Настоящий законопроект содержит четкие критерии (условия), позволяющие включить многоквартирный дом в перечень объектов, в отношении которых могут осуществляться проекты реновации. К ним отнесены:

признание многоквартирного дома в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

расположение многоквартирного дома на земельном участке, в отношении которого установлено несоответствие вида разрешенного использования и (или) предельных параметров зданий, строений, сооружений градостроительным регламентам, иной градостроительной документации субъекта Российской Федерации;

принадлежность многоквартирного дома к домам первого периода индустриального домостроения либо аналогичным им по характеристикам конструктивных элементов.

Субъектам Российской Федерации предоставлено право расширять приведенный перечень. Однако при этом оговорено, что в него ни при каких обстоятельствах не могут включаться дома, являющиеся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия.

10. Важнейшим юридическим документом, обеспечивающим реализацию инвестиционных проектов реновации, настоящий законопроект считает соглашение о государственно-частном партнерстве, заключаемом между высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и инвестором проекта. В связи с этим определяются существенные условия такого соглашения, порядок его заключения, изменения, исполнения и досрочного расторжения.

11. Законопроект предусматривает рациональный и соответствующий принципиальным положениям Жилищного кодекса Российской Федерации порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о даче согласия на включение в проект реновации.

12. Настоящий законопроект обеспечивает права и законные интересы собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, подлежащем реновации. Обеспечены права собственников нежилых помещений на равное участие в общем собрании, а также предусматривается механизм обеспечения прав собственников и арендаторов нежилых помещений при реализации проекта реновации.

13. Настоящий законопроект предусматривает право собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, на получение равнозначного жилого помещения. Трактовка равнозначности в настоящем законопроекте защищает жилищные права граждан. В частности, одним из ее критериев определяется нахождение предоставляемого жилья в том же внутригородском районе, а также увеличение площади предоставляемого жилого помещения взамен занимаемого на 10 кв. метров. При этом субъектам Российской Федерации дано право своими законами увеличивать дополнительно предоставляемую площадь при предоставлении равнозначного помещения.

14. Настоящий законопроект определяет условия договоров о предоставлении собственникам и нанимателям новых жилых помещений, регулирует порядок их заключения и урегулирования разногласий. Это особенно важно, поскольку данные нормы относятся к сфере гражданского законодательства, которое согласно Конституции Российской Федерации относится к исключительному ведению федерального законодателя.

15. Настоящий законопроект исключает многоквартирные дома, включенные в программу реновации из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При этом оговаривается, что уплаченные взносы используются на цели реновации.

16. Настоящий законопроект подробно регулирует весь комплекс отношений, возникающих в процессе реновации. Он состоит из семи глав, объединяющих 38 статей. При этом субъектам Российской Федерации даются четкие правовые ориентиры и, вместе с тем, предоставляется значительный маневр в регулировании реновации при соблюдении

заданного законопроектом уровня обеспечения прав граждан и юридических лиц, а также положений, направленных на создание равных условий проведения реновации в российских регионах.

Настоящий законопроект отвечает условиям проведения реновации, сложившимся в российских регионах, создавая основательную и гибкую основу правового регулирования связанных с ней отношений.

Настоящий законопроект в целом достаточно органично вписывается в систему законодательства Российской Федерации. В то же время его принятие потребует внесения некоторых изменений в законодательные акты Российской Федерации, которые изложены в отдельном проекте федерального закона, вносимого одновременно с настоящим законопроектом.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
"О реновации жилищного фонда в Российской Федерации"

Принятие проекта федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации" не повлечет увеличения или уменьшения расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

Предусмотренные настоящим проектом федерального закона программы реновации могут быть реализованы полностью или частично за счет средств бюджетов соответствующих субъектов Российской Федерации, а также иных источников, указанных в проекте федерального закона.

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими
силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с
принятием Федерального закона
"О реновации жилищного фонда в Российской Федерации"

Принятие проекта федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации" потребует внесения изменений и дополнений в следующие акты федерального законодательства:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 2) Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2);
- 3) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 4) Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 5) Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)";
- 6) Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- 7) Федеральный закон от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- 8) Федеральный закон от 29 декабря 2017 года N 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О законодательной инициативе о принятии Федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации"

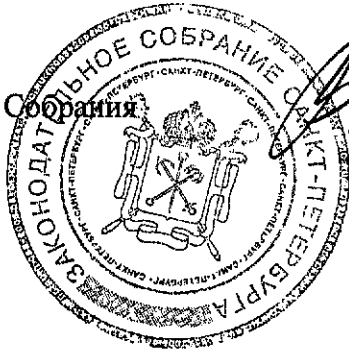
Законодательное Собрание Санкт-Петербурга **п о с т а н о в л я е т :**

1. Обратиться в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации с законодательной инициативой о принятии Федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации" согласно приложению.

2. Направить проект федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации" в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Уполномочить депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга О.Г. Дмитриеву представлять интересы Законодательного Собрания Санкт-Петербурга в связи с рассмотрением проекта федерального закона "О реновации жилищного фонда в Российской Федерации" в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель
Законодательного Собрания
Санкт-Петербурга



В.С. Макаров

Санкт-Петербург,
Мариинский дворец
23 октября 2019 года
№ 519