



УДК 349.444

Нагимов Марсель Владиславович

Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина
(МГЮА)

Институт частного права

Россия, Москва

nagimov-mars@mail.ru

Nagimov Marsel

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

Institute of Private Law

Russia, Moscow

РЕНОВАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАК СПОСОБ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ

Аннотация: в статье рассматривается реновация жилья как один из актуальных методов обеспечения права граждан на жилище. Автор анализирует правовые аспекты реновационных проектов, исследует их влияние на социальную структуру городских районов и экономическую эффективность для городского бюджета. Особое внимание уделяется вопросам соблюдения прав собственников жилья, а также их дополнительных гарантий.

Ключевые слова: программа реновации, право на жилище, реновация жилья, жилищные условия, жилищный фонд, гарантии прав владельцев жилых и нежилых помещений.

HOUSING RENOVATION AS A WAY OF REALIZING THE RIGHT TO HOUSING

Annotation: the article considers the renovation of housing as one of the most relevant methods of ensuring the right of citizens to housing. The author analyzes the legal aspects of renovation projects, examines their impact on the social structure of urban



areas and economic efficiency for the city budget. Special attention is paid to the issues of observance of the rights of homeowners, as well as their additional guarantees.

Key words: renovation program, the right to housing, housing renovation, housing conditions, housing stock, guarantees of the rights of owners of residential and non-residential premises.

Право на жилище является одним из основных конституционных прав граждан Российской Федерации, закрепленным в статье 40 Конституции РФ [1]. Это право предполагает не только право иметь жилье в собственности или пользовании, но и обеспечение его качества, безопасности, комфорта и доступности. Однако в настоящее время значительная часть жилищного фонда России находится в аварийном или ветхом состоянии, что угрожает жизни и здоровью жителей, а также нарушает их право на достойные жилищные условия [15].

В связи с этим в России реализуется программа реновации жилищного фонда, которая представляет собой комплексное развитие территорий с целью обновления среды жизнедеятельности и создания благоприятных условий проживания граждан. Реновация жилья включает в себя снос старого и строительство нового, а также развитие инфраструктуры, транспорта, социальных и культурных объектов на реновируемых территориях в соответствии с утвержденной Программой реновации [15].

Нормативно-правовая база реновации жилищного фонда в России состоит из федеральных и региональных нормативных актов, регулирующих порядок и условия проведения реновации, права и обязанности участников реновации, а также механизмы финансирования и контроля за реализацией программы [2]. Основными нормативно-правовыми актами, регламентирующими реновацию, являются Конституция РФ, ЖК РФ, Глава 10 ГрК РФ «Комплексное развитие территорий», ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации». Кроме того, в каждом регионе, где проводится



реновация, принимаются соответствующие региональные законы и подзаконные акты, учитывающие специфику местного жилищного фонда и потребности населения. На примере Москвы можно выделить Закон г. Москвы N 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве», Постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. N 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве», Постановление Правительства Москвы N 45-ПП «О порядке приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, или гражданами, имеющими право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения»[13].

Сущность и цели реновации жилищного фонда заключаются в обеспечении реализации права граждан на жилище путем замены непригодного для проживания жилья на новое, соответствующее современным требованиям и стандартам [12]. Реновация также направлена на повышение качества и комфорта городской среды, развитие поселений и городов, привлечение частных инвестиций в жилищное строительство, а также на достижение целевых показателей в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий россиян, которые указаны в различных госпрограммах и нацпроектах [11].

Реновация жилья в Москве представляет собой важный инструмент реализации конституционного права граждан на жилище. Этот процесс не только обновляет жилищный фонд и улучшает жилищные условия, но и способствует социальному развитию территорий, повышая качество жизни населения и стимулируя экономический рост [4].

Реновация жилищного фонда основывается на следующих принципах:



принцип социальной справедливости, согласно которому государство обеспечивает равные возможности для реализации права на жилище и оказывает жилищную поддержку тем гражданам, которые нуждаются в ней. Этот принцип выражается в том, что реновация жилищного фонда направлена на улучшение жилищных условий собственников жилья, находящегося в аварийном состоянии. Участники программы реновации имеют возможность не только переехать в новое качественное жилье взамен аварийного, но и также улучшить свои жилищные условия. Фонд реновации г. Москвы предоставляет возможность участникам программы получать квартиру большей площади со скидкой 10% (максимальная площадь данной квартиры не должна превышать 100 квадратных метров) [8]. Также данным лицам с 10 августа 2021 года участникам Программы предоставляется приоритетное право на покупку машино-мест в новостройках реновации со скидкой 40% [10];

принцип экономической эффективности, согласно которому реновация жилищного фонда способствует повышению качества жизни населения, развитию инфраструктуры, увеличению доходов бюджетов различных уровней, привлечению инвестиций и созданию новых рабочих мест. Этот принцип выражается в том, что реновация жилищного фонда позволяет освободить земельные участки под новое строительство, повысить стоимость жилья и земли, сократить расходы на содержание и ремонт старого жилья, привлечь частных инвесторов и застройщиков, создать новые объекты социальной, транспортной, коммунальной и другой инфраструктуры, а также новые рабочие места в сфере строительства и обслуживания;

принцип экологической безопасности, согласно которому реновация жилищного фонда направлена на снижение негативного воздействия на окружающую среду, сокращение энергопотребления и выбросов парниковых газов, использование энергоэффективных и экологических технологий и материалов. Этот принцип выражается в том, что реновация жилищного фонда



позволяет ликвидировать аварийное и ветхое жилье, которое представляет опасность для здоровья жильцов и окружающей среды, снизить потребление электроэнергии, газа, воды и других ресурсов, уменьшить выбросы углекислого газа и других вредных веществ, применять современные технологии и материалы, такие как солнечные панели, тепловые насосы, светодиодное освещение, утепление фасадов и др.;

принцип учета интересов и потребностей населения, согласно которому реновация жилищного фонда осуществляется с участием и согласия жильцов, с обеспечением их правовой защиты, информированности, консультации и компенсации. Этот принцип выражается в том, что реновация жилищного фонда предусматривает проведение опросов, голосований, собраний, аудиторий и других форм общественного участия жильцов в принятии решений по реновации, а также предоставление им достоверной и полной информации о ходе и результатах реновации, консультаций по юридическим, техническим и иным вопросам, компенсаций за утрату или ухудшение жилищных условий, переезд, переселение и др.;

принцип комплексности и системности, согласно которому реновация жилищного фонда рассматривается как часть комплексного развития территорий, с учетом градостроительных, транспортных, социальных, культурных и иных аспектов. Этот принцип выражается в том, что реновация жилищного фонда не ограничивается только заменой старого жилья на новое, но также включает в себя создание современной городской среды, улучшение качества и доступности общественных пространств, развитие общественного транспорта, повышение культурного и исторического наследия, укрепление социальной связности и др.

В г. Москве в программу переселения включены дома высотой до 9 этажей, которые возводили по типовым проектам 1957–1968 годов. Расселение



аварийных МКД ведется с февраля 2018 года. За время действия проекта в 240 новостроек переехали жители из 800 старых домов.

На сегодняшний день актуальный план реновации в Москве включает в себя 3 этапа [9]:

I этап — с 2020 по 2024 годы: планируется расселить 930 домов и обеспечить новым жильём 170 тысяч человек;

II этап — с 2025 по 2028 годы: в этап вошли 1 630 домов, в которых проживает 330 тысяч москвичей;

III этап — с 2029 по 2032 годы: в рамках его реализации запланирован переезд 380 тысяч человек из 1 800 домов.

В зависимости от хода строительства и поиска площадок для строительства данный план будет корректироваться.

Для проведения реновация жилищного фонда необходимо пройти следующие этапы:

1) Подготовительный этап, на котором определяются объекты реновации, формируются программы реновации, проводятся обследования, экспертизы, оценки, проектирование, согласование, получение разрешений и др. На этом этапе осуществляется выборка домов, подлежащих реновации, на основании критериев, установленных законодательством, таких как срок эксплуатации, техническое состояние, энергоэффективность, архитектурная ценность и др. Также на этом этапе разрабатываются программы реновации, в которых определяются цели, задачи, сроки, объемы, источники финансирования, застройщики, ответственные органы и др. Помимо этого, на этом этапе проводятся необходимые исследования, экспертизы, оценки, проектирование, согласование, получение разрешений и другие процедуры, связанные с подготовкой к реновации;

2) Реализационный этап, на котором осуществляется строительство нового жилья, расселение жильцов из старого жилья, снос старого жилья,



благоустройство территорий и др. Освобождаемые жилые помещения передаются в собственность города Москвы, а многоквартирные дома, включенные в Программу реновации, в которых находятся освобождаемые жилые помещения, ликвидируются [12]. На этом этапе производится непосредственная реализация программ реновации, в ходе которой строятся новые дома, соответствующие современным требованиям качества, безопасности и комфорта, расселяются жильцы.

Объектами реновации в смысле Программы реновации жилищного фонда города Москвы являются многоквартирные дома, включенные в перечень домов, подлежащих реновации, а также новые жилые дома и объекты социальной инфраструктуры, строящиеся в рамках Программы реновации. Правовой режим объектов реновации определяется нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, а также договорами, заключаемыми между участниками реновации.

Программа реновации реализуется в соответствии Главой 10 ГрК РФ «Комплексное развитие территорий», Законом РФ от 15 апреля 1993 г. N 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации», Законом г. Москвы от 17 мая 2017 г. N 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве», Постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. N 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве», Постановление Правительства Москвы от 1 февраля 2018 г. N 45-ПП «О порядке приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, или гражданами, имеющими право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем



предоставляемые им равнозначные жилые помещения», а также иными нормативными актами, регулирующими отдельные вопросы реновации.

Порядок и условия проведения реновации в Москве включают следующие основные этапы и процедуры:

1) Включение дома в перечень домов, подлежащих реновации. Для того, чтобы дом был включен в перечень, необходимо, чтобы он соответствовал критериям, установленным Постановлением Правительства Москвы о Реновации, а именно: был построен по типовым проектам 1957–1968 годов и имел не более 9 этажей. К такой категории относятся многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения и аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирные дома, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии [7]. Кроме того, необходимо, чтобы 2/3 жителей дома поддержали включение дома в перечень путем голосования, которое проводилось с 15 мая по 15 июня 2017 года на сайте «Активный гражданин», в отделениях МФЦ или на общих собраниях собственников [7]. После голосования дом включается в перечень по решению Правительства Москвы, которое публикуется на официальном сайте Мэра Москвы. Перечень домов, подлежащих реновации, является закрытым и не может быть расширен за счет включения новых домов в настоящее время. Сейчас планы реновации уже сформированы и добавить новый дом в программу реновации нельзя. Однако отказаться от реновации участники реновации все ещё могут. Для этого необходимо проведения общего собрания собственников и нанимателей по договору социального найма с общим количеством голосовавших 50% от общего числа всех жильцов и результатами голосования более 1/3 за исключение МКД из Программы реновации [6].

2) Предоставление жителям информации о доступных вариантах нового жилья. Жителям дома, включенного в перечень, предоставляется информация о



доступных вариантах нового жилья, которые могут быть расположены в том же районе, в соседнем районе или в другом районе города.

3) Заключение договора мены со всеми собственниками или возможность получения денежной компенсации. Жители дома, включенного в перечень, имеют право выбрать один из двух вариантов: обменять свое жилье на новое жилье или получить денежную компенсацию [6]. Для этого они должны заключить договор мены или денежной компенсации с Фондом реновации, в котором определяются условия и сроки переезда, а также размер и порядок выплаты компенсации [6]. Договор мены жилья или денежной компенсации заключается в письменной форме и подписывается сторонами в присутствии нотариуса. При заключении договора жители должны предоставить необходимые документы и сведения, подтверждающие их право на участие в программе реновации, а также выбрать конкретный вариант нового жилья из предложенных;

4) Организация переезда жителей в новое жилье. После заключения договора мены жилья или денежной компенсации жители должны освободить свое старое жилье и переехать в новое жилье в установленные сроки. Кроме того, ветеранам, одиноким и (или) одиноко проживающим гражданам, достигшим пенсионного возраста, инвалидам, малоимущим гражданам, многодетным семьям, а также иным категориям граждан оказывается помощь при переселении в связи с реализацией Программы реновации. С 2023 Суперсервис «Помощь при переезде в рамках Программы реновации» также содействует в переезде всем участникам Программы реновации;

5) Регистрация права собственности на новое жилье. После переезда в новое жилье жители должны оформить государственную регистрацию права собственности на новое жилье или договор социального найма.

Договоры, предусматривающие переход права собственности (договоры мены), договоры социального найма и договоры передачи жилых помещений в



рамках Программы реновации заключаются после издания распоряжения Департамента городского имущества города Москвы о предоставлении гражданам равнозначных жилых помещений.

Каждый участник реновации имеет определенные права и обязанности, которые регулируются Жилищным кодексом, Постановление, Закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. N 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» [5].

Правовую основу обеспечения дополнительных гарантий жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации составляют Конституция Российской Федерации, общепризнанные принципы и нормы международного права, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы и другие нормативные правовые акты Российской Федерации, настоящий Закон и иные нормативные правовые акты города Москвы [5].

Владельцы жилых и нежилых помещений при реновации имеют ряд гарантий, направленных на защиту их прав и интересов, а также на компенсацию убытков, причиненных в результате реновации.

Гарантия на внеочередное улучшение жилищных условий [14]. Участниками реновации и членам их семей, состоящим на жилищном учете, предоставляются жилые помещения по норме на одного человека вне очереди в порядке и условиях, установленных законодательством г. Москвы. Кроме того, участники Программы реновации имеют льготы на приобретения жилья с большей площадью и лучшими условиями [9].

Гарантия учета мнения жителей при формировании и реализации программы реновации, которая означает, что владелец жилого или нежилого помещения не может быть принужден к согласию на реновацию, а также имеет



право отказаться от участия в реновации в любой момент до заключения договора мены жилья или денежной компенсации [5].

Гарантия равнозначности предоставляемого жилья или компенсации, которая означает, что владелец жилого помещения имеет право на получение нового жилья с не меньшей жилой площадью и числом комнат, а также с более просторными коридорами, кухнями, ванными и туалетами, а также на получение денежной компенсации, не ниже стоимости освобождаемого жилого помещения. Такое жилое помещение предоставляется в том же районе, где находилось сносимое жилое помещение участника реновации (Закон г. Москвы устанавливает дополнительные гарантии, в сравнении с нормами КРТ, где субъект предоставляет жилое помещение в пределах всего городского округа, а не конкретного района) [3].

Гарантия бесплатности переезда и оформления документов для отдельных категорий граждан, которая означает, что социальной незащищенные категории граждан при реновации имеют право на бесплатное предоставление транспорта, хранения вещей, перевода коммунальных услуг и т. д., а также на бесплатное оформление документов на новое жилье или компенсацию [5].

Гарантия освобождение от уплаты взносов на капитальный ремонт при осуществлении реновации. При включении МКД в Программу реновации её участники освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт [5].

Гарантия защиты прав и интересов, которая означает, что владелец жилого или нежилого помещения имеет право на обжалование решений и действий органов и субъектов управления реновацией, а также на возмещение убытков, причиненных в результате нарушения его прав и интересов.

Дополнительные гарантии создания комфортной среды проживания граждан при осуществлении реновации [5].

Таким образом, реновация жилья представляет собой важный инструмент в реализации права на жилище, обеспечивая не только улучшение жилищных



условий, но и способствуя социальному и экономическому развитию городских территорий. При осуществлении реновации жилищного фонда полностью реализуются жилищные и имущественные права физических и юридических лиц.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС Гарант
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // СПС «Гарант»
4. Закон РФ от 15 апреля 1993 г. N 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс»
5. Закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. N 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» // СПС Гарант
6. Постановление Правительства Москвы от 02.05.2017 N 245-ПП (ред. от 14.06.2017) «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. N 26. Т. 2.
7. Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 N 497-ПП "О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» // СПС «КонсультантПлюс»
8. Постановление Правительства Москвы от 01.02.2018 N 45-ПП «О порядке приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, или гражданами, имеющими право пользования такими жилыми помещениями



на условиях социального найма, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения» // СПС «КонсультантПлюс»

9. Приказ Правительства Москвы от 12.08.2020 №45/182/ПР-335/20 «Об этапах реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» // СПС «КонсультантПлюс»

10. Постановление Правительства Москвы от 09.08.2021 N 1222-ПП «О порядке приобретения машино-мест, расположенных в подземной части многоквартирных домов, строительство которых осуществлялось в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» // СПС «КонсультантПлюс»

11. Дауди Т.М. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Право и управление. 2022. №7. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-renovatsii-zhilischnogo-fonda-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 25.03.2024).

12. Ершова Н. А. Особенности возникновения права собственности на жилые помещения в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москве // Российский судья. 2022. N 11. С. 8–11.

13. Короткова М. В. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ МОСКВЕ // Образование и право. 2017. №12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravovogo-regulirovaniya-renovatsii-zhilischnogo-fonda-v-gorode-moskve> (дата обращения: 26.03.2024).

14. Могзоев А.М., Кузьмичева К. И. Реновация жилищного фонда города Москвы // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2017. №4 (23). URL:



<https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-zhilischnogo-fonda-goroda-moskvy>
(дата обращения: 30.03.2024).

15. Жилищный фонд по субъектам Российской Федерации, годы (2020–2022) [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/39hbNr> (дата обращения: 25.03.2024).