



Корчагин Матвей Андреевич
Тюменский государственный университет
Институт Государства и Права
Россия, Тюмень
matvey.cor2016@mail.ru
Korchagin Matvey
Tyumen state University
Institute of State and Law
Russia, Tyumen

СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ В МОСКВЕ С ИНСТИТУТОМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Аннотация: в настоящей статье автор проводит сравнительно-правовой анализ программы реновации, действующей на территории г. Москвы, с институтом комплексного развития территории. Оценивается сфера их применения, при этом центр внимания фокусируется на степени защищённости жилищных прав и необходимости единообразной защиты прав собственников при реализации обоих инструментов редевелопмента.

Ключевые слова: реновация, комплексное развитие территории, защита жилищных прав, многоквартирный дом, редевелопмент.

COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF THE RENOVATION PROGRAM IN MOSCOW WITH THE INSTITUTE OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF THE TERRITORY

Annotation: in this article, the author conducts a comparative legal analysis of the renovation program operating on the territory of Moscow with the Institute of Integrated Development of the territory. The scope of their application is evaluated,



while the focus is on the degree of protection of housing rights and the need for uniform protection of owners' rights in the implementation of both redevelopment tools.

Key words: renovation, complex development of the territory, protection of housing rights, apartment building, redevelopment.

Опыт «московской реновации» безусловно был положен в основу проектирования главы 10 ГрК РФ, посвященной комплексному развитию территории [1], [2]. КРТ в современном его виде уже более 3 лет, однако не утратила силу нормативная база реновации в Москве, также не была прекращена фактическая реализация проектов по данному механизму [3]. В связи с чем на сегодняшний день в отношении столицы Российской Федерации существуют два инструмента редевелопмента: реновация и КРТ, сравнительно-правовой анализ которых следует провести.

1. Сферы применения

ГрК РФ в рамках КРТ предусматривает четыре его вида, что в конечном счете относит большое количество видов объектов недвижимости в зону риска попадания в такое развитие. Это могут быть МКД (в том числе не только аварийные), объекты ИЖС и блокированной застройки, которые не соответствуют установленным требованиям, а также объекты коммерческого назначения, используемые не в соответствии с действующей градостроительной документацией.

В свою очередь, в программу московской реновации включаются только МКД, причем строго определенного вида (1-ого этапа индустриального строительства). Более того, в соответствующее Постановление Правительства Москвы включен конкретный список МКД, в которых собственники уже проголосовали за реновацию [4]. Таким образом, сфера применения КРТ кратно шире правовых возможностей реновации в Москве.

2. Подход к защите жилищных прав



Важно подчеркнуть ключевую разницу в подходе к защите жилищных прав при московской реновации и при реализации проектов КРТ. Так, в ходе реновации в качестве общего правила предоставляются жилые помещения, причем отвечающие требованиям к их равной ценности по площади, количеству комнат и местоположению с изымаемым помещением. Только в качестве исключения из общего правила собственник вправе требовать именно предоставления денежного возмещения.

Диаметрально противоположно действует правовое регулирование при КРТ, в ходе которого по общему правилу выплачивается денежное возмещение, вместо которого по заявлению собственника может быть предоставлено новое помещение, в счет размера компенсации [5]. Однако речь идет уже не о равноценном помещении.

Вышеуказанное отличие является краеугольным камнем, которое делает собственников, попавших под КРТ, менее защищенными по сравнению с реновацией. Несмотря на то, что оценка в любом случае осуществляется независимой организацией, объективно стоимость жилого помещения в устаревшем жилом фонде кратна меньше цены современного, аналогичного по размерам жилья. При реновации этот риск снимается собственников, с которыми фактически заключается договор мены без какой-либо доплаты за предоставления аналогичных квартир в современных жилых комплексах, именно поэтому преобладающее большинство соглашалось на получение обновленного жилья, а не денежной компенсации.

При КРТ, как было указано выше, все иначе: риск того, что возмещение за жилье не хватит для приобретения нового, такого же по площади помещения, перекладывается на собственников, попавших под КРТ.

Конечно, субъекты РФ вправе предусмотреть для КРТ подход, аналогичный подходу при реновации, однако на сегодняшний день совсем незначительное количество регионов последовало этому [6, с. 40].

3. Комплексность редевелопмента



У института КРТ достаточно говорящее название, так как благодаря широкой сфере его применения, в рамках одного проекта КРТ может развиваться одновременно большая территория (квартал, микрорайон, и даже район) с одновременным возведением детских садов, школ, больниц и иных социальных объектов [7, с. 24].

У московской реновации, как было сказано выше, сфера применения меньше – конкретный перечень МКД. В некоторых случаях такие МКД расположены в разных кварталах и микрорайонах, либо между ними построено иное, более современное жилье. В связи с чем в некоторых случаях реновация имеет характер точечной застройки, в рамках которой невозможно полноценное развитие современной инфраструктуры.

4. Сходство правового регулирования

Без каких-либо сомнений московскую реновацию можно назвать правопродшественником современного КРТ, поэтому концептуально аналогично регулируются многие аспекты (например, вопрос, посвященный порядку включения и исключения МКД из проекта).

При этом произошла и рецепция негативных (по мнению автора настоящей работы) подходов, связанных с игнорированием мнения владельцев коммерческих помещений в таких домах, которые, помимо этого, лишены права на предоставление иного объекта недвижимости, а уполномочены только требовать денежную компенсацию [8, с. 29].

5. Общий вывод

Регулирование вопросов КРТ в ГрК РФ носит рамочный характер, который создает только контур для продолжения правовой регламентации на уровне субъектов Российской Федерации.

В свою очередь, непосредственно уже на федеральном уровне регулирование московской реновации является достаточно подробным. Далее высший исполнительный орган г. Москвы в принятой программе ещё более



детально описывает данный механизм. С учетом того, что реновация в Москве поименована в качестве отдельной программы, в последней содержится:

- подробная вводно-описательная часть с «мотивами» её появления;
- большое количество декларативных норм с задачами, гарантиями и установленными стандартами, которые могут быть использованы заинтересованными лицами в качестве нормативной базы для защиты своих нарушенных прав.

При этом в вопросах КРТ субъекты РФ осуществляют менее детализированное правовое регулирование, регламентируя сугубо только те аспекты, которые им прямо необходимо разрешить [9], [10].

На основании вышеизложенного, можно сделать следующий вывод: собственники жилых помещений, попавшие под московскую реновацию, находятся в более защищенном положении, чем собственники квартир, включенные в КРТ [11, с. 133]. С учетом того, что на всей территории Российской Федерации в равной степени признается и защищается частная собственность, регулирование редевелопмента в субъектах РФ должно быть единообразным [12]. В связи с чем, повышенная защищенность собственников жилых помещений при реновации должна быть рецептирована и на институт КРТ.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
2. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СЗ РФ. 2021. № 1 (ч. 1). Ст. 33.



3. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (ред. от 25.12.2023) // «Ведомости СНД РФ и ВС РФ». 1993. № 19. Ст. 683.

4. Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП (ред. от 16.04.2024) «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» // Официальный портал Мэра и Правительства Москвы. 01.08.2017. Режим доступа: www.mos.ru (дата обращения: 06.05.2024).

5. Жилищный кодекс Российской Федерации: от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

6. Прощалыгин Р.А., Игошкина М.Е. Некоторые аспекты реализации жилищной политики в рамках программы комплексного развития территории жилой застройки // Семейное и жилищное право. 2022. № 6. 40 с.

7. Трутнев Э.К. О рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий в период действия Закона № 494-ФЗ // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 4. 24 с.

8. Ербягина М.В. Нормативно-правовое регулирование в вопросе комплексного развития городских территорий // Архитектура и дизайн. 2021. № 2. С. 29.

9. Постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории» // Официальный интернет-портал правовой информации: гос. система правовой информации. 22.03.2021. № 7200202103220017. Режим доступа: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 06.05.2024).

10. Закон Свердловской области от 19.03.2021 № 19-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Свердловской области» // Официальный интернет-портал правовой информации: гос. система правовой информации. 24.03.2021. № 6600202103240003. Режим доступа: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 06.05.2024).



11. Максимов, С.Н. Комплексное развитие территорий и проблемы собственности / С. Н. Максимов // Проблемы современной экономики. 2023. № 2(86). 133 с.

12. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // «Российская газета». 1993. № 237.