



ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИНЛЯНДСКИЙ ОКРУГ

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от 08.11.2022г. № 27

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» (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
к решению Муниципального совета
муниципального образования
Финляндский округ
от 08.11.2022г. № 27

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".

3. Изложить часть 1 статьи 17.4 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."

4. 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 находящимся 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."

6. Изложить часть 3 статьи 14.4 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."

7. Дополнить часть 5 статьи 14.4 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."

8. 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



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный проезд, д.1, литера Б
Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-4866 Факс (812) 576-4870
e-mail: linchenko@vg.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

08.12.2022 № 07-138 / 17692

На № _____ от _____

Кириллинский АВ
в работу
13.12.22.

**Главе муниципального
образования, исполняющему
полномочия председателя
Муниципального совета
внутригородского
муниципального образования
города федерального значения
Санкт-Петербурга
муниципальный округ
Финляндский округ**

Кудинову И.С.

Уважаемый Игорь Серафимович!

Рассмотрев в соответствии с пунктом 8 статьи 32 Устава Санкт-Петербурга проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» (далее – проект закона), направленный в адрес Губернатора Санкт-Петербурга письмом от 11.11.2022 № 941, сообщаю следующее.

По статье 1 проекта закона

1. В силу части 6 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании ЖК РФ, принятых в соответствии с ЖК РФ других федеральных законов.

Правоотношения, связанные с обеспечением жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее соответственно – собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений), урегулированы в статье 32.1 ЖК РФ.

Согласно части 7 статьи 32.1 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

- 1) 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;
- 2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) 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.

Иные полномочия, позволяющие устанавливать какие-либо требования к жилым помещениям, предоставляемым собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений взамен освобождаемых ими, к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации ЖК РФ не отнесены.

Таким образом, регулирование, предусмотренное в пункте 1 статьи 1 проекта закона, противоречит ЖК РФ.

Аналогичное замечание имеется по пункту 3 статьи 1 проекта закона в части, касающейся содержащейся в нем ссылки на пункт 3 статьи 17.3 Закона Санкт-Петербурга от 26.04.2006 № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» (далее – Закон № 221-32) (в редакции пункта 1 статьи 1 проекта закона).

Кроме того, действующим законодательством не предусмотрено используемое в абзаце втором пункта 1 статьи 1 проекта закона понятие «жилые права»: в силу статьи 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами жилищных прав.

2. Как отмечается в пояснительной записке к проекту закона, главной целью проекта закона является защита прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Санкт-Петербурге.

Вместе с тем предлагаемая в подпункте «д» пункта 3 статьи 17.3 Закона № 221-32 (в редакции пункта 1 статьи 1 проекта закона) выплата гражданам сумм исчисленного налога на доходы физических лиц (далее – НДФЛ) за счет средств бюджета Санкт-Петербурга не отвечает целям, определенным федеральным законодательством в части 8 статьи 32.1 ЖК РФ в части установления нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений, а также не может рассматриваться в качестве дополнительной меры социальной поддержки, поскольку в основе данной выплаты лежат имущественные и налоговые правоотношения, а не улучшение условий жизни граждан исходя из критериев их нуждаемости.

Кроме того, необходимо отметить, что согласно пункту 3 статьи 13 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) НДФЛ относится к федеральным налогам.

В силу пункта 3 статьи 56 НК РФ льготы по федеральным налогам и сборам устанавливаются и отменяются исключительно НК РФ.

На основании изложенного установление налоговых преференций по НДФЛ относится к исключительной компетенции Российской Федерации и не может быть урегулировано законами Санкт-Петербурга.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 1 статьи 207 НК РФ налогоплательщиками НДФЛ признаются физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации, а также физические лица, получающие доходы от источников в Российской Федерации, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации. При этом возможность возложения бремени уплаты НДФЛ на юридическое лицо или публично-правовое образование законодательством о налогах и сборах не предусмотрено.

3. В пункте 2 статьи 1 проекта закона предусмотрен порядок определения размера возмещения, предоставляемого собственникам жилых помещений взамен освобождаемых ими жилых помещений.

ЖК РФ полномочия по установлению указанного порядка к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации не отнесены. Порядок определения размера возмещения, предоставляемого собственникам жилых помещений взамен освобождаемых ими жилых помещений, установлен в части 7 статьи 32 ЖК РФ, при этом отношения, связанные с определением размера указанного возмещения, являются гражданскими правоотношениями, регулирование которых относится к исключительной компетенции Российской Федерации.

Таким образом, пункт 2 статьи 1 проекта закона противоречит действующему законодательству.

4. В пункте 4 статьи 1 проекта закона предусмотрено дополнение статьи 17.4 Закона № 221-32 нормой, предусматривающей, что для целей приобретения собственниками занимаемых жилых помещений за доплату жилых помещений согласно пункту 1 настоящей статьи собственникам занимаемых жилых помещений предоставляется беспроцентная рассрочка на срок 10 лет.

С учетом положений части 9 статьи 32.1 ЖК РФ договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, отвечающем критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, и включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, будет заключаться в том числе между юридическим лицом и собственником жилого помещения.

Согласно пункту 1 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрена оплата товара в рассрочку, договор о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями договора купли-продажи указаны цена товара, порядок, сроки и размеры платежей.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Таким образом, отношения в сфере заключения договоров урегулированы Гражданским кодексом Российской Федерации и в силу статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут регулироваться правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

По статье 2 проекта закона

1. Предусмотренное в пункте 1 статьи 2 проекта закона внесение изменений в пункт 2 статьи 14-3 Закона Санкт-Петербурга от 28.10.2009 № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» (далее – Закон № 508-100) о возможности осуществления комплексного развития территории жилой застройки 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, является избыточным, поскольку аналогичные положения предусмотрены в части 2 статьи 65 ГрК РФ.

2. Законом № 508-100 установлен критерий для включения многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в границы территорий, подлежащих комплексному развитию территорий жилой

застройки в Санкт-Петербурге: строительство многоквартирных домов в период индустриального домостроения 1957-1970 годов по типовым проектам, разработанным в указанный период времени (типа «хрущевки» панельные).

Соответствующие предусмотренному Законом № 508-100 критерию многоквартирные дома не отвечают современным требованиям к комфортному проживанию в отношении объемно-планировочных решений жилых помещений,

их расположения, минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом многоквартирном доме. Конструктивные решения таких многоквартирных домов не позволяют обеспечивать выполнение установленных законодательством требований к доступности и приспособлению жилых помещений для инвалидов.

Установление для данной категории многоквартирных домов дополнительного требования о наличии физического износа в размере не менее 75 процентов путем внесения изменений в пункт 3 статьи 14-3 Закона № 508-100 представляется избыточным.

Кроме того, указание конкретных серий многоквартирных домов, в отношении которых возможна реализация проектов комплексного развития территорий, необоснованно исключает из сферы действия Закона № 508-100 иные не относящиеся к указанным сериям панельные многоквартирные дома, имеющие аналогичные характеристики и возведенные в период индустриального домостроения 1957-1970 годов.

3. Предлагаемое проектом закона изменение абзаца шестого пункта 5 статьи 14-3 Закона № 508-100 не соответствует части 3 статьи 65 ГрК РФ, согласно которой в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 статьи 65 ГрК РФ, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 ГрК РФ.

4. Порядок уведомления жителей о принятом решении о комплексном развитии территории жилой застройки урегулирован действующим законодательством, в связи с чем пункт 4 статьи 2 проекта закона представляется избыточным.

5. Пункт 9 статьи 14-3 Закона № 508-100 в редакции пункта 5 статьи 2 проекта закона об отмене решения о комплексном развитии территории жилой застройки полностью в отношении всей территории не соответствует ГрК РФ, поскольку полномочия по установлению соответствующего правового регулирования у субъектов Российской Федерации отсутствуют.

6. Предусмотренные проектом закона изменения пункта 3 статьи 14-4 Закона № 508-100 в части включения в план реализации мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки указания на приоритетное проведение реконструкции объектов социальной инфраструктуры и в части дополнения пункта 5 статьи 14-4 Закона № 508-100 специальным указанием о необходимости проведения расчетов объемов планируемой транспортной нагрузки, достаточной мощности имеющихся инженерных сетей и соблюдения нормативов озеленения территорий являются избыточными ввиду следующего.

Одним из этапов комплексного развития территорий жилой застройки является подготовка и утверждение документации по планировке территории.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 42 и частью 10 статьи 45 ГрК РФ вопрос обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию, объектами

социальной и транспортной инфраструктуры подлежит учету в составе документации по планировке территории.

Кроме того, выдача разрешений на строительство в Санкт-Петербурге осуществляется исключительно с учетом соблюдения требований пункта 1.2.9 приложения № 7 и пункта 1.2.9 приложения № 8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», также регулирующих вопросы обеспечения соответствующей территории объектами социальной и транспортной инфраструктуры.

7. Закон № 508-100 согласно пункту 8 статьи 2 проекта закона предлагается дополнить статьей о гарантиях имущественных прав владельцев нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Вместе с тем в указанном пункте регулируются отношения, связанные с изъятием нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе с определением выкупной цены за изымаемые нежилые помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) иных объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, указанных в части 8 статьи 65 ГрК РФ) для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории осуществляется в порядке, установленном в главе VII.1 ЗК РФ, с учетом особенностей, предусмотренных в статье 56.12 ЗК РФ.

Таким образом, регулирование, предусмотренное в пункте 8 статьи 2 проекта закона, противоречит ЗК РФ.

Также обращаю внимание, что Правительством Российской Федерации разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект), предусматривающий внесение изменений, в том числе в главу 10 ГрК РФ, регулиующую вопросы комплексного развития территории.

Законопроект рассмотрен и одобрен на совместном заседании секции «Архитектура и градостроительство» и секции «Малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство» экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Принятие решений о внесении изменений в нормативные правовые акты Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий жилой застройки до внесения изменений в федеральное законодательство представляется преждевременным.

С учетом изложенного на проект закона не может быть дано положительное заключение.

**Временно исполняющий обязанности
Губернатора Санкт-Петербурга**



Н.В.Линченко

1777.1
17.11.2022

№ 277385-1111-15.11.2022

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СЕКРЕТАРИАТ
Протокольный сектор

1777 28.11.2022

ЮРИДИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

17.11.2022 № 28 74-102

23409 1022

211385

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на ~~проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге»~~

Юридическое управление, рассмотрев проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге», сообщает следующее:

По п.1 ст.1 проекта закона

Предлагаемые положения п.п.«а», «б» требуют юридико-технической доработки, поскольку применение отсылки к ч.7 ст.32.1 ЖК РФ не соответствует требованиям п.3.14 «ГОСТ Р 57726-2017. Национальный стандарт Российской Федерации. Законопроекты, рассматриваемые законодательными (представительными) органами субъектов РФ. Требования к юридико-техническому оформлению», утвержденному Приказом Росстандарта от 28.09.2017 №1263-ст.

По п.п. 1 и 2 проекта закона в части предлагаемых дополнений по налогу на доходы физических лиц

Правовая природа выплаты из бюджета Санкт-Петербурга собственникам суммы исчисленного налога на доход физических лиц не ясна. Если предлагаемая выплата носит компенсационный характер, основанием для нее может служить факт уплаты налога, а не его начисления. При этом, порядок исчисления компенсационной выплаты, основание принятия соответствующего решения, уполномоченный орган государственной власти законопроектом не определены.

Федеральный закон «О противодействии коррупции», Федеральный закон «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» (ч.2 ст.1), Методика проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов (подпункты «а», «ж» п.3), утвержденная постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 №96, прямо относят к коррупциогенным факторам нормы, устанавливающие для правоприменителя необоснованную широту дискреционных полномочий, в том числе отсутствие или неопределенность условий или оснований для принятия решения, выборочное изменение объема прав – возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению органов государственной власти или органов

местного самоуправления (их должностных лиц); отсутствие или неполноту административных процедур – отсутствие порядка совершения органами государственной власти или органами местного самоуправления (их должностными лицами) определенных действий либо одного из элементов такого порядка.

По п.2 ст.1 проекта закона

Частью 3 ст.32.1 ЖК РФ установлено право собственников жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом РФ в соответствии с п.2 ч.2 ст.65 ГрК РФ, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, на получение возмещения, определяемого в соответствии с ч.7 ст.32 ЖК РФ, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (равноценное возмещение).

Право самостоятельного установления особенностей исчисления равноценного возмещения субъектам РФ федеральным законодателем не предоставлено.

Принятие нормативного правового акта за пределами компетенции пп.«д» п.3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 №96, отнесено к числу коррупциогенных факторов, устанавливающих для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил.

По п.4 ст.1 проекта закона

Предлагаемая автором законопроекта «беспроцентная рассрочка... за счет средств бюджета Санкт-Петербурга» представляется необоснованной, поскольку приобретение собственниками жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, за доплату является результатом правоотношений между собственниками и компанией-застройщиком. Порядок и сроки расчета за приобретаемое имущество являются условиями договора купли-продажи, исходя из положений ст.ст. 486, 489 ГК РФ.

По ст.2 в целом

Необходимо учитывать, что действие ст.ст.14-3 - 14-5 Закона Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» приостановлено до 01.01.2024 Законом Санкт-Петербурга «О приостановлении действия отдельных положений Закона Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» в части комплексного развития территорий жилой застройки в Санкт-Петербурге».

По п.4 ст.2 проекта закона

Предлагаемое требование о персональном уведомлении каждого гражданина, проживающего на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, полагаем спорным в связи с

неопределенностью правовых последствий в случае неполучения адресатом соответствующего уведомления.

По п.5 ст.2 проекта закона

Предлагаемая норма не соответствует требованиям п.4.6 ч.2 ст.44, ч.1.3 ст.46 ЖК РФ, исходящим из принципа самостоятельности коллектива собственников жилых помещений многоквартирного дома при принятии соответствующих решений.

По п.7 ст.2 проекта закона

Следует учитывать, что согласно п.4 ч.6 ст.30 ГрК РФ расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в составе правил землепользования и застройки.

Кроме того, предлагаемая норма в части согласования проекта требует уточнения.

По п.8 ст.2 проекта закона в части предлагаемого п.2 ст.14.6

Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки определены ст.56.12 ЗК РФ, не содержащей каких-либо правовых установлений применительно к определению размера выкупной цены за изымаемые нежилые помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме.

Правовые последствия признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также изымаемым в составе имущества при комплексном развитии территории жилой застройки для собственников нежилых помещений законодательством прямо не урегулированы, к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности положения статьи 32 ЖК РФ (см. Определение Верховного Суда РФ от 15.03.2021 №309-ЭС21-1378 по делу №А34-12483/2019).

Начальник
юридического управления



С.А.Коновалова

**Законодательное Собрание Санкт-Петербурга
7-го созыва**

**ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ
ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ, ЗЕМЕЛЬНЫМ
И ИМУЩЕСТВЕННЫМ ВОПРОСАМ**

РЕШЕНИЕ

28 ноября 2022 года

Протокол № 14 п. 3

О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые Законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» (док. 1723)

Постоянная комиссия по градостроительству, земельным и имущественным вопросам решила:

1. Не поддерживать проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые Законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге».

2. Рекомендовать Законодательному Собранию Санкт-Петербурга не принимать проект закона за основу.

3. Рекомендовать депутатам Муниципального Совета внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ отозвать проект закона из Законодательного Собрания Санкт-Петербурга.

4. Рекомендовать депутатам Муниципального Совета внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ направить проект закона для рассмотрения в Общественный штаб по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге.

Председатель комиссии



В.Н. Гарнец

Законодательное Собрание Санкт-Петербурга
7-го созыва

ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ И
АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УСТРОЙСТВУ

РЕШЕНИЕ

«13» декабря 2022 года

Протокол № 29 п.2

О проекте закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге», внесенном в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга Муниципальным советом внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ (док.1723)

Рассмотрев проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге», внесенный в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга Муниципальным советом внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ (далее – проект закона), заключение Юридического управления Аппарата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 28 ноября 2022 года № 2674-юр, учитывая решения постоянной комиссии по градостроительству, земельным и имущественным вопросам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга (протокол №10 п.2 от 26 октября 2022 года о создании Общественного штаба по вопросам комплексного развития территорий Санкт-Петербурга и протокол №14 п.3 от 28 ноября 2022 года по рассматриваемому проекту закона), постоянная комиссия по организации публичной власти и административно-территориальному устройству Законодательного Собрания Санкт-Петербурга (далее – постоянная комиссия) **решила:**

1. Рекомендовать депутатам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга не принимать проект закона в первом чтении (за основу).
2. Рекомендовать депутатам Муниципального Совета внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ отозвать проект закона из Законодательного Собрания Санкт-Петербурга.
3. Направить проект закона в Общественный штаб по вопросам комплексного развития территорий Санкт-Петербурга для учета в своей работе.
4. Поручить председателю постоянной комиссии Ю. Н. Гладунову доложить о принятом решении на заседании Законодательного Собрания Санкт-Петербурга при обсуждении указанного вопроса.

Председатель постоянной комиссии



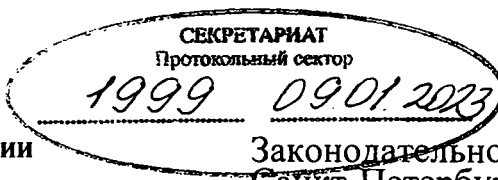
Ю. Н. Гладунов



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Почтамтская, д. 2/9,
Санкт-Петербург, Россия, 190000



Законодательное Собрание
Санкт-Петербурга

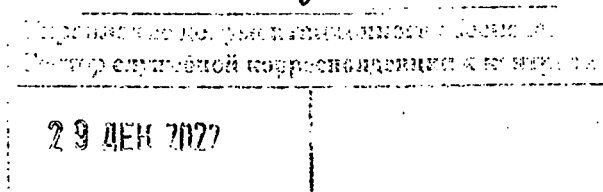
Председателю постоянной комиссии
по организации публичной власти и
административно-территориальному
устройству

Гладунову Ю.Н.

к док. 1723

27.12.2022 № 18-15-2022

На № _____ от _____



Уважаемый Юрий Николаевич!

Прокуратурой Санкт-Петербурга изучен проект закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» (документ № 1723 от 17.11.2022), внесенный в порядке реализации права законодательной инициативы муниципальным советом внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ.

Ответственным за его рассмотрение органом, является, в том числе, постоянная комиссия по организации публичной власти и административно-территориальному устройству.

Законопроектом предлагается внести изменения в Закон Санкт-Петербурга от 26.04.2006 № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» и Закон Санкт-Петербурга от 28.10.2009 № 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

Установлено, что отдельные предлагаемые нормы противоречат федеральному законодательству, содержат коррупциогенный фактор и недостатки юридической техники.

Так, пунктами 1 и 2 статьи 1 законопроекта предусмотрена выплата собственникам жилого помещения из бюджета Санкт-Петербурга суммы исчисленного налога на доход физических лиц.

Главой 23 Налогового кодекса Российской Федерации установлен налог на доходы физических лиц, а также виды налоговых вычетов.

При этом правовая природа предлагаемой законопроектом выплаты неясна. Также не установлены основания, порядок принятия соответствующего решения, уполномоченный на его принятие орган государственной власти.

Отсутствие или неполнота административных процедур по признаку широты дискреционных полномочий в соответствии с подпунктом «ж» пункта 3 методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96, расценивается как коррупциогенный фактор.

Пунктом 2 статьи 1 законопроекта регламентированы особенности исчисления равноценного возмещения собственникам взамен освобождаемых ими жилых помещений, тогда как такое право положениями Жилищного и Градостроительного кодексов Российской Федерации субъекту Российской Федерации не предоставлено.

Пунктом 4 статьи 1 законопроекта предлагается установить порядок уведомления граждан о принятом решении о комплексном развитии территории жилой застройки.

В том числе, предполагается обязательное размещение информационного блока в вечернем выпуске новостей телеканала «78». При этом данный телеканал выпускается редакцией ООО «ТВ КУПОЛ» и государственным средством массовой информации не является, в связи с чем установление законом обязанности Правительства Санкт-Петербурга публиковать таким образом информацию нарушает требования статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Пунктом 8 статьи 2 законопроекта регламентированы особенности определения размера выкупной цены за изымаемой нежилое помещение, при этом статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации, к которой отсылает норма данного пункта, данный вопрос не регламентирован и право его правового регулирования субъекту Российской Федерации не предоставлено.

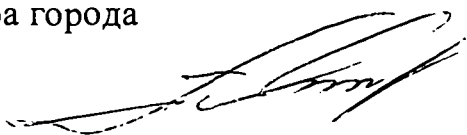
Кроме того, необходимо отметить, что действие статей 14-3 - 14-5 Закона Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», в которые законопроектом предлагается внесение изменений, приостановлено до 01.01.2024 в части комплексного развития территорий жилой застройки в Санкт-Петербурге.

Прошу Вас учесть данную информацию в дальнейшей работе над законопроектом.

О результатах рассмотрения необходимо уведомить прокуратуру Санкт-Петербурга в письменном виде в предусмотренный законом срок.

Старший помощник прокурора города

старший советник юстиции



Т.Ю. Яковлева