

*Слово "реновация" стало сейчас одним из самых часто произносимых в городе. Особенно, в кварталах, застроенных пятиэтажными "хрущевками", жители которых опасаются принудительного переселения и ухудшения качества жизни. .*

*Петербургское "Яблоко" собрало в этой брошюре самое главное о реновации в Петербурге. И о том, как жителям защитить свои права.*

## **1. Что такое реновация?**

Официальное название нынешней реновации – КРТ (комплексное развитие территорий). Это понятие было введено в 2020 году Градостроительным кодексом РФ, для чего в него включили новую - десятую главу.

В Петербурге вопросы, связанные с реновацией, регулируются городским законом от 29 июня 2022 года № 444-59 «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» (далее – городской закон 444-59).

### **Главное:**

- в решение о реновации могут попасть любые панельные "хрущевки", построенные по типовым проектам в 1957-70 годах.
- степень физического износа жилых домов не учитывается;
- если дом попадает в решение о реновации, он будет снесен, а жители - выселены.
- тем, кто занимает свое жилье по договору социального найма, дадут другие квартиры;
- тем, у кого квартиры в собственности, дадут или денежную компенсацию, или другие квартиры;
- размер денежной компенсации пока не установлен (есть только порядок, по которому он определяется), и нельзя поручиться, что "компенсационных" денег хватит для покупки аналогичного жилья;
- другое жилье могут предоставить в любом месте города. и без гарантий, что оно будет аналогичным.

## **2. Какие дома могут попасть в программу реновации?**

На сегодняшний день, - в соответствии с городским законом 444-59, - в программу реновации могут попасть ЛЮБЫЕ дома массовых серий, построенные по типовым проектам в 1957-70 годах, типа "хрущевки панельные".

Правительство Санкт-Петербурга на своем сайте [www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru) заявляет, что ни кирпичные дома этих лет постройки, ни "сталинки", ни "брежневки" в программу реновации не попадут. Только "панельные хрущевки".

Градостроительный кодекс РФ (далее - ГрК РФ) дал петербургским властям право учитывать при включении в программу реновации не только период постройки и тип многоквартирного дома, но и степень физического износа его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент).

Однако городской закон 444-59 степень износа во внимание не принимает, и теперь любые "панельные хрущевки", построенные в 1957 - 70 годах, могут попасть в программу реновации.

### 3. Как принимается решение о реновации для конкретной территории?

Процесс реновации начинается с установления на карте градостроительного зонирования (составная часть Правил землепользования и застройки) территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ.

Далее орган исполнительной власти Петербурга, которому это будет поручено Правительством города, разрабатывает **проекты решения** о реновации (с указанием конкретных территорий) и публикует их.

**Проекты** должны быть **опубликованы** (ч.3 ст. 67 ГрК РФ) на сайте городской Администрации [www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru) и на портале государственных услуг.

Кроме того, проекты должны быть **размещены на информационных стендах** у зданий районных администраций и в местах массового скопления граждан.

**Тем, кто обеспокоен реновацией, надо очень внимательно следить за появлением этих проектов, чтобы не "прозевать".**

Почему? Потому, что с момента публикации проекта решения о реновации (КРТ) запускается "обратный отсчет": **законом отводится 90 дней** на проведение в многоквартирных домах, включенных в **проект решения** о реновации, **общих собраний собственников.**

Именно на этих собраниях, в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ (далее - ЖК РФ) должен быть рассмотрен вопрос о том, попадет ли конкретный многоквартирный дом в **решение** о КРТ.

На основании решений собраний собственников Правительство Санкт-Петербурга во главе с губернатором принимает **решение о реновации** - с указанием конкретных домов.

Это решение (в соответствии с ч.4 ст. 67 ГрК РФ) принимается правительством Санкт-Петербурга **не позднее, чем через 30 дней после окончания, указанного 90-дневного срока**, отведенного на проведение общих собраний собственников.

**Решение** о КРТ должно быть опубликовано на сайте администрации Санкт-Петербурга, на портале Госуслуг, и размещено в указанных выше "присутственных местах" в соответствующем районе.

### 4. Что делать, если вы узнали, что ваш дом включен в проект решения о реновации?

Это зависит от того, хотите вы или не хотите участвовать в реновации, и следовательно - переезжать.

Дом **попадает в решение о КРТ** (то есть, вы участвуете в реновации) в одном из двух случаев:

1. В течение 90 дней после опубликования проекта решения о КРТ, куда входит ваш дом, проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принимается решение о **ВКЛЮЧЕНИИ** дома в КРТ, то есть (п.4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) о "включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей

комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории".

Такое решение (ч.1.3 ст. 46 ЖК РФ) принимается ДВУМЯ ТРЕТЯМИ и более голосов от ОБЩЕГО числа голосов собственников **жилых** помещений в многоквартирном доме. Голоса собственников **нежилых** помещений на это не влияют.

Собрание по вопросу о ВКЛЮЧЕНИИ в КРТ может быть собрано (ч. 2.1 ст. 45 ЖК РФ) **только** по инициативе **органа государственной власти** Санкт-Петербурга, который готовил проект решения о КРТ, или **инвестора**, который определен городской администрацией для реализации решения о КРТ.

2. В течение указанных 90 дней общее собрание собственников по указанному вопросу не состоялось, и тогда ваш дом, в соответствии с законом (ч. 5 ст. 67 ГрК РФ) попадает в решение о КРТ автоматически.

Дом **не попадает в решение о КРТ, если:** в течение указанных 90 дней собирается общее собрание собственников, и принимает решение (п. 4.6 ч.2 ст. 44 ЖК РФ) об ИСКЛЮЧЕНИИ многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из **проекта решения** о комплексном развитии территории жилой застройки.

Такое решение принимается (ч. 1.3 ст. 46 ЖК РФ) ТРЕТЬЮ или более голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, при обязательном наличии кворума (более 50% голосов собственников) на собрании.

Собрание по вопросу об ИСКЛЮЧЕНИИ из проекта решения о КРТ, - может быть собрано (ч.2 ст. 45 ЖК РФ) по инициативе **любого собственника** помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, если вы НЕ ХОТИТЕ ПЕРЕЕЗЖАТЬ, вам надо в указанный срок (лучше, конечно, сделать это как можно быстрее) **самим инициировать собрание собственников** с главным вопросом повестки дня - об ИСКЛЮЧЕНИИ дома из проекта решения КРТ.

Если же собрание уже инициировано властями - вам надо голосовать ПРОТИВ включения дома в КРТ.

**Важно:** даже если дом попал в решение о КРТ, принятое Правительством города, у вас сохраняется **возможность отказаться от участия в КРТ.**

Для этого нужно после опубликования принятого Правительством города решения о КРТ, куда вошел ваш дом (но до дня утверждения документации по планировке территории, включающей ваш дом), собрать общее собрание собственников и принять решение (ч. 6 ст. 67 ГрК РФ) об ИСКЛЮЧЕНИИ из **решения** о КРТ.

Такое решение также принимается ТРЕТЬЮ и более голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, при обязательном наличии кворума на собрании.

Собрание по вопросу об ИСКЛЮЧЕНИИ из решения о КРТ также может быть собрано (ч.2 ст. 45 ЖК РФ) по инициативе **любого собственника** помещений в многоквартирном доме.

**Материалы, разъясняющие, как проводить общее собрание собственников, подготовленные нашими юристами, размещены на сайте Петербургского "ЯБЛОКА".**

**Мы рекомендуем их внимательно изучить.**

## **5. Какие вы имеете жилищные права, если ваш дом включен в программу реновации?**

Эти права установлены статьей 32.1 ЖК РФ.

**Если вы наниматель**, вам полагается по договору социального найма другое **жилье**: квартира, общая площадь, жилая площадь и количество комнат в котором не меньше, чем у вас было (ч. 6 ст. 32.1 ЖК РФ).

При наличии вашего письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено вам на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность (ч. 6 ст. 32.1 ЖК РФ).

**Если вы собственник**, вам полагается или **денежное возмещение** (ч.3 ст. 32.1 ЖК РФ), размер которого устанавливается в соответствии с ч.7 ст. 32 ЖК РФ, или - по вашему **заявлению, - другое жилье в собственность** (ч.4 ст. 32.1 ЖК РФ).

Точная формулировка ч.4 ст. 32.1 ЖК РФ: "по заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение".

Однако это жилое помещение **может не быть аналогичным** тому, что у вас было. Гарантий того, что собственник при переселении получит равнозначное жилье (где площадь и количество комнат не меньше, чем у него были), нет ни в ЖК РФ, ни в городском законе 444-59. Законодательство России и Санкт-Петербурга не содержит и никаких требований к характеристикам такого жилого помещения.

Важно, что **другое жилье** - как нанимателям, так и собственникам, - может быть предоставлено **в любом месте** Санкт-Петербурга.

Никаких гарантий, что другое жилье вы получите в том же районе или в том же муниципалитете, городской закон 444-59 **не установил**.

Если вы - собственник, то по письменному заявлению за доплату вы вправе приобрести жилые помещения большей площади и с большим количеством комнат, чем вам предложили (ч. 22 ст. 32.1 ЖК РФ, ст. 17\_4 городского закона 444-59).

## **6. Какие вы имеете дополнительные права, если стоите на очереди на улучшение жилищных условий?**

Если вы стоите на очереди, значит, у вас менее 9 квадратных метров общей площади жилого помещения на человека.

При переселении в рамках КРТ:

1. Если вы **наниматель**, вы получаете (тоже по социальному найму) во внеочередном порядке другое жилое помещение по норме обеспечения жильем, установленной в Петербурге (**18 кв. м. на человека**).

2. Если вы **собственник**, вы получаете в собственность во внеочередном порядке другое жилое помещение по норме обеспечения жильем, установленной в Петербурге (**18 кв. м. на человека**).

(ч. 13.ст. 32.1 ЖК РФ, статья 17\_3 городского закона 444-59).

## **7. Какие опасности возникают при реновации?**

На территории, отведенной под реновацию, могут не соблюдаться действующие нормативы по предельной высоте и плотности застройки на этой территории, утвержденные Генпланом или Правилами землепользования и застройки.

Это означает, что те, кто останется жить на территории КРТ, сначала получают под своими окнами многолетнюю стройку, а затем с большой вероятностью - высотные дома по соседству, построенные рядом с друг другом, чтобы застройщик мог получить большую прибыль.

Поэтому «отбиваться» от реновации – если вы этого хотите, - надо вместе с соседними домами.

## **8. Что предлагает «ЯБЛОКО»?**

Фракция "ЯБЛОКО" в Законодательном Собрании Санкт-Петербурга - депутаты Борис Вишневский и Александр Шишлов, - внесла проект Закона Санкт-Петербурга «О некоторых вопросах обеспечения прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки» (<http://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/777349886>)

В проекте предлагается гарантировать собственникам и нанимателям жилья в домах, попадающих под реновацию:

- предоставление соответственно в собственность или найм равнозначного жилья в смысле ч. 7 ст. 32.1 ЖК РФ: не меньшее количество комнат и жилая площадь, и большая общая площадь, чем занимаемые;
- предоставляемое равнозначное жилое помещение должно находиться в том же муниципальном образовании (а предоставление в другом МО допускается только с согласия собственника или нанимателя жилого помещения).

Также предлагается установить, что в программу реновации могут быть включены только панельные "хрущевки" с более чем 70-процентным износом основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент).

Законопроект зарегистрирован в протокольном секторе Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, имеет номер 1242 от 03.08.2022 г., и осенью будет вынесен на рассмотрение городского парламента.

Эти предложения - необходимый минимум изменений законодательства о реновации, основанный как на тех предложениях, с которыми изначально выступало "ЯБЛОКО" (и которые не были поддержаны парламентским большинством при принятии городского закона 444-59), так и на требованиях граждан, которые в массовом порядке поступают к депутатам от "ЯБЛОКА".

Если вы хотите поддержать законопроект "ЯБЛОКА", обратитесь как избиратели ко всем остальным фракциям ЗАКСа - чтобы они за него голосовали при рассмотрении в парламенте.

### **Заключение.**

Мы призываем граждан: не впадать в уныние и не паниковать!

Никакие решения пока еще не приняты.

Вначале должен быть изменен Генеральный план Санкт-Петербурга – ориентировочно, это произойдет не ранее конца 2022 года.

Затем, для того, чтобы на какой-то территории планировались проекты реновации (КРТ), необходимо, чтобы эти территории получили соответствующий статус в Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ). При этом во время изменения ПЗЗ пройдет общественное обсуждение, где граждане смогут высказать свое мнение.

Только после этого могут начать появляться проекты решений о КРТ.

**Если вы хотите "отбиться" от реновации, для этого есть все права и возможности.**

#### **Надо только:**

- участвовать в общественных обсуждениях изменений Правил землепользования и застройки, направляя свои предложения в Комитет по градостроительству и архитектуре;
- внимательно следить за публикациями на сайте Правительства города и за объявлениями в вашем квартале;
- заранее готовиться к проведению общего собрания собственников в вашем доме, организовываться, составлять списки жителей дома, запрашивать реестр собственников, и так далее - чтобы известие о КРТ не застало вас врасплох.

И затем, если вы не хотите участвовать в реновации, организованно и аккуратно, соблюдая все нормы, установленные Жилищным кодексом (статьи 44-48), провести общее собрание собственников и принять соответствующее решение.

При проведении общего собрания вам помогут наши рекомендации, размещенные на сайте Петербургского "ЯБЛОКА".

**Не участвовать в реновации (так же, как и участвовать) - ваше право, но не обязанность.**

**Да, проведение общих собраний собственников требует сил, времени и энергии.**

**Но от этого может серьезно зависеть ваша жизнь и сохранение вашей привычной среды обитания.**

**Поэтому лучше не пожалеть времени и сил, чтобы не пришлось пожалеть потом - о том, что вы были пассивны и бездействовали.**

**Ваше Петербургское "ЯБЛОКО"**