

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

19 сентября 2018 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

1. текст законопроекта – 31 л.;
2. пояснительная записка – 3 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ



С.М.Миронов

Депутат ГД ФС РФ



Г.П.Хованская



Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М.Мироновым,
Г.П.Хованской

Проект № 550294-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О реновации жилищного фонда в Российской Федерации

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с организацией и проведением реновации жилищного фонда.
2. Реновация жилищного фонда осуществляется с целью реализации конституционных прав граждан на жилище, а также права на качественную городскую среду путем улучшения жилищных условий граждан, повышения комфортности и эксплуатационных качеств жилищного фонда, сохранения архитектурной ценности городской среды.
3. Под реновацией жилищного фонда понимается реконструкция или снос, не подлежащих капитальному ремонту объектов жилищного фонда, и жилищное строительство на высвобождаемой территории с обеспечением

территории реновации объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также проведением мероприятий по благоустройству жилых территорий.

4. Реновация жилищного фонда (далее – реновация) осуществляется в соответствии с программой, утвержденной нормативным правовым актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом (далее – программа реновации). Программа реновации должна быть направлена на предотвращение возникновения аварийного жилищного фонда, создание благоприятных условий проживания граждан, обеспечение пространственного развития жилых территорий.

Статья 2. Полномочия субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в сфере реновации жилищного фонда

1. В связи с осуществлением своих полномочий в сфере реализации программы реновации органы государственной власти субъекта Российской Федерации осуществляют следующие функции:

1) определяют содержание программы реновации, включающее в себя:

- адресный перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация. В такой перечень могут быть включены многоквартирные дома, в которых собственники жилых помещений и

граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда социального использования (далее - наниматели жилых помещений), в соответствии со статьей 5 настоящего Федерального закона поддержали включение соответствующего многоквартирного дома в проект программы реновации;

- перечень иных объектов недвижимости, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется реновация;

- схему и описание границ территории, в отношении которой осуществляется реновация;

- перечень мероприятий, необходимых для выполнения программы реновации;

- очередность реконструкции и (или) сноса многоквартирных домов, включенных в программу реновации;

- иные сведения с учетом особенностей, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

2) определяют в пределах своих полномочий источники и объемы финансирования программы реновации;

3) передают органам местного самоуправления жилые и нежилые помещения, созданные в ходе реновации и предназначенные для решения вопросов местного значения муниципальных районов, городских округов, городских и сельских поселений, взамен расположенных в сносимых

многоквартирных домах жилых и нежилых помещений, относящихся к муниципальной собственности;

4) устанавливают порядок и определяют условия разработки и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории;

5) устанавливают порядок и определяют условия улучшения жилищных условий граждан (собственников и нанимателей), проживающих в многоквартирных домах, жилых домах, подлежащих реконструкции или сносу, и нуждающихся в жилых помещениях. При этом такие порядок и условия не должны снижать предусмотренные жилищным законодательством и иными федеральными законами гарантии улучшения жилищных условий указанных в настоящем пункте лиц;

б) принимают решение о реновации жилищного фонда (далее - решение о реновации) на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, принятых в соответствии со статьей 6 настоящего Федерального закона. Решение о реновации содержит:

- программу реновации;
- краткосрочные планы реализации программы реновации на три года с распределением по годам в пределах указанного срока;
- срок окончания программы реновации.

2. В целях обеспечения проведения реновации муниципальные образования:

1) в рамках своих полномочий осуществляют предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной или неразграниченной государственной собственности;

2) принимают от органов государственной власти субъектов Российской Федерации в муниципальную собственность жилые и нежилые помещения, созданные в ходе реновации и предназначенные для решения вопросов местного значения муниципальных районов, городских округов, городских и сельских поселений;

3) по запросу органов государственной власти субъекта Российской Федерации предоставляют в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, выписки из реестров муниципального имущества, иные сведения, необходимые для подготовки и проведения реновации в отношении муниципального жилищного фонда.

3. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению реновации при условии их финансового обеспечения из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Статья 3. Особенности регулирования градостроительных и земельных отношений

1. Регулирование градостроительных и земельных отношений в целях реновации осуществляется на основании действующего законодательства Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

2. Зоны реновации выделяются в качестве отдельной функциональной зоны в карте функциональных зон, содержащейся в генеральном плане поселения или городского округа. Положения о территориальном планировании, содержащиеся в генеральном плане, должны включать в себя дополнительно сведения о планируемых для размещения объектах жилищного и нежилого фонда и социальной инфраструктуры, входящих в программу реновации.

3. Архитектурно-градостроительные решения комплексной застройки утверждаются по результатам открытых публичных конкурсов.

4. Проект застройки разрабатывается в соответствии с архитектурно-градостроительными решениями комплексной застройки.

5. Состав и содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

6. Проект документации по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в

порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

7. В случае, если требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки одновременно с подготовкой документации по планировке территории, такие изменения и документация по планировке территории утверждаются одновременно.

8. Использование земель или земельных участков, которые находятся в собственности субъекта Российской Федерации, муниципальных образований или государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью. Разрешение на использование указанных земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута может быть выдано для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства, за исключением случаев, если на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, расположены объекты жилищного фонда. Перечень указанных объектов, размещение которых осуществляется на основании предусмотренного настоящей частью разрешения на использование

указанных земель или земельных участков, и порядок выдачи такого разрешения определяются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

9. В целях реализации решений о реновации со дня государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, включенный в решение о реновации, его раздел, объединение, перераспределение и выдел из него нового земельного участка допускаются до осуществления сноса многоквартирного дома.

10. Изъятие для государственных нужд расположенных на территории, в отношении которой принято решение о реновации, объектов недвижимости, не относящихся к жилищному фонду, в соответствии с программой, указанной в пункте 4 статьи 1 настоящего Федерального закона, и документацией по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, гражданским и градостроительным законодательством.

11. В целях реализации решений о реновации вышеуказанные объекты могут быть переданы фонду содействия реновации жилищного фонда, указанному в статье 4 настоящего Федерального закона.

12. Прекращение права собственности на жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации

или муниципального образования, расположенные в сносимых в ходе реновации многоквартирных домах, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Статья 4. О фонде содействия реновации жилищного фонда

1. В целях реализации решения о реновации может быть создан фонд содействия реновации жилищного фонда (далее – фонд).

2. Фонд создается субъектом Российской Федерации в организационно-правовой форме унитарной некоммерческой организации.

3. Статус, цели деятельности, функции и полномочия фонда определяются настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими деятельность некоммерческих организаций с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4. Для совершения операций со средствами, полученными фондом из бюджета субъекта Российской Федерации, фонд открывает счет в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации. Для иных целей фонд вправе

открывать банковские счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации и входящих в систему страхования вкладов, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации фонд осуществляет следующие функции:

- 1) организует разработку документации по планировке территорий, включенных в программу реновации;
- 2) организует выполнение инженерных изысканий;
- 3) организует разработку и экспертизу проектно-сметной документации на все объекты жилищного фонда, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, включенные в границы территории, в отношении которой принято решение о реновации;
- 4) организует осуществление сноса зданий и иных объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, включенных в границы территории, в отношении которой принято решение о реновации;
- 5) организует строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, реставрацию объектов культурного наследия в целях реализации решений о реновации, а также проведение строительного контроля в процессе строительства и реконструкции указанных объектов;

6) оказывает содействие в обеспечении жилищных прав собственников жилых помещений при реализации решения о реновации;

7) осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в том числе заключает контракт, предусматривающий закупку товаров или работ (при необходимости проектирование, конструирование объекта, который должен быть создан в результате выполнения работ), последующие обслуживание и ремонт созданного в результате выполнения работ объекта (контракт жизненного цикла);

8) осуществляет методическое, организационное, экспертно-аналитическое, информационное и юридическое обеспечение реализации решения о реновации;

9) организует выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ в связи с реализацией решения о реновации;

10) содействует использованию современных строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и реконструкции объектов жилищного фонда с использованием нанотехнологий;

11) выполняет иные предусмотренные нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, уставом фонда функции в соответствии с определенными настоящим Законом целями деятельности.

6. Финансовое обеспечение деятельности фонда осуществляется за счет его собственных средств, средств бюджета субъекта Российской Федерации, муниципального образования, а также за счет иных источников в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Фонд обязан ежегодно размещать отчет о своей деятельности на официальном сайте фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 5. Решение собственников помещений в многоквартирном доме о его включении в проект программы реновации

1. Включение каждого многоквартирного дома в проект программы реновации осуществляется в соответствии с решением собственников помещений в таком многоквартирном доме, принятым на общем собрании в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

2. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или муниципального образования не позднее чем за девяносто дней до утверждения программы реновации осуществляет размещение на официальном сайте в информационно-коммуникационной сети «Интернет», на информационных стендах в многоквартирном доме информацию о

планируемом включении многоквартирного дома в программу реновации, о планируемых сроках и условиях переселения собственников и нанимателей жилых помещений.

3. Не позднее тридцати дней до утверждения программы реновации собственники жилых помещений в многоквартирном доме, обладающие десятью процентами голосов, вправе инициировать общее собрание, повестка дня которого посвящена вопросу о включении многоквартирного дома в проект программы реновации.

4. В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении их многоквартирного дома в проект программы реновации участвуют собственники жилых помещений в многоквартирном доме, как лично, так и через своих представителей. Наниматели жилых помещений и собственники нежилых помещений вправе участвовать на этом общем собрании с правом совещательного голоса. При этом субъект Российской Федерации или муниципальное образование как собственник помещений в многоквартирных домах участия в таких общих собраниях не принимает.

5. Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание) не менее, чем за десять дней до проведения такого общего собрания направляют лицам, имеющим право участвовать в общем собрании, письменное

сообщение о проведении общего собрания, в котором должны быть указаны:

1) сведения о лицах, по инициативе которых созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме очно-заочного или заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

При этом сообщение о проведении общего собрания направляется каждому собственнику помещения в многоквартирном доме и нанимателю жилого помещения, заказным письмом или вручается им под роспись, а также размещается в помещении данного дома, доступном для всех собственников и нанимателей.

6. Общее собрание в очной форме проводится путем совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений.

7. Общее собрание в очной форме открывают инициаторы его проведения, которые ставят на голосование вопрос о выборе председателя и секретаря общего собрания, о регламенте проведения общего собрания.

8. Общее собрание в очной форме является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники жилых помещений в многоквартирном доме или их представители, обладающие не менее, чем семьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов таких собственников.

9. Голосование по вопросу повестки дня общего собрания, проводимого в очной форме, может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников жилых помещений по вопросам, поставленным на голосование.

10. Общее собрание в очно-заочной форме является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие и были переданы в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решения собственников жилых помещений в многоквартирном доме, обладающих не менее, чем семьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов таких собственников.

11. Общее собрание в очно-заочной форме проводится путем совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений, и передачи решений собственников жилых помещений в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

12. Общее собрание в заочной форме является правомочным (имеет кворум), если были переданы в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решения собственников жилых помещений в многоквартирном доме, обладающих не менее, чем семьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

13. Общее собрание в заочной форме проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников жилых помещений по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о реновации. При этом принявшими участие в общем собрании, проводимом в заочной форме, считаются собственники жилых помещений в многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

14. Голосование по вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в

письменной форме решений собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в которых указываются:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на жилое помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за» или «против».

15. Каждый собственник жилого помещения в многоквартирном доме или его представитель обладают голосом, пропорциональным доле собственника соответствующего жилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

16. Решение собственников жилых помещений в многоквартирном доме о включении многоквартирного дома в проект программы реновации считается принятым, если за него проголосовали все собственники жилых помещений в таком многоквартирном доме, принявшие участие в голосовании, за исключением субъекта Российской Федерации или муниципального образования как собственника помещений в многоквартирном доме.

17. Протокол общего собрания является официальным документом, который оформляется и подлежит хранению по правилам частей 1, 1¹, 4

статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

18. В случае, если общее собрание не было проведено или решение собственников жилых помещений в многоквартирном доме о включении многоквартирного дома в проект решения о реновации не было принято, многоквартирный дом не подлежит включению в проект программы реновации.

Статья 6. Решение собственников помещений в многоквартирном доме о его включении в программу реновации

1. Включение каждого многоквартирного дома в программу реновации осуществляется в соответствии с решением собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме, принятым на общем собрании в порядке, предусмотренном статьей 5 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или муниципального образования не позднее чем за девяносто дней до принятия решения о реновации осуществляет размещение на официальном сайте в информационно-коммуникационной сети «Интернет», на информационных стендах в многоквартирном доме информацию о включении многоквартирного дома в программу реновации, о сроках и условиях переселения собственников и нанимателей жилых помещений.

3. Не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о реновации собственники жилых помещений в многоквартирном доме созывают общее собрание, повестка дня которого посвящена вопросу о включении многоквартирного дома в программу реновации.

4. Решение собственников жилых помещений в многоквартирном доме о включении многоквартирного дома в программу реновации считается принятым, если за него проголосовали все собственники жилых помещений в таком многоквартирном доме, принявшие участие в голосовании, за исключением субъекта Российской Федерации или муниципального образования как собственника помещений в многоквартирном доме.

5. Указанное в части 4 настоящей статьи решение направляется лицом и (или) лицами, инициировавшими общее собрание, в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или муниципального образования не позднее чем за десять дней до принятия им решения о реновации.

6. В случае, если собственниками жилых помещений в многоквартирном доме не принято решение о включении многоквартирного дома в программу реновации в связи с отсутствием необходимого кворума, орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение о переносе срока проведения реновации, не превышающего трех лет.

7. В случае, если собственниками жилых помещений в многоквартирном доме не принято решение о включении многоквартирного дома в программу реновации в связи с голосованием собственников жилых помещений в многоквартирном доме или одного собственника жилого помещения в многоквартирном доме против принятия такого решения, орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение об исключении этого многоквартирного дома из программы реновации.

8. В случае принятия решения о включении многоквартирного дома в краткосрочный план реализации программы реновации уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или муниципального образования обязан в течение тридцати дней с момента принятия им решения заключить с каждым собственником жилого помещения в этом многоквартирном доме предварительный договор, содержащий следующие условия:

- 1) срок, в который должен быть заключен основной договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение;
- 2) сведения о сторонах указанного договора;
- 3) сведения о жилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, включенном в программу реновации;

3) сведения о равноценном жилом помещении, передаваемом собственнику жилого помещения, или размере и порядке выплаты возмещения в денежной форме.

4) реквизиты решения о реновации;

5) обязательство уполномоченного органа субъекта Российской Федерации или муниципального образования в установленные договором сроки бесплатно передать собственнику жилого помещения равноценное жилое помещение или выплатить возмещение в денежной форме, а также обязательство указанного собственника принять такое жилое помещение;

6) обязательство собственника жилого помещения в установленные договором сроки передать такое жилое помещение уполномоченному органу субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а также обязательство указанного уполномоченного органа принять такое жилое помещение;

7) перечень лиц, имевших право пользования передаваемым собственником жилого помещения и приобретающих соответствующее право пользования в отношении принимаемого собственником жилого помещения.

Статья 7. Гарантии жилищных прав собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации. Гарантии собственникам нежилых помещений.

1. Нанимателям, освобождающим жилые помещения в многоквартирных домах, подлежащих реновации, взамен таких жилых помещений бесплатно предоставляются равнозначные жилые помещения. Под равнозначным жилым помещением в настоящем Федеральном законе понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь и количество комнат в жилом помещении не меньше соответственно жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения равна или превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, санитарным и техническим требованиям, установленными жилищным законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации;

3) жилое помещение расположено в том же населенном пункте (в городах федерального значения – в том же внутригородском

муниципальном образовании), в котором расположен соответствующий многоквартирный дом, включенный в программу реновации.

3. Нанимателю жилого помещения, занимаемого на условиях социального найма, взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма жилищного фонда социального использования.

4. Нанимателю жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, взамен освобождаемого им жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

5. Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения, улучшаются жилищные условия путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной органом местного самоуправления, во внеочередном порядке и на условиях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В случае отказа указанных граждан от улучшения жилищных

условий, а также при несоблюдении условий, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, им предоставляется равнозначное жилое помещение в соответствии с настоящим Законом. Такие граждане сохраняют право состоять на учете до получения ими жилых помещений или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с такого учета.

6. Взамен освобождаемых гражданами жилых помещений в квартирах коммунального заселения им предоставляются отдельные квартиры.

7. Собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, подлежащих реновации, вправе получить за освобождаемое жилое помещение равноценное возмещение (далее – возмещение) в денежной форме или в форме равноценного жилого помещения на праве собственности по их выбору.

8. Возмещение, предусмотренное частью 7 настоящей статьи, определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом размер денежного возмещения (компенсации) должен соответствовать рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения, включать в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу многоквартирном доме, включая долю в праве собственности на земельный участок, а также сумму компенсации за произведенный капитальный

ремонт дома, если многоквартирный дом нуждался в капитальном ремонте на момент приватизации собственником жилого помещения.

9. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению в срок, установленный в предварительном договоре, указанном в части 8 статьи 6 настоящего Федерального закона.

10. К договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, применяются правила гражданского законодательства соответственно о мене или купле-продаже с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

11. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается при наличии у обеих сторон зарегистрированного права собственности.

12. В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, не заключен в срок, установленный в предварительном договоре, уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или муниципального образования вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, освобождении жилого помещения и передаче его в собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а также о

государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее помещение.

13. С момента принятия решения о реновации собственники жилых помещений в многоквартирном доме, подлежащем сносу в краткосрочный период, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт на срок реализации краткосрочной программы реновации. При этом ранее внесенные указанными собственниками взносы на капитальный ремонт используются на цели реализации программы.

14. В случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, владелец специального счета передает права на специальный счет субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае собственники жилых помещений во вновь введенном в эксплуатацию многоквартирном доме освобождаются от уплаты взноса на капитальный ремонт на срок до пяти лет, если собственники жилых помещений не примут решение о сокращении этого срока.

15. Наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений (обременений) прав на жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, не является препятствием для государственной регистрации перехода прав на указанное жилое помещение, а также для принятия судом предусмотренных настоящей статьей решений. В этом случае одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на предоставляемое жилое помещение осуществляется государственная регистрация ограничения (обременение) прав на предоставляемое жилое помещение.

16. В случае, если в состав наследства входит жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, заключение предусмотренных настоящей статьей договоров допускается со дня выдачи свидетельства о праве на наследство.

17. В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается со всеми собственниками и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, включенном в программу реновации (в случае если

данное жилое помещение находилось в общей долевой собственности), и в равных долях, если жилое помещение находилось на праве общей совместной собственности.

18. В случае, если в жилом помещении в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственникам такого жилого помещения равноценного возмещения в денежной форме не допускается.

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

20. В случае, если в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, принят судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, заключение договора, предусматривающего переход права

собственности на жилое помещение, является основанием для перехода указанных ограничений или обременений прав на предоставляемое жилое помещение.

21. Предоставление равнозначных жилых помещений нанимателям жилых помещений или равноценных жилых помещений собственникам жилых помещений осуществляется без взимания доплаты.

22. Собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за плату жилые помещения большей площади и (или) имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, за счет жилищных субсидий, а также социальных выплат, право на получение которых подтверждается государственными жилищными сертификатами, иных источников, не запрещенных федеральным законодательством.

23. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма в жилищном фонде социального использования, во включенном в программу реновации многоквартирном доме, признанном аварийным, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

24. Нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, иные объекты нежилого фонда, расположенные на территории реновации, подлежат изъятию для государственных нужд субъекта Российской Федерации при условии их предварительного и равноценного возмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Меры государственной поддержки реновации жилищного фонда

Средства федерального бюджета могут быть предоставлены субъектам Российской Федерации для осуществления реновации жилищного фонда, в том числе капитального ремонта и реставрации объектов культурного наследия, расположенных на территории реновации.

Статья 8

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Положения настоящего Федерального закона применяются при наличии нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, регулирующих отношения, связанные с организацией и проведением реновации жилищного фонда, и при условии финансового обеспечения программы реновации жилищного фонда за счет средств субъекта

Российской Федерации, муниципального образования и других не
запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации»

Неудовлетворительное состояние жилищного фонда в Российской Федерации, изношенность основных конструктивных элементов и систем жилых домов, устаревшие технические характеристики, которые создают множество бытовых неудобств для граждан нашей страны, - все это показывает необходимость принятия решений, направленных на обновление жилищного фонда, повышение его комфортности и безопасности для проживания граждан.

Реновация жилищного фонда наиболее эффективно позволяет решить эту задачу, так как действующие механизмы расселения аварийного жилищного фонда носят точечный характер и не охватывают весь объем жилых домов, требующих обновления. Именно поэтому органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны получить право реализации реновации жилищного фонда на своих территориях.

Проект Федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее - законопроект) направлен на предотвращение возникновения аварийного жилищного фонда. Он предоставляет право органам государственной власти субъектов Российской Федерации за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников реализовывать программы реновации жилищного фонда.

Законопроектом предусматриваются следующие основные положения:

1. Вводится понятие реновации жилищного фонда. Под реновацией жилищного фонда понимается реконструкция или снос, не подлежащих капитальному ремонту объектов жилищного фонда, и жилищное строительство на высвобождаемой территории с обеспечением территории реновации объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также проведением мероприятий по благоустройству жилых территорий.

2. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления наделяются следующими полномочиями в случае принятия соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации:

- 1) определение содержания программы реновации, включающее в себя:
- 2) определение источников и объемов финансирования программы реновации;
- 3) установление порядка и определение условий улучшения жилищных

условий граждан (собственников и нанимателей), проживающих в многоквартирных домах, жилых домах, подлежащих сносу или реконструкции, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в том числе граждан, принятых на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений. При этом такие порядок и условия не должны снижать предусмотренные жилищным законодательством и иными федеральными законами гарантии улучшения жилищных условий указанных в настоящем пункте лиц;

4) принятие решения о реновации жилищного фонда на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и другие полномочия.

3. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации предоставляется право создать фонд содействия реновации жилищного фонда для реализации программы реновации жилищного фонда.

4. Гражданам предоставляются следующие гарантии обеспечения их жилищных прав:

1) нанимателям предоставляются равнозначные жилые помещения, которые должны соответствовать следующим требованиям:

- жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше соответственно жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения равна или превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

- такое жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, санитарным и техническим требованиям, установленным жилищным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации;

- такое жилое помещение расположено в том же населенном пункте (в городах федерального значения – в том же внутригородском муниципальном образовании), в котором расположен соответствующий многоквартирный дом, подлежащий реновации;

2) собственникам по их выбору предоставляется равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного жилого помещения на праве собственности. При этом, если гражданин выбирает равноценное возмещение в денежной форме, то ему дополнительно должна быть выплачена компенсация за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома;

3) исключается возможность предоставления комнаты гражданину, проживающему в квартире коммунального заселения;

4) с момента утверждения программы реновации жилищного фонда

собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в краткосрочную программу, прекращают уплату взносов на капитальный ремонт. При этом средства фондов капитального ремонта, которые формировались собственниками помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации жилищного фонда, направляются на цели реализации этой программы.

5. Включение многоквартирных домов в программу реновации жилищного фонда может осуществляться только в том случае, если собственниками жилых помещений на общем собрании принято такое решение. Законопроектом подробно регламентируется процедура проведения такого общего собрания и последствия принятия на общем собрании указанного решения.

6. Приведенный подход к реновации жилищного фонда не только позволяет эффективнее использовать бюджетные средства, но и привлекать внебюджетные источники финансирования.

7. Принятие законопроекта будет способствовать улучшению городской среды, жилищных условий граждан, повышению комфортности и эксплуатационных качеств жилищного фонда, сохранению архитектурной ценности городской среды.



ПЕРЕЧЕНЬ

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

Принятие проекта федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» не потребует принятия, признания утратившими силу, приостановления, изменения и дополнения в законодательные акты Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации»

Проект федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» не предусматривает уменьшение или увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

Программа реновации жилищного фонда может быть реализована в случае принятия соответствующего решения органом государственной власти субъекта Российской Федерации и при условии, что ее финансовое обеспечение будет осуществляться за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и иных незапрещенных законодательством Российской Федерации источников.

