

Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования комплексного развития территорий

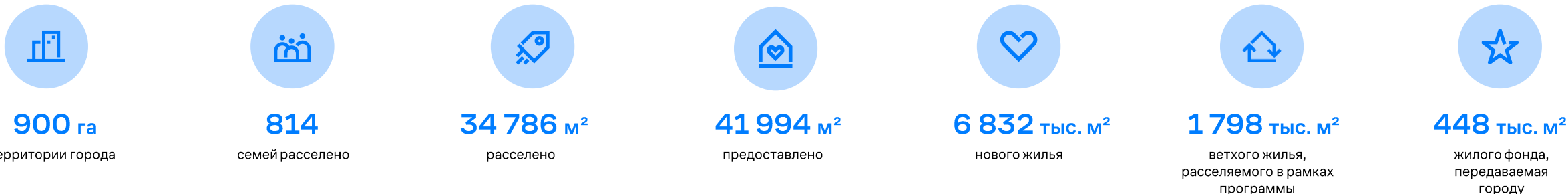


самолет

Группа «Самолет» реализует строительство многоквартирных домов, обеспеченных социальной и транспортной инфраструктурой. Миссия компании — создавать новое качество жизни в современных городских кварталах

«Самолет» является оператором программы развития 22 застроенных территорий (РЗТ) в [Санкт-Петербурге](#)

Расселение осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайона, в которых расположены многоквартирные дома



«Самолет» стал победителем в торгах на проведение 3 проектов КРТ

Нижний Новгород



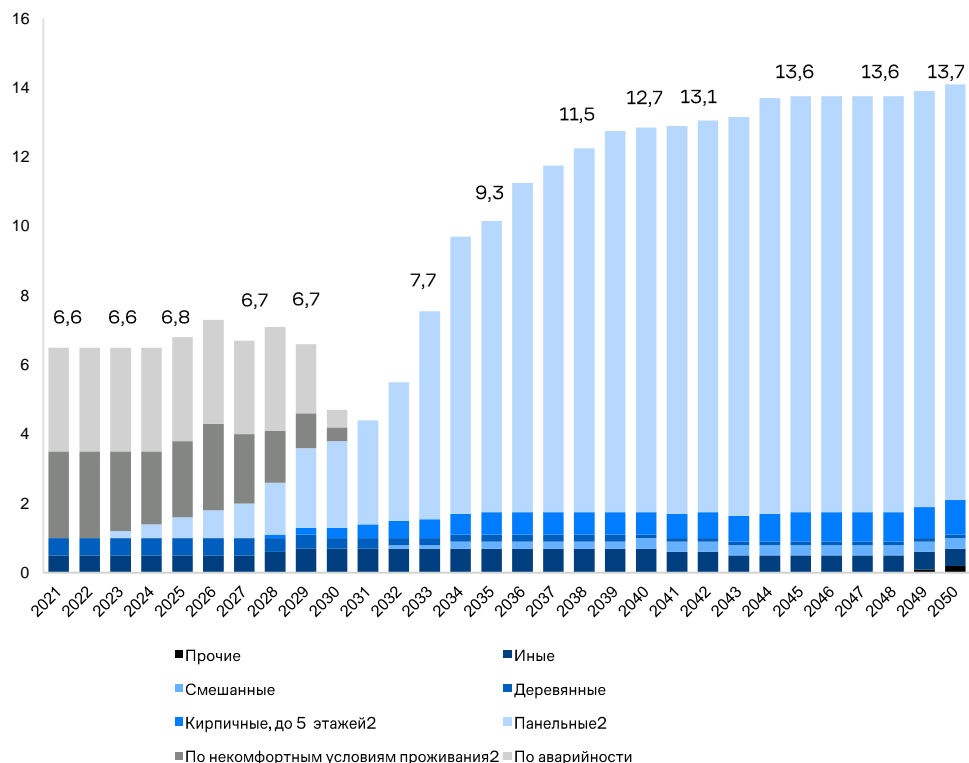
Екатеринбург



Улучшение жилищных условий осуществляется инвестором на принципах равноправного и разумного взаимодействия, строго в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в частности применение схемы опционов (429.2 статьи ГК)

Цель КРТ – улучшение жилищных условий граждан

Ежегодное выбытие МКД, млн. кв.м.



Расселение ветхого, аварийного и иного непригодного для проживания жилищного фонда, обновление жилого фонда в России

Субсидированная адресная ипотека для граждан, расселяемых в рамках КРТ

Согласно п.3 ст. 32.1 ЖК при рыночной оценке гражданам выплачивается сумма, на которую можно приобрести **жилье в таких же домах**. Однако одной из главных задач является **улучшение жилищных условий**. Поэтому субсидированная ипотека поможет гражданам получив компенсацию — использовать её как первый взнос и взять кредит на покупку квартиры в новых домах. Решение фундаментального противоречия: нужны данные по средней стоимости квартир в домах КРТ и в среднем по району

Мультипликационный эффект: запуск новых проектов, поддержка рынка недвижимости и рынка ипотечных программ



Распространение действия норм Налогового Кодекса Российской Федерации на жителей КРТ

Подпункт 17 пункта 1 ст. 333.35 «Льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций»

Физические лица — за государственную регистрацию права собственности на жилые помещения или доли в них, предоставленные им взамен освобожденных жилых помещений или долей в них в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве



Пункт 41.1 ст. 217 «Доходы, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)»

Доходы, полученные налогоплательщиком в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве в соответствии с Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее — программа реновации жилищного фонда в городе Москве) в денежной форме в виде равноценного возмещения либо в натуральной форме в виде жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в собственность взамен освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем



Изменение статуса владельца ипотечных квартир (распространение нормы ст.345 ГК РФ «Замена и восстановление предмета залога» на жителей КРТ)

Жители — участники КРТ, купившие квартиру в расселяемом доме с использованием ипотечного кредита, переселяются на общих основаниях. Банк обязан принять в залог новую квартиру вместо старой, при этом условия кредитного договора остаются прежними



Создание практики замены залогового объекта и получения согласования банка на его замену на автоматической основе и осуществляется на основе уведомления со стороны жителя КРТ. Банк получает квартиру с более высокой рыночной стоимостью, так как происходит улучшение жилищных условий жителей



Житель КРТ предоставляет в Банк документы по залоговому объекту и получает согласование Банка на его замену



Инвестор формирует и направляет в Банк-кредитор необходимые для согласования замены залогового объекта документы



Банк рассматривает заявления и уведомляет граждан о замене залогового объекта, затем вносит изменения для приведения документов в соответствие



Внесение изменений в 185-ФЗ

Проблема —
неоднородность
структуры застроенных
территорий в границах
КРТ



В пределах квартала КРТ дома
признаются аварийными
в разные периоды (годы)



Подлежат сносу



Признаны аварийными
до 01.01.2017



Признаны аварийными
после 01.01.2017



Эксплуатируемый ветхий
жилой фонд



В настоящее время механизм
предусматривает оплату понесенных
или планируемых расходов на переселение
граждан из аварийного жилищного фонда



Стоит рассмотреть возможность внесения
изменений в 185-ФЗ в части механизма
расчета финансовой поддержки
Инвесторам с учетом наличия
на территории КРТ эксплуатируемого
ветхого жилого фонда

