ПРОЕКТ вносит
депутат Муниципального совета
Муниципального образования
Муниципальный округ Гражданка
В.К. Сафонов

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ГРАЖДАНКА

Р Е Ш Е Н И Е

_____ № _____
Санкт-Петербург

О внесении законодательной инициативы в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга

На основании п. 1 ст. 10 Федерального Закона «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» №414-ФЗ от 21.12.2021; п.1 ст. 31 Устава Санкт-Петербурга; п. 5 ст. 26 Закона Санкт-Петербурга «Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге» №420-79 от 23.09.2009; п. 2.9 ст. 25 Устава муниципального образования муниципальный округ Гражданка; с учётом положений абз.3 ст.15 и п. 31.1 Регламента заседаний Законодательного Собрания Санкт-Петербурга (утверждён постановлением Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 22.12.1994 № 9 с изменениями на 16.03.2022 года) Муниципальный Совет Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка **РЕШИЛ**:

1. Внести в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга в качестве законодательной инициативы проект Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года» (далее – проект закона).
2. Утвердить текст проекта закона согласно Приложению №1
3. Назначить полномочным представителем в Законодательном Собрании Санкт-Петербурга при рассмотрении проекта закона, указанного в пункте 1 настоящего Решения, депутата Муниципального Совета Муниципального округа Гражданка _____
4. Поручить Главе Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка, исполняющей полномочия председателя Муниципального совета Муниципальный округ Гражданка Е.В. Беляевой направить проект закона в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга.
5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на Главу Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка, исполняющей полномочия председателя Муниципального совета Муниципальный округ Гражданка Е.В. Беляеву.
6. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.
7. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию).

Глава Муниципального образования,
исполняющий полномочия председателя
Муниципального совета Е.В. Беляева

Приложение №1

Проект
вносит муниципальный Совет
муниципального образования Гражданка
Санкт-Петербурга

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года

Принят
Законодательным Собранием
Санкт-Петербурга
"__" _____ 2022 года

Статья 1

Закон Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года отменить.

Статья 2

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга
А.Д. Беглов

Санкт-Петербург
"__" _____ 2005 год
N _____

Приложение №2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года»

Проект закона разработан в целях восстановления прав граждан собственников жилых помещений в многоквартирных домах Санкт-Петербурга.

В Законе Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года (далее – закона №444-59) не установлены гарантии требующиеся в соответствии с положениями Конституции Российской Федерации:

ч. 2 Ст 7: В Российской Федерации... обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан;

ч. 2 Ст. 8 В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности;

ч.2 Ст. 15 Органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы;

ч.2 Ст. 19 Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств;

Ст. 25 Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения;

Ст. 35
1. Право частной собственности охраняется законом.
2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.
3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.
4. Право наследования гарантируется.

ч. 1 Ст. 36 Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

ч. 1 Ст. 38 Материнство и детство, семья находятся под защитой государства.

ч. 1 Ст. 40 Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

ч. 1 Ст. 45 Государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется.

Ст. 53 Каждый имеет право на возмещение государством вреда, причиненного незаконными действиями (или бездействием) органов государственной власти или их должностных лиц.

Ст. 75_1 В Российской Федерации создаются условия для устойчивого экономического роста страны и повышения благосостояния граждан, для взаимного доверия государства и общества…

Согласно изменениям внесённым ст. 1 закона №444-59 в Закон Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года N 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга», граждане собственники жилых помещений в многоквартирных домах не участвовавшие в общих собраниях собственников, а равно граждане, проголосовавшие на общих собраниях собственников против включения их домов в программы комплексного развития территорий могут быть лишены их собственности без предоставления иного жилья, даже в случаях, когда изымаемое жильё было единственным.

П. 2 ст. 17_3 Закона Санкт-Петербурга от 26 апреля 2006 года N 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга», не распространяется на собственников недвижимости, не состоящих на учёте, в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Согласно п.3 ст. 32_1 Жилищного кодекса РФ собственникам предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Однако, в соответствии с п.п. 2 п. 6 ст. 66 Градостроительного кодекса РФ предусмотрена публикация проекта решения о комплексном развитии территории, которая в соответствии со ст. 14_5 Закона Санкт-Петербурга от 28 октября 2009 года N 508-100 "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" (изменения внесены законом №444-59) должна быть произведена не менее чем за 90 календарных дней до проведения общих собраний собственников многоквартирных домов.

Таким образом, информация о территориях и конкретных домах, планируемых к включению в программу комплексного развития территорий, поступит на рынок значительно раньше дня фиксации цены и процесс снижения рыночных цен может продолжаться более 1 квартала подряд.

Здания, соответствующие п.3 ст. 14_3 Закона Санкт-Петербурга от 28 октября 2009 года N 508-100 "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" (изменения внесены законом №444-59) и сегодня относятся к низкому ценовому сегменту, а после публикации проектов решений о комплексном развитии территорий снижение их рыночной цены может измеряться десятками процентов. Как следствие, даже с учётом дополнительных условий, содержащихся в п. 7 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, общая сумма компенсационной выплаты может оказаться ниже стоимости квартиры с площадью не меньшей и с количеством комнат не меньшим, чем те, какие были в квартире, изымаемой у собственника.

Сумма компенсации определённая с учётом указанных положений законодательства, также может оказаться недостаточной для самостоятельного приобретения собственником новой жилплощади, соответствующей норме

предоставления площади жилого помещения на одного человека, установленной п. 1 ст. 5 Закона Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге»

В отсутствии, установленного законом индикатора (норматива) стоимости 1 м2 площади жилых помещений, итоговая сумма компенсаций собственникам за изымаемые жилые помещения может оказаться существенно ниже 5 500 000, что на сегодняшний день является ценой отсечения для однокомнатных квартир, расположенных в обжитых районах Санкт-Петербурга, выше первого этажа.

Признать переезд в отделённые районы, в однокомнатные квартиры на первых этажах в кирпичных хрущёвках, расположенных в Павловске, или Ломоносове невозможно признать улучшением жилищных условий для собственников квартир, выселяемых в таких районах города, как, например Калининский район.

Даже текущие цены на квартиры (не первый этаж) в кирпичной хрущёвке в пределах МО Гражданка могут составлять 5 600 000 рублей. В случае снижения от этой цены на 30% итоговая выплата собственнику может оказаться на уровне менее 4 000 000 рублей. В панельных домах массовых серий постройки 1957-1970 годов, этот уровень может оказаться ещё ниже.

Положения п.8 ст. 32 Жилищного кодекса не гарантируют собственнику возможность замены финансовой компенсации, а оставляют только возможность, при согласии, в соответствии с п. 1 ст. 14_4 Закона Санкт-Петербурга от 28 октября 2009 года N 508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», лица, с которым заключён договор о комплексном развитии территории. Обязанности в предоставлении собственнику жилой площади, а не финансовой компенсации законодательство не устанавливает.

В итоге при несогласии лица, с которым заключён договор о комплексном развитии территории и в условиях падения цен на жилые помещения 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, при прогнозируемом общем росте цен на недвижимость в случае роста спроса, вызванного появлением большого количества семей нуждающихся в покупке квартиры в связи с освобождением квартир в домах попадающих в зоны комплексного развития территорий, сегодняшние собственники могут оказаться лишены возможности самостоятельного приобретения жилой недвижимости и в положении лиц без определённого места жительства, но с несколькими миллионами рублей на банковском счету.

Текст закона №444-59 не устанавливает сроки выплаты финансовых компенсаций, а равно сроки предоставления жилых помещений гражданам, за изымаемые жилые помещения. Положения ст. 32_1 Жилищного кодекса оставляют эти вопросы на усмотрение сторон по договорам, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение.

У собственников нет, установленных законом, гарантий, что лицо, с которым заключён договор о комплексном развитии территорий не потребует принять условия выплат несколькими траншами, в продолжение нескольких лет, или только после продажи квартир во вновь построенных зданиях. При этом, в соответствии с п. 14 ст. 32_1

Жилищного кодекса собственник не имеет права уклониться от подписания договора, предложенного лицом, с которым заключён договор на комплексное развитие территорий под угрозой судебного иска.

В таком случае, даже относительно существенная компенсация, рассчитанная с учётом «Показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации», ежеквартально утверждаемых приказами Минстроя России (на III квартал 2022 года для Санкт-Петербурга = 162 963 рубля /м2) выше 7 300 000 рублей может не позволить бывшим собственникам избежать выселения на улицу.

Закон № 444-59 также не содержит никаких норм, гарантирующих соблюдение прав собственников в случае недобросовестных действий лица, с которым заключён договор о комплексном развитии территорий. В случае неисполнения таким лицом обязательств по выплате финансовых компенсаций, гражданам остаётся только подавать исковые заявления в суд или обращаться на общих основаниях в следственные органы. Обе возможности предусматривают длительные по времени процессы, с непредсказуемым финалом, так как даже в случае установления вины ответчика, взыскание ущерба может растягиваться на годы, а семьи, сейчас являющиеся собственниками недвижимости и относящиеся к среднему классу, в это время будут вынуждены находиться на положении лиц без определённого места жительства.

В отсутствии гарантий возможности приобретения нового жилья, при наличии обязанности передать своё недвижимое имущество лицу, с которым заключён договор комплексного развития, граждане, включая несовершеннолетних, теряют возможность регистрации гражданина Российской Федерации по месту жительства, в соответствии с положениями ст. 6 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» № 5242-1 от 25.06.1993 года.

Граждане не имеющие регистрации по месту жительства могут утратить возможность получения различных документов (заграничного паспорта, пенсионного удостоверения, водительских прав и т. д.), оформления кредитов, определения детей в детские сады или школы, прикрепления к поликлиникам, устройства на работу или получения мер социальной поддержки. Такие граждане могут столкнуться с невозможностью (ограничениями) участия в голосованиях, регистрации (перерегистрации) в качестве индивидуального предпринимателя или регистрации (перерегистрации) юридического лица.

Закон не содержит прямых гарантий прав несовершеннолетних собственников жилых помещений (долей в жилых помещениях), а также отсылочных норм, гарантирующих соблюдение процедур, предусмотренных ст. 21 Федерального закона «Об опеке и попечительстве» №48-ФЗ от 24.04.2008 года, п.2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ.

Текст закона №444-59 не содержит положений гарантирующих равный подход к определению размеров компенсации за изымаемые помещения для собственников. В свою очередь положения статьи 32_1 не дают понимания методики определения размеров компенсационных выплат, что позволяет коммерческим структурам (лицам, с которыми заключены договора на комплексное развитие территорий) использовать существенно разные подходы в каждом отдельном случае, что в свою очередь не может соответствовать ч.2 ст. 19 Конституции Российской Федерации.

Текст закона №444-59 устанавливает порядок, при котором собственники вынуждены принимать решение о включении дома в программу комплексного развития территории, не имея информации о предполагаемом застройщике и реальных размерах компенсаций, которые они смогут получить. При этом, лицо, с которым заключён договор комплексного развития территории заранее получает возможность требовать передачи ему имущества даже тех граждан, которые не давали согласия на условия компенсаций, сформулированных в одностороннем порядке коммерческой структурой (лицом, с которым заключён договор на комплексное развитие территорий). Фактически граждане, собственники, ставятся в положение, когда их собственность изымается на условиях, сформулированных без учёта их интересов, в пользу коммерческих структур, что явно не соответствует положениям ст. 35 Конституции Российской Федерации.

Исполнение закона №444-59 может привести к неоправданному росту численности: лиц без определённого места жительства; несовершеннолетних, не посещающих дошкольные и образовательные учреждения; граждан, не имеющих постоянной работы; граждан, находящихся в состоянии банкротства. Реализация закона №444-59 может стать причиной статистически значимого повышения заболеваемости населения и роста социальной напряженности в Санкт-Петербурге.

В связи с вышеизложенным, предлагается принять решение об отмене закона №444-59, для чего разработан проект Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года».

Приложение 3

ПРОЕКТ
сопроводительного письма к проекту Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года»

Законодательное Собрание
Санкт-Петербурга

Председателю
А.Н. Бельскому

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии со ст.31 Устава Санкт-Петербурга, с ч.5 ст.26 Закона Санкт-Петербурга от 23.09.2009 N 420-79 "Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге" Муниципальный Совет Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка вносит на рассмотрение Законодательного Собрания Санкт-Петербурга проект Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года»

Проект Закона предварительно рассмотрен и одобрен решением Муниципального Совета Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка от _____ № _____ «О внесении законодательной инициативы в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга».

Представлять проект закона в Законодательном Собрании Санкт-Петербурга уполномочен _____

Приложения:

1. Решение Муниципального Совета Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка от _____ № _____ «О внесении законодательной инициативы в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга» - на __ листах в _ экз.
2. Проект Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года» - на __ листах в _ экз.
3. Пояснительная записка к проекту Закона Санкт-Петербурга «Об отмене Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге» №444-59 от 30.06.2022 года» - на 5 листах в 1 экз.
4. Диск с электронной копией перечисленных документов - в 1 экз.

Глава Муниципального образования,
исполняющий полномочия председателя
Муниципального совета Е.В. Беляева