**Какие поправки депутаты КПРФ требуют внести в новую программу сноса пятиэтажек?**

Руководитель фракции КПРФ в Мосгордуме Андрей Клычков

Московские депутаты КПРФ всех уровней, а также эксперты градостроительного и жилищного законодательства внимательно изучили сформированные московскими властями предложения. Новое масштабное строительство может обеспечить нуждающихся и переселенцев новым жильем, город обретет свой облик современной европейской столицы с продуманной планировкой и надежной инфраструктурой.

Вместе с тем анализ предложенных властями поправок показал, что улучшение жилищных условий москвичей и снос устаревшего жилого фонда не заявляются основными целями программы реновации. Расселять москвичей в новое жилье и сносить ветхие дома можно и в рамках действующего законодательства.

Предложенные городскими властями поправки готовятся в целях упрощения работы застройщиков. Перспективы развития города, отданного на откуп девелоперскому бизнесу и городским подрядчикам без дополнительного общественного регулирования и контроля, а также без системного планирования работ в общегородском масштабе видятся крайне туманными.

Депутаты КПРФ призывают в первую очередь учесть интересы переселенцев и собственников нежилых помещений в жилых домах, подлежащих сносу. Кроме того, в комплексной реновации районов следует предусмотреть дополнительные расходы для развития отраслей городского хозяйства, нуждающихся в поддержке.

Депутаты КПРФ предлагают:

- расширить утвержденный «московский стандарт переселения». Сейчас городские власти планируют предлагать переселенцам новое жилье «метр в метр», основываясь на планировках и метраже жилых помещений морально устаревшего жилья 1960-х годов. Новые квартиры должны соответствовать актуальным техническим характеристикам и отвечать требованиям нового комфортного жилья;

- детально проработать регламент работы при переезде и заблаговременно его опубликовать;

- публиковать план застройки освобождаемых территорий для общественного обсуждения до принятия решения о переселении граждан;

- организовать качественно новую работу с переселенцами, открытую, публичную и основанную на главенстве прав граждан.

Основное внимание следует уделить не столько ускорению переселения и согласованию нового строительства, а соблюдению прав собственников и нанимателей жилых помещений. Отдельно разработать механизм расчета справедливых компенсаций для малого бизнеса, занимающего нежилые помещения в районах, подлежащих реновации. Компенсация или новое помещение должно предоставляться с учетом территориального расположения и характеристик прежнего объекта.

Новую программу сноса пятиэтажек следует выстраивать в качестве фундамента для решения проблем городского хозяйства, которым последнее время уделяется меньше внимание.

Новая программа реновации должна запустить процесс обновления городских коммунальных сетей, износ которых приближается к критическому.

В городском бюджете на 2017 и плановый период до 2019 года статьи расходов на обновление систем жизнедеятельности города в рамках профильной программы «Развитие коммунально-инженерной инфраструктуры и энергосбережение» сокращаются. Однако, с учетом предложений КПРФ, работа по развитию городской коммунальной инфраструктуры может быть более эффективной в рамках программы реновации. Этот вопрос требует детальной проработки в связи с уплотнением застройки и ростом нагрузки на городские сети.

Программа реновации должна послужить катализатором изменений социально несправедливой программы капитального ремонта.

Депутаты КПРФ неоднократно обращались к городским и федеральным властям с требованиями пересмотреть программу капитального ремонта. От ремонта морально устаревших домов в пользу расселения граждан в новое благоустроенное жилье решено отказаться. Перед городскими властями сохраняются обязательства в соответствии с законом о приватизации жилого фонда. Граждане должны были получать в собственность отремонтированное жилье и далее самостоятельно нести ответственность за его содержание. Теперь в ходе реновации у некоторых жителей наконец появится возможность вступить во владение новыми квартирами, сборы на капитальный ремонт которых будут обоснованными. Но согласно планам властей, переселение коснется жителей 8 тыс. жилых домов. Таким образом, программа реновации формирует неравное положение для всех москвичей, участников программы капремонта. В связи с этим депутаты КПРФ считают, что реакцией на масштабную программу реновации должны стать изменения в программе капремонта. Обязанность платить за капремонт жилья москвичей, не переезжающих в новые квартиры, должен взять на себя город, это позволит обеспечить справедливое распределение финансовой нагрузки между москвичами, в итоге получившими новое жилье, и теми, кого программа реновации не коснется. Однако логика существующего законопроекта может привести лишь к увеличению платежей для москвичей.

Новая программа сноса пятиэтажного жилья - это «второе дыхание» для городского хозяйства. Если предложенные поправки и замечания будут учтены, КПРФ готова поддержать инициативу городских властей. Только плановый и системный подход, открытое обсуждение с учетом волеизъявления москвичей даст городу правильный вектор развития. Москва должна получить новую целевую программу, а не кулуарный механизм ручного управления локальными проектами.

Реновация районов без общегородского финансового обоснования и архитектурно-градостроительного планирования не будет отвечать задачам развития города, а скатится в передел земельных участков под застройку. Отменяя действия Генплана, ПЗЗ, СНиПов и СанПиНов для территорий реновации, городские власти должны разработать и утвердить комплексный документ общегородского, а не районного масштаба, с выверенными сроками и понятным порядком сноса конкретных домов, серий или адресов.

В интересах жителей, для которых переселение в рамках сноса их аварийного дома может быть единственным шансом на улучшение жилищных условий, в предложенный документ необходимо внести следующие поправки:

1. **Общие вопросы и терминология**

Термин «реновация», «реновация жилищного фонда», «реновация территории» отсутствует в действующем законодательстве как Российской Федерации, так и города Москвы. Не предлагается определить его содержание и указанным проектом федерального закона. Вместе с тем, использование термина «реновация» применительно к жилищному фонду усматривается лишь в Своде правил системы нормативной документации в строительстве (СНиП), где под этим термином подразумеваются строительные изменения недвижимости, не предусматривающие снос здания.

***Таким образом, считаем, что в статье 1 проекта федерального закона необходимо определить содержание термина, на основании которого будет проводится столь масштабная программа (дополнить статью 3 Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации»).***

1. **Финансирование**
   1. Источники финансирования программы. Нет четкого определения какая часть обязательств перед жителями снесенных домов и в каком порядке будет финансироваться за счет средств бюджета города Москвы. В такой ситуации существует опасность, что основные средства на реализацию программы будут получены от частных инвесторов, которые получат право беспрепятственного сноса целых кварталов неаварийного жилья, с последующим строительством на освободившейся территории высокоплотной жилой застройки с целью выполнения взятых на себя имущественных обязательств.

***Представляется необходимым законодательно определить основные параметры порядка и структуры государственного финансирования и выполнения финансовых обязательств перед гражданами, дополнив статью 1 законопроекта соответствующей частью (дополнить новой статьей 7.4. Федеральный закон «О статусе столицы Российской Федерации» либо установить соответствующие параметры в статье 7.2., регулирующих деятельность Фонда содействия реновации)***

* 1. Согласно проекту, в ходе реализации решения о реновации предлагается не учитывать ч. 2 статьи 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которая устанавливает безусловную обязательность применения при условии финансирования строительства за счёт средств бюджетной системы РФ, проектной документации повторного применения, отвечающей критериям экономической эффективности, При этом, критериями экономической эффективности, установленными постановлениями Правительства РФ от 12.11.2016г. №1159, являются, в частности, класс энергетической эффективности объекта не ниже «С», подтвержденное ранее полученным заключением государственной экспертизы непревышение сметной стоимости строительства стоимости аналогичных по назначению и мощности объектов, расположенных на данной территории. Кроме того, положения данного постановления Правительства РФ предусматривают проведение аудита проектной документации одновременно с проведением экспертизы проектной документации в пределах срока государственной экспертизы. Отказ от требований части 2 статьи 48.2 ГрК РФ позволит органам исполнительной власти города Москвы бесконтрольно завышать стоимость проектирования и строительства, что будет фактически равнозначно хищению средств бюджета г. Москвы.

***Учитывая изложенное, представляется целесообразным указанный пункт законопроекта (часть 6 новой статьи 7.1. Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации») – исключить.***

1. **Права граждан** 
   1. Согласно тексту проекта Федерального закона, решение о реновации должно содержать сведения о перечне и адресах сносимых МКД и о границе территории реновации. Однако отсутствует прямое требование об указании в решении о реновации перечня возводимых в последующем на указанной территории МКД, а также порядок размещения жителей снесенных домов в маневренном жилом фонде и предельные сроки реализации этого решения. Поскольку данные сведения непосредственно затрагивают права жителей переселяемых МКД, полагаем, что эти параметры должны быть также предусмотрены в решении о реновации, а требование об этом закреплено в федеральном законодательстве.

***Предлагается дополнить законопроект (абзац 11 статьи 4 Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации») указанием, что решение о реновации содержит также «перечень многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, подлежащих возведению в границах указанной территории, а также порядок переселения жителей сносимых многоквартирных домов.»***

* 1. Проект предусматривает, что дата вывода многоквартирного дома из эксплуатации устанавливается не ранее подписания всеми собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД договоров о переходе права собственности на жилое помещение либо судебных решений.

Очевидно, что до вывода дома из эксплуатации существенным условием должно быть также установлено федеральным законом - обязательное фактическое предоставление равнозначного жилья и исполнения перед гражданами всех иных имущественных обязательств.

***Часть 14 новой статьи 7.1. Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации» дополнить текстом «, а также после фактического предоставления равнозначного жилого помещения всем собственникам и нанимателям жилых помещений в сносимом многоквартирном доме.».***

* 1. Проект предполагает, что жители сносимых пятиэтажек получат равнозначное жилье - жилое помещение, общая площадь которого не меньше освобождаемого, а количество комнат такое же, которое должно быть расположено в том же районе или соседнем, но в пределах административного округа. Исключение - Центральный округ, Зеленоград и присоединенные территории, в которых жилье будет предоставлено в пределах округа, без учета района. В то же время собственнику нежилого помещения в сносимом здания будет предоставлено аналогичное помещение, но уже в любом районе города Москвы. В случае отказа его ждет такая же процедура понуждения, как и владельца квартиры.

Представляется что для исключения нарушения прав собственников нежилых помещений необходимо установить требование об аналогичном предоставлении таких помещений с учетом административного округа.

***Так, часть 12 новой статьи 7.3. Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации» необходимо дополнить аналогичными требованиями в отношении равнозначного предоставления собственнику нежилого помещения с учетом административного округа города Москвы.***

* 1. Улучшение жилищных условий очередникам. В законопроекте предполагается, что нормы предоставления жилых помещений для очередников в ходе реновации будет установлено нормативным правовым актом города Москвы. Таким образом, очевидно, предполагается, что эта норма будет менее установленной в настоящее время законодательством Москвы - 18 метров/чел. В случае отказа от предоставления жилья в ходе переселения по программе реновации по уменьшенной норме жилье будут предоставлять без улучшения жилищных условий. Считаем, что такой подход недопустим, и очередникам должно быть предоставлено жилье по действующим на сегодняшний день нормам.

***Часть 9 новой статьи 7.3. Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации» уточнить, указав, что улучшение жилищных условий осуществляется в соответствии с Законом города Москвы «Закон г. Москвы от 14.06.2006 N 29 (ред. от 28.12.2016) "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения".***

* 1. Равнозначность/равноценность жилого помещения. Принципиальное изменение, которое необходимо внести в проект закона связано с установленным статьей 35 Конституции Российской Федерации принципом обязательного **предварительного и** **равноценного** возмещения собственнику в случае принудительного отчуждения его имущества для государственных нужд.

Так, статья 32 Жилищного кодекса РФ, в развитие конституционной нормы предусматривает, что изъятие жилых помещений для государственных нужд производится с согласия собственника жилого помещения и при условии предварительного и равноценного возмещения. Так, при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, переездом, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Внесенный же проект федерального закона содержит отсутствующий в действующем законодательстве термин «равнозначное жилое помещение». Под равнозначным помещением авторы законопроекта предлагают считать благоустроенное жилое помещение, жилая и общая площадь которого, а также количество комнат не менее жилой и общей площади и количества комнат освобождаемого помещения.

***Учитывая, что применение нового понятия «равнозначное жилое помещение» значительно ухудшает положение граждан переселяемых из сносимых жилых домов, а также размер имущественного возмещения, предлагается в тексте законопроекта понятие «равнозначное жилое помещение» заменить на «равноценное жилое помещение» .***

1. **Безопасность** 
   1. Согласно проекту, разрешается осуществлять подготовительные работы (на строительной площадке) со дня представления проектной документации на государственную экспертизу и до выдачи разрешения на строительство.

Существует объективная опасность, что, если в направленной на экспертизу проектной документации, в соответствии с которой подрядчик приступил к подготовительным работам без разрешения на строительство, будут выявлены нарушения либо ошибки, это может привести к возникновению угрозы жизни и здоровью людей, а также возможному причинению имущественного ущерба и ущерба окружающей среде. Очевидно, что ускорение темпов строительства жилья за счет пренебрежения требованиями безопасности может повлечь самые трагические последствия, поэтому данные положения необходимо исключить.

***Часть 7 новой статьи 7.1. Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации» – исключить.***

* 1. Проектом допускается возможность отступления от федеральных правил и требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной и иной безопасности при подготовке документации по планировке территории, проектировании, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В этих случаях допускается выдача специальных технических условий органом исполнительной власти города Москвы. Данное положение является нарушением Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и может повлечь нарушение прав граждан.

***Части 11 и 12 новой статьи 7.1. Федерального закона «О статусе столицы Российской Федерации» – исключить.***

1. **Фонд содействия реновации**

Регламентация деятельности фонда, заявленная в проекте закона совершенно недостаточна. Учитывая последующие масштабы его деятельности, отсутствует необходимый государственный контроль, а руководству фонда предоставлены слишком широкие полномочия. Так, например, закупка товаров, работ и услуг осуществляется в порядке, установленном Положением, утверждаемым органом управления Фонда в соответствии с НПА Москвы и (или) Уставом Фонда. Такой порядок предоставляет широкие возможности для злоупотреблений как бюджетными средствами, так и средствами граждан-дольщиков.

Кроме того, предусмотрена субсидиарная ответственность города Москвы в случае неисполнения Фондом своих обязательств по договорам долевого участия. Таким образом финансовые злоупотребления руководства Фонда в последующем будут возмещаться за счет Бюджета города и налогоплательщиков.

Одной из целей деятельности фонда заявлена «продажа жилых помещений в построенных домах», что очевидно предполагает большую нацеленность на получения прибыли нежели проблемы переселения граждан из районов реновации.

***Предложение: учитывая предполагаемые масштабы деятельности Фонда, объемы финансирования, в том числе из бюджета города, а также субсидиарную ответственность Москвы по его обязательствам, считаем, что необходимо законодательно установить компетенцию, порядок создания и деятельности, порядок формировании органов управления Фонда и участия в его деятельности органов государственной власти РФ и города Москвы, а также требования, обеспечивающие прозрачность и подотчетность Фонда государству. Это может быть установлено непосредственно в Федеральном законе «О статусе столицы Российской Федерации», либо в законопроекте необходимо предусмотреть прямую обязанность установить основные параметры создания и деятельности фонда Законом города Москвы.***

***По аналогии с Фондом содействия ЖКХ, правовой статус и основы деятельности которого определены Федеральным законом.***

1. **Градостроительное и земельное законодательство**
   1. Для обеспечения сокращения срока подготовки территории, проектирования и строительства дома с 3,5 до 2–х лет предлагается значительно упростить требования земельно-имущественного и градостроительного законодательства при реализации решений о реновации.

Так, в ходе реализации решений о реновации могут не учитываться правила землепользования и застройки (ПЗЗ), которые вступят в силу 1 июля 2017 г. ПЗЗ регламентируют застройку каждого квартала, и править их можно только после публичных слушаний. В случае реновации предлагается принимать решения по планировке территории без учета ранее утвержденной документации и установленных земельным законодательством России требований к земельным участкам. Например, если власти примут решения о застройке территории, а виды разрешенного использования на ней не будут соответствовать ПЗЗ, изменения в правила будут утверждаться одновременно с документами по планировке территорий (постановлением правительства Москвы). Также при реновации кварталов допускается выдача градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) без образования самого земельного участка (определения границ и постановки на кадастровый учет).

* 1. Проектом предоставляется право городу Москве установить иные, нежели уже предусмотрены градостроительным законодательством Российской Федерации порядок, случаи и формы выявления и учета мнения населения по вопросам реализации программы. Очевидно, что в целях ускорения процесса сноса кварталов они во многом будут упрощены. Таким образом устанавливается приоритет московских требований над федеральными, что прямо противоречит основам конституционного строя и неизбежно приведет к нарушениям прав жителей как сносимых домов, так и прилегающих к кварталам реновации территориям.

*«Получается, можно изъять любой участок земли или нежилое помещение под застройку жильем для переселения, поменять ВРИ (вид разрешенного использования), отменить утвержденный ППТ (проект планировки территории), без регистрации права собственности получить ГПЗУ и застроить чужую землю жильем под переселение, главное – включить в границы реновации», – комментирует эксперт.*

***Считаем, что статья 7.1. законопроекта нуждается в значительной корректировке, возможно, путем сохранения всех нормативов и требований Градостроительного и земельного законодательства. Однако, для обеспечения оперативности принятия указанных решений в ходе реновации, возможно сокращение сроков, предусмотренных в настоящее время.***

1. **Платежи за капремонт.** Проектом не установлены сроки и порядок освобождения жителей снесенных домов от обязанности уплаты взносов за капитальный ремонт общего имущества МКД, также отдавая это на откуп московским властям. ***В целях обеспечения прав граждан необходимо установить эти сроки в указанном Федеральном законе, либо в Жилищном кодексе Российской Федерации.***