

Уважаемые жители!

Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула подготовлены краткие комментарии о наиболее часто задаваемых вопросах в рамках реализации механизма комплексного развития территории.

1. Вопрос: Какие дома включены в проект?

Ответ: В рамках выставленного на обсуждение проекта решения о комплексном развитии территории - включены 35 аварийных многоквартирных домов:

- ул. Западная 1-я, 10, 42, 47а, 48, 49;
- ул. Петра Сухова, 3, 6, 12, 14, 40, 44, 46, 48, 57, 67;
- пр-кт Ленина, 175, 181;
- ул. Чудненко, 4, 6, 7, 8;
- ул. Чеглецова, 9, 10, 12;
- ул. Беяева, 34;
- ул. Смирнова, 83,
- ул. Тимуровская, 34, 36, 52, 56;
- ул. Малахова, 39;
- ул. 40 лет Октября, 13, 15, 17;
- ул. 80 Гвардейской Дивизии, 58.

2. Вопрос: В каком случае многоквартирный дом может быть дополнительно включен в решение о КРТ жилой застройки?

Ответ: Кроме аварийных, еще одним типом многоквартирных домов, которые могут быть включены в границы проекта КРТ жилой застройки, являются многоквартирные дома, соответствующие критериям, установленным субъектом РФ (Постановление Правительства Алтайского края от 23.09.2021 №351 в редакции от 22.11.2024) исходя из требований, установленных Градостроительным кодексом.

Обращаем внимание, что для включения многоквартирного дома в границы территории комплексного развития достаточно его соответствия одному из установленных субъектом РФ критериев.

Таким образом, в проект решения о КРТ могут быть включены многоквартирные дома, которые хотя и не признаны аварийными, но их технические характеристики говорят об их значительном физическом износе (то есть ветхие многоквартирные дома), и неблагоустроенные многоквартирные дома (далее – многоквартирные дома, соответствующие критериям).

3. Вопрос: Каким документом подтверждается соответствие многоквартирного дома критериям, установленным Постановлением Правительства Алтайского края от 23.09.2021 №351?

Ответ: Какие-либо специальные требования к форме (документу) подтверждения соответствия многоквартирного дома критериям, установленным субъектом РФ, на федеральном уровне не установлены. Вместе с тем, соответствие таких домов установленным критериям должно подтверждаться результатами обследования их фактического состояния согласно заключению специализированной организации, привлеченной для указанных целей.

Процедура проведения обследования технического состояния зданий специализированной организацией осуществляется в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.04.2024 №433-ст). Форма заключения по обследованию технического состояния здания приведена в приложении Б (обязательном) к данному ГОСТ.

Форма заключения по оценке технического состояния жилого многоквартирного дома приведена также в приложении А к «СП 454.1325800.2019. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния» (приказ Минстроя России от 24.12.2019 №853/пр в редакции от 29.07.2024).

Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии (приказ Минстроя России от 26.08.2021 №610/пр) рекомендует форму акта визуального обследования многоквартирного дома межведомственной комиссией (приложение 1 к указанному Порядку) и содержит рекомендуемый образец решения о выявлении основания для признания многоквартирного дома находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии (приложение 2 к указанному Порядку).

Представляется, что любая из указанных выше форм может использоваться для документального подтверждения соответствия многоквартирного дома критериям, утвержденным субъектом РФ.

4. Вопрос: Какие специализированные организации могут подтвердить соответствие дома?

Ответ: Мониторинг и оценку технического состояния здания вправе проводить исключительно специализированные организации и компании, которые

имеют допуски СРО, лицензии на проведение экспертной деятельности и содержат в штате сертифицированных специалистов.

Обращаются в данные организации собственники помещений самостоятельно.

5. Вопрос: Какие сроки и предстоящие этапы реализации проекта КРТ «Поток»?

Ответ: Общий срок реализации проекта - 15 лет с момента заключения договора КРТ

- с 10.12.2024 по 10.02.2025 - срок проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, соответствующих критериям, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

- с 10.02.2025 по 10.03.2025 - корректировка границ территории КРТ с учетом домов включившихся в проект КРТ;

- до сентября 2025 подготовка аукционной документации;

- сентябрь-октябрь 2025 года - проведение аукциона и определение застройщика территории КРТ;

- ноябрь-декабрь заключение договора КРТ между застройщиком и администрацией города Барнаула;

- ориентировочно 2026 год - утверждение документации по планировке территории КРТ и определение этапов строительства новых и сноса старых домов;

- до 2040 года - реализация КРТ в соответствии с утвержденной документацией по планировке.

6. Вопрос: Когда будут сносить мой дом?

Ответ: Сроки и этапы сноса многоквартирных домов, включенных в проект комплексного развития, будут определены только после утверждения документации по планировке территории, которую разработает застройщик (ориентировочно – в 2026 году).

После утверждения проекта планировки застройщик с администрацией города заключит дополнительное соглашение с указанием этапов и сроков расселения существующих многоквартирных жилых домов.

7. Вопрос: Какие сведения должен содержать договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение?

Ответ: Требования к договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, освобождаемого собственником при реализации проекта КРТ жилой застройки, установлены Жилищным кодексом РФ.

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

1. сведения о сторонах договора;
2. сведения о равноценном возмещении, о жилом помещении, предоставляемом с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений;
3. реквизиты принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
4. перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор, и приобретающих соответствующие права в отношении предоставляемого равноценного возмещения, жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или равнозначного жилого помещения, а также в отношении предоставляемых дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер) (часть 11 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ).

Типовой формы или шаблона данного договора отсутствуют, они будут в будущем разработаны застройщиком.

К указанному договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей (часть 10 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ).

8. Вопрос: Как определяется размер равноценного возмещения за освобождаемую квартиру?

Ответ: Размер равноценного возмещения за квартиру, освобождаемую в связи с осуществлением комплексного развития территории жилой застройки, определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса РФ, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (часть 3 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ).

Равноценное возмещение включает:

- рыночную стоимость квартиры;
- рыночную стоимость доли собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (включая земельный участок);

- а также все убытки, причиненные собственнику изъятием квартиры (затраты на смену места проживания, на наем квартиры до покупки другой квартиры, на переезд и др.).

Рыночная стоимость недвижимости (квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество) определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, являющимися членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшими свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

9. Вопрос: Что такое равнозначное жилое помещение? В каком случае оно предоставляется?

Ответ: Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть предусмотрено право собственников жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, требования к размеру и местоположению которого установлены Жилищным кодексом РФ.

В соответствии с частью 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ под равнозначным жилым помещением понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

- жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и

количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

- такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Право собственников жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения может быть предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (см. часть 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ). В этом случае таким актом должны быть установлены стандарты равнозначного жилого помещения.

В Алтайском крае данные стандарты установлены Постановлением Правительства Алтайского края от 23.09.2021 №351 в редакции от 22.11.2024.

10. Вопрос: Есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат, чем предоставляемое жилое помещение, и на каких условиях?

Ответ: Жилищным кодексом предусмотрена возможность для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не являющихся аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенным в решение о КРТ жилой застройки, подать письменное заявление и приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. Установление такого порядка является обязательным для субъектов РФ.

В Алтайском крае данный механизм закреплен Постановлением Правительства Алтайского края от 15.10.2021 №389.

11. Вопрос: Есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых многоквартирных домах на той же территории, на которой реализуется проект комплексного развития?

Ответ: Федеральное законодательство не определило гарантии предоставления взамен освобождаемой собственником квартиры другого жилого помещения или равнозначного жилого помещения на той же территории после завершения

строительства объектов в рамках КРТ жилой застройки. Этот вопрос может быть урегулирован нормативным правовым актом субъекта РФ или при наличии согласия сторон договора, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, в таком договоре.

Напомним, что в соответствии с Постановлением Правительства Алтайского края от 23.09.2021 №351 равнозначное помещение предоставляется в многоквартирном доме, который расположен в том же городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Соответственно иные варианты возможны только при достижении согласия с застройщиком.

12. Вопрос: Как защищаются жилищные права несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан?

Ответ: Если в освобождаемом в связи с КРТ жилом помещении в МКД, соответствующем критериям, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения денежного возмещения не допускается. Такому собственнику должно быть предоставлено другое жилое помещение или в случае, если нормативным правовым актом субъекта РФ предусмотрено предоставление собственникам жилых помещений равнозначных жилых помещений, то равнозначное жилое помещение. Соответственно, несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане должны быть гарантировано обеспечены новым местом проживания (часть 21 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ).

13. Вопрос: Могут ли собственники подлежащих освобождению квартир пользоваться ими какое-то время после предоставления им возмещения в денежной форме?

Ответ: Если у собственника жилого помещения, которое должно быть освобождено, нет в собственности иных жилых помещений, то по заявлению такого собственника ему должно быть предоставлено право пользоваться жилым помещением на срок не более чем 6 месяцев после предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме. При этом в договоре, предусматривающем переход права собственности на жилое помещение, может быть определен более продолжительный срок (часть 5 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ).

14. Вопрос: Могут ли собственники комнат в коммунальной квартире при ее расселении в рамках комплексного развития территории получить отдельные квартиры?

Ответ: Взамен освобождаемой собственником или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 01.01.2001, во включенном в решение о комплексном развитии жилой территории многоквартирном доме ему предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная квартира соответственно, если это предусмотрено решением о комплексном развитии жилой территории. В случае если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух и более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность (пункт 2.7 Постановления Правительства Алтайского края от 23.09.2021 №351).

15. Вопрос: Что делать, если на квартиру, которая должна быть освобождена при реализации проекта КРТ жилой застройки, зарегистрирована ипотека?

Ответ: Наличие ипотеки не является препятствием для заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение. Ипотека переходит на жилое помещение, предоставляемое собственнику. Государственная регистрация ипотеки в отношении предоставляемого жилого помещения осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на такое жилое помещение без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности (часть 15 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ).

16. Вопрос: Какие жилищные права нанимателей квартир в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но соответствующих установленным критериям и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки?

Ответ: Важно разъяснить, кто в данном случае является нанимателем в понимании механизма КРТ.

Жилищные права граждан – нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными, но отвечающих установленным критериям «ветхости» и неблагоустроенности и включенных в

границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки решением о КРТ жилой застройки, защищаются статьей 32.1 Жилищного кодекса РФ.

Гарантии жилищных прав установлены для нанимателей жилых помещений в таких МКД, предоставленных:

а) по договору социального найма (в соответствии с частью 1 статьи 49 Жилищный Кодекс РФ, по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда);

б) по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (по договорам найма жилищного фонда социального использования предоставляются жилые помещения государственного, муниципального и частного жилищных фондов - жилые помещения в наемных домах социального использования, см. пункт 1 части 3 статьи 19, часть 2 статьи 91.16 Жилищный кодекс РФ).

Таким образом, под «нанимателями» подразумеваются обе категории нанимателей, указанные выше.

Защита жилищных прав нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда при реализации проектов КРТ жилой застройки законодательством не предусмотрена.

Все возможные и допускаемые в рамках федерального законодательства дополнительные жилищные гарантии для данных категорий граждан в Алтайском крае учтены в Постановлении Правительства Алтайского края от 23.09.2021 №351 в редакции от 22.11.2024.

17. Вопрос: Что будет с деньгами по капитальному ремонту дома?

Ответ: Согласно пункту 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с первого месяца года, в котором в соответствии с этим решением предполагается начать переселение указанных собственников, если более ранний срок не установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации.

Также согласно пункту 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки.

Таким образом, возможность полного либо частичного возврата накопленных средств фонда капитального ремонта отсутствует, поскольку жилищным законодательством устанавливается обязательное правило по их направлению в общий фонд на реализацию принятого решения по КРТ жилой застройки, в рамках которого осуществляется деятельность по сносу или реконструкции многоквартирных домов и строительству новых объектов, в том числе по благоустройству территории.

Сообщаем, что указанные комментарии на вопросы подготовлены на основании информационных и справочных материалов, подготовленных Фондом «Институт экономики города» в рамках средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов.

За более подробной информацией Вы можете обратиться в отдел перспективного развития, городского дизайна и рекламы комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула по телефонам: **(3852) 371-431, 371-435, 371-401.**

Председатель комитета



А.А. Воробьев