

РЕШЕНИЕ

(проект вносит депутат Муниципального совета Суздаев В. А.)

от 08.11.2022г. № ____

О законодательной инициативе Муниципального совета внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ по внесению в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга законопроекта «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге»

В соответствии со статьей 31 Устава Санкт-Петербурга, частью 5 статьи 26 Закона Санкт-Петербурга от 23.09.2009г. № 420-79 «Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге», частью 3 статьи 33 Устава внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ Муниципальный совет муниципального образования Финляндский округ

РЕШИЛ:

1. Внести в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга в качестве законодательной инициативы проект Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге с целью обеспечения прав граждан» (далее - проект закона).
2. Утвердить текст проекта закона согласно приложению.
3. Поручить главе муниципального образования направить проект закона в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга и Губернатору Санкт-Петербурга для подготовки заключения в связи с необходимостью предусмотреть дополнительные расходы из бюджета Санкт-Петербурга.
4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на главу муниципального образования.
5. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

**Глава муниципального образования,
исполняющий полномочия
председателя Муниципального совета**

И. С. Кудинов

Приложение 1
к решению Муниципального совета
внутригородского муниципального
образования города федерального значения
Санкт-Петербурга муниципальный округ
Финляндский округ
_____ г. № _____

проект вносит:
Муниципальный совет внутригородского
муниципального образования города
федерального значения Санкт-Петербурга
муниципальный округ Финляндский округ

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге

Принят Законодательным
Собранием Санкт-Петербурга

« » _____ 2022 года

Статья 1.

Внести в Закон Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» следующие изменения:

1. Дополнить статью 17.3 частью 3 следующего содержания:

"3. При обеспечении жилых и имущественных прав лиц, указанных в части 1 настоящей статьи

а) При поступлении от собственника жилого помещения заявления о предоставлении ему взамен освобождаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в порядке части 4 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае предоставления жилого помещения в порядке части 21 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, и при предоставлении нанимателю жилого помещения взамен изымаемого в порядке части 6 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, предоставляемое взамен жилое помещение должно соответствовать критериям, указанным в части 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Такое жилое помещение должно находиться в многоквартирном доме, который расположен в том же внутригородском муниципальном образовании города Санкт-Петербурга, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию и предоставляться без доплаты.

б) Если в передаваемом жилом помещении зарегистрировано право собственности несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных лиц, жилое помещение, предоставляемое взамен согласно части 20 и части 21 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, должно соответствовать критериям, указанным в части 7 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Такое жилое помещение должно

находиться в многоквартирном доме, который расположен в том же внутригородском муниципальном образовании города Санкт-Петербурга, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию и предоставляться без доплаты. При предоставлении помещения взамен не допускается уменьшение имущества, принадлежащего этим лицам.

в) Предоставление равнозначного жилого помещения в ином внутригородском муниципальном образовании города Санкт-Петербурга допускается только с согласия собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения.

г) Собственнику жилого помещения, нанимателю жилого помещения предлагается для рассмотрения не менее трех вариантов равнозначного жилого помещения, предоставляемого взамен изымаемого жилого помещения.

д) В случае возникновения налогооблагаемой базы при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение и предоставление взамен равнозначного жилого помещения согласно части 10 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в виде разности между стоимостью передаваемого и полученного взамен жилого помещения, сумма исчисленного налога на доход физических лиц выплачивается собственникам жилого помещения из бюджета Санкт-Петербурга."

2. Дополнить статью 17.3 частью 4 следующего содержания:

"4. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным законом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки. При этом сумма возмещения рассчитывается с учетом инфляции по данным Федеральной службы государственной статистики на день предоставления возмещения. Указанное возмещение должно быть выплачено в срок не позднее 6 месяцев с момента заключения договора о передаче жилого помещения в пользу лица, осуществляющего комплексное развитие территории. В случае возникновения налогооблагаемой базы при выплате собственникам жилого помещения возмещения, сумма исчисленного налога на доходы физических лиц выплачивается собственникам передаваемого жилого помещения из бюджета Санкт-Петербурга".

Внести в статью 17.4 Закона Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года № 221-32 "О жилищной политике Санкт-Петербурга" следующие изменения:

1. Изложить часть 1 в следующей редакции:

"1. Приобретение собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным законом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее в настоящей статье – собственники занимаемых жилых помещений), за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые в соответствии с частью 3 статьи 17.3 настоящего Закона равнозначные жилые помещения, осуществляется на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, в соответствии с гражданским законодательством и договором о комплексном развитии территории жилой застройки."

2. Дополнить статью 17.4 частью 3 следующего содержания:

"3. Для целей приобретения собственниками занимаемых жилых помещений за доплату жилых помещений согласно части 1 настоящей статьи, собственникам занимаемых жилых помещений предоставляется беспроцентная рассрочка на срок 10 лет. Максимальный размер беспроцентной рассрочки рассчитывается исходя из средней стоимости 18 квадратных метров общей площади жилья по городу Санкт-Петербургу. Беспроцентная рассрочка предоставляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга".

Статья 2.

Внести в Закон Санкт-Петербурга от 28 октября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» следующие изменения:

1. Изложить часть 2 статьи 14.3 в следующей редакции:

"2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирные дома указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, соответствующие условиям, установленным в части 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации."

2. Изложить часть 3 статьи 14.3 в следующей редакции:

"3. Критерием отнесения многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, к многоквартирными домам, в отношении которых осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, является соответствие многоквартирного дома одновременно следующим требованиям:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) составляет не менее 75 процентов, либо многоквартирный дом признан находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 августа 2021 г. № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии»;

б) строительство четырехэтажных и (или) пятиэтажных многоквартирных домов в период индустриального домостроения 1957 – 1970 годов по типовым проектам, разработанным с использованием сборных типовых изделий стен-панелей по проектам следующих серий:

1-527/1-528; Э-32-60; Э-33-60; 1-335; ГИ; ОД; 1-507; 1ЛГ-507; 1ЛГ-504; 1ЛГ-502В.

В отношении многоквартирных домов, не признанных аварийными и обладающих степенью износа менее 75 процентов, может быть осуществлено комплексное развитие территории жилой застройки в форме их реконструкции."

3. Изложить абзац шестой части 5 статьи 14.3 в следующей редакции:

"в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, не могут быть включены иные земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, помимо земельных

участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, указанные в части 2 настоящей статьи;".

4. Изложить часть 8 статьи 14.3 в следующей редакции:

"8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается Правительством Санкт-Петербурга. О принятом решении Правительство уведомляет граждан посредством одновременного:

а) направления заказного письма в адрес каждого гражданина, проживающего на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии жилой застройки;

б) размещения уведомления на главной странице сайта <https://www.gov.spb.ru/>;

в) размещения уведомления на первой полосе газеты "Петербургский дневник";

г) размещения информационного блока в вечернем выпуске новостей телеканала "78".".

5. Дополнить статью 14.3 частью 9 следующего содержания:

"9. В случае, если в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, собственники более 50 процентов многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, приняли решение об отказе включить их многоквартирный дом в программу о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории жилой застройки отменяется полностью в отношении всей территории.".

Внести следующие изменения статью 14.4:

1. Изложить часть 3 в следующей редакции:

"3. План мероприятий включает определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с приоритетным указанием на проведение реконструкции и строительства объектов социальной инфраструктуры, в том числе дошкольных образовательных учреждений и средних общеобразовательных школ, очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, а также выполнения мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, мероприятий по обеспечению жилищных и иных имущественных прав граждан при комплексном развитии территории жилой застройки, иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков. При этом план мероприятий подготавливается таким образом, чтобы обеспечить в первую очередь права граждан на дошкольное и среднее образование, с предоставлением мест для обучающихся в дошкольных образовательных учреждениях и средних общеобразовательных школах для учащихся, проживающих в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Мероприятия определяются по этапам реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности их реализации и сроков выполнения.".

2. Дополнить часть 5 абзацем следующего содержания:

"Уполномоченный орган обязан произвести расчёты объемов планируемой транспортной нагрузки на улично-дорожную сеть, достаточности имеющихся инженерных систем водоотведения, водоснабжения, газо- и электроснабжения, обеспеченности планируемой численности населения объектами социальной инфраструктуры, площади озеленения в границах территории, в отношении которой представлен проект комплексного развития. В случае нарушения нормативов нагрузки на улично-дорожную сеть, обеспеченности объектами социальной инфраструктуры или площади озеленения уполномоченный орган обязан оказать в согласовании проекта."

Дополнить Закон Санкт-Петербурга от 28 октября 2009 года № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» статьей 14.6 следующего содержания:

"Статья 14.6 Гарантии имущественных прав владельцев нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки

1. Нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, подлежат изъятию в порядке, предусмотренном статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Размер выкупной цены за изымаемое нежилое помещение не должен быть меньше стоимости аналогичного нежилого помещения, расположенного в пределах внутригородского муниципального образования города Санкт-Петербурга, в котором расположен многоквартирный дом, содержащий изымаемое нежилое помещение и включенный в решение о комплексном развитии территории жилой застройки."

Статья 3.

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга

А. Д. Беглов

Санкт-Петербург

«___» _____ 2022 года

№___

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы
Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт
Петербурге»

Предлагаемый к рассмотрению проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт Петербурге» вызван необходимостью обеспечения прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в городе Санкт-Петербурге.

Главной целью законопроекта является защита прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Санкт-Петербурге и с учетом мнения жителей города.

Законопроектом предлагается установить:

- гарантии на получение собственниками и нанимателями жилых помещений равнозначных жилых помещений без доплаты;
- гарантии предоставления жителям домов, попавших в программу комплексного развития территории жилой застройки, жилых помещений взамен, расположенных только в рамках муниципального образования. Переселение в другие муниципальные образования допускается исключительно с согласия собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения.
- обязанность возмещения собственникам передаваемых жилых помещений суммы исчисленного налога на доходы физических лиц из бюджета Санкт-Петербурга в случае возникновения налогооблагаемой базы при получении равноценного возмещения либо равнозначного жилого помещения;
- порядок расчета и выплаты возмещения, предоставляемого собственникам жилых помещений взамен освобождаемых ими жилых помещений;
- гарантии возможности приобрести за доплату жилые помещения, превосходящие по общей площади или количеству комнат равнозначные жилые помещения, предоставляемые без доплаты;
- исчерпывающий перечень типовых проектов многоквартирных домов, которые могут быть включены в проект комплексного развития территории жилой застройки;
- включение в закон нормы, что в том случае, если жители более 50 процентов домов квартала проголосуют против включения в программу комплексного развития территории, существующая инфраструктура квартала будет сохранена в неизменном виде;
- включение в закон нормы, регламентирующей порядок проведения комплексного развития территории начиная с инфраструктуры, а после – жилой застройки;
- обязанность исполнительным органам власти предоставить жителям домов, включенных в программу комплексного развития территории, право на первоочередное зачисление детей в детские дошкольные учреждения, а также городские образовательные учреждения;
- обязанность исполнительным органам власти выдать в указанных случаях собственникам жилья беспроцентную рассрочку на срок 10 лет. Максимальный размер

беспроцентной рассрочки рассчитывается исходя из средней стоимости 18 квадратных метров жилья – норматив жилого помещения на территории Санкт-Петербурга;

- механизм расчета рыночной стоимости жилья, ремонта и переезда, связанного с комплексным развитием территории;

- механизм обнародования информации о включении территории в программу комплексного развития территории путем уведомления по почте, размещения объявлений на главной странице сайта администрации губернатора, уведомление в городских средствах массовой информации на первой полосе и в первом новостном блоке выпуска новостей городских телеканалов;

- обязанность уполномоченных органов исполнительной власти производить предварительные расчёты объемов планируемой нагрузки на объекты инфраструктуры территории, подвергаемой комплексному развитию, и отказа в согласовании проекта при нарушении нормативов нагрузки.

- гарантии собственникам нежилых помещений, расположенных в домах, попавших а решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Полагаю, что внесение указанных дополнений в Законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий позволит защитить права граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в г. Санкт-Петербурге.

**Глава муниципального образования,
исполняющий полномочия
председателя Муниципального совета**

И. С. Кудинов