

Замечания и предложения по тексту Закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации».

- 1. К статье 3, п 2-3.** – Справедливо указывается необходимость обоснования и указания зон потенциальной реновации именно в генеральном плане. Это правило должно быть также распространено на зоны КУРТ, которые по ГК РФ наносятся только в ПЗЗ. Вместе с тем, ни зоны реновации, ни зоны КУРТ не могут быть установлены юридически точно в этих градостроительных документах. Ни зона реновации, ни зона КУРТ не являются функциональными зонами – это зоны различной формы градостроительного освоения. Соответственно в генеральном плане вначале должны появиться зоны комплексной реконструкции жилой застройки (реновации без сноса) и зоны комплексного преобразования жилой застройки (реновации со сносом). В программе реализации генерального плана должны быть показаны первоочередные зоны реновации, на которые разрабатываются проекты планировки. Для них и формируется предварительная Программа реновации. Проект планировки для зон реновации со сносом должен разрабатываться в два этапа. На первом этапе делается обоснование границ и объектов реновации с оценкой их физического состояния. Соответственно на этом этапе уточняется Программа реновации в части перечня домов и мероприятий. На втором этапе разрабатывается юридический документ - проект планировки с поэтапной программой реализации и источниками финансирования. Между первым и вторым этапом могут проводиться конкурсы на «архитектурно-планировочное решение» по усмотрению заказчика. После первого этапа точные границы зон реновации должны отображаться в системе ГИСОГД в масштабе 1:2000, а после утверждение проекта планировки ГИС дополняться кадастровым слоем, ЛГР и регламентами. Также следует обратить внимание на необходимость корректировки ГК РФ в части состава и содержания градостроительной документации и приведения его в соответствие с прогрессивной европейской практикой в части использования двух основных муниципальных документов – цифрового генерального плана с рамочными регламентами и цифрового проекта планировки с

юридическими регламентами, которые встраиваются друг в друга в ИСОГД с зуммирующим эффектом.

2. **К статье 4.** - Фонд содействия реновации как некоммерческая организация, призванная управлять процессом реновации должна преимущественно сосредоточиться на управлении жилым фондом, включая справедливое переселение и формирование доступного арендного жилого фонда, как это принято в странах с социально ориентированной жилищной политикой (например, Финляндией), а также контролировать обеспечение комплексности застройки, но не превращаться в коммерческого девелопера.

3. **К статье 7.** Государственную поддержку реновации целесообразно конкретизировать в части целевых субсидий по специально создаваемой для этих целей государственной программе формирования доступного жилого фонда, включая доступное арендное жилье и развития инфраструктуры. За доведение жилого фонда до состояния, требующего сноса должны экономически отвечать (субсидированием реновации) все ветви власти, и прежде всего федеральный уровень.

4. **Принимая Закон о реновации целесообразно понять причины появления жилья, требующего реновации и ликвидировать причины его появления в будущем:**
 - 1) При низких доходах населения не предлагать дешевое низкокачественное жилье в собственность при невозможности его содержать собственниками;
 - 2) Жилье не потребует реновации, если собственники будут системно проводить его обслуживание, а не ждать сроков капитального ремонта или его дорогостоящей реновации;
 - 3) Невнятное разделение ответственности за содержание многоквартирного дома между собственниками-жителями и муниципалитетом при оформлении договора приобретения недвижимости и оформлении прав на недвижимость в части пространств общего пользования, участка жилого дома, физических конструкций дома.

- 4) Отсутствие социально ориентированной жилищной политики в части формирования доступного муниципального арендного жилья, где государство и муниципалитет полностью отвечает за обслуживание такого жилья и не допускает его дорогостоящей «реновации».
- 5) Планирование строительства жилья при отсутствии фактической статистики и обоснованного перспективного баланса между необходимым количеством новых квартир и количеством новых рабочих мест, которые создают экономические предпосылки для населения по приобретению, аренде, содержанию качественного жилого фонда.
5. Учитывая, что публичная власть, с одной стороны, не создала правовых и экономических условий для формирования полноценного класса собственников жилья способных нести все затраты за его содержание, а с другой стороны, не выполняла необходимое обслуживание жилого фонда, чтобы не доводить его до ликвидации, государство должно полностью компенсировать застройщику в стоимостном выражении объем возводимого жилья взамен реновируемого фонда.
6. Улучшение жилищных условий владельцев реновируемого жилья не должно решаться за счет ухудшения условий приобретения жилья и ухудшения городской среды для тех, кто не участвует в программе реновации (например - завышение плотности застройки, завышение стоимости коммерческого жилья и недостаточная инфраструктурная обеспеченность жилой застройки в зонах реновации или прилегающих к реновации).

При учете указанных выше факторов в системе правовых актов действие Закона о реновации будет справедливым.

Предложенный проект Закона может быть принят на первом этапе как самостоятельный нормативный акт, но затем может быть интегрирован в ГК РФ и ЖК РФ.

Колонтай А.Н. – зам. директора ГАО « Институт Генплана Москвы»

7.10.2018