Приложение

к Постановлению

Ярославской областной Думы

от 20.11.2018 № 347

**Предложения**

**по внесению дополнений в проект федерального**

**закона № 550294-7 «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации», внесенного в Государственную Думу Федерального**

**Собрания Российской Федерации депутатами Государственной Думы С.М. Мироновым, Г.П. Хованской**

1. Дополнить статью 7 «Меры государственной поддержки реновации жилищного фонда» нормой по федеральному софинансированию программы реновации в субъектах Российской Федерации,прежде всего на начальном этапе реализации указанной программы.

Несмотря на то что улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации определено Президентом страны В.В. Путиным одной из ключевых целей развития нашей страны, делегирование органам государственной власти субъектов Российской Федерации в рамках реновации жилищного фонда полномочий по созданию регионального фонда содействия реновации жилищного фонда (далее – фонд) не предполагает софинансирования из федерального бюджета. При этом в подавляющем большинстве субъектов Российской Федерации отсутствуют финансовые возможности для реализации фондом функций, установленных частью 5 статьи 4 проекта федерального закона.

Одновременно частью 3 статьи 2 законопроекта для субъектов Российской Федерации устанавливается требование по финансовому обеспечению из бюджетов субъектов полномочий органов местного самоуправления по проведению реновации.

2. Предусмотреть в законопроекте меры стимулирования привлечения частных инвестиций в сферу реновации жилищного фонда посредством дополнительного финансирования из средств федерального бюджета государственных целевых программ субъектов Российской Федерации по стимулированию инвестиционной деятельности и промышленного производства. Это позволит привлечь частные инвестиции, включая субъекты малого и среднего предпринимательства, осуществляющие свою деятельность в отрасли проектно-изыскательского, девелоперского и строительно-монтажного комплекса.

Решение вопроса реновации путем комплексной реконструкции застройки жилищного фонда требует разработки долгосрочных программ и государственной поддержки для получения ощутимого прироста комфортного и доступного жилья.

3. Предусмотреть в законопроекте поддержку местных производителей материалов и технологий, а также участников программы реновации жилищного фонда посредством предоставления федеральных налоговых льгот и наделения субъектов Российской Федерации полномочиями по осуществлению мер поддержки.

Важнейшим фактором является использование индустриальных технологий, эффективных материалов и конструкций, обеспечивающих снижение себестоимости, повышение надежности и долговечности зданий, а также сокращение продолжительности строительно-монтажных работ.

Особое внимание должно быть уделено методам производства работ, базирующихся на широком использовании местных строительных материалов и отечественных технологий при выполнении работ по реконструкции без отселения жильцов (с частичным отселением) и направлено на более быстрый оборот инвестиционных и бюджетных средств.

Перечень мероприятий и механизмов финансовой поддержки местных производителей материалов и технологий, а также участников программы реновации жилищного фонда предлагаетсяопределить нормативно-правовыми актами субъектов Российской Федерации.

4. Дополнить законопроект статьей о регулировании процесса реконструкции жилищного фонда в рамках реализации программы реновации жилищного фонда, включая вопросы правового статуса и гарантий инвесторов и застройщиков, а также порядок их взаимодействия на период проведения реконструкции жилых объектов.

При реализации программы реновации жилищного фонда необходимо руководствоваться следующими техническими и градостроительными подходами и принципами:

I - полный снос ветхих, морально и физически устаревших жилых домов и волновое переселение жильцов во вновь построенные;

II - сохранение зданий с надстройкой 2-3 этажами и частичным сносом отдельных строений и освоением подземного пространства путем возведения заглубленных строений;

III - сохранение жилого фонда с устройством многоэтажных вставок в сочетании с надстройкой 3-5 этажами и обстройкой жилых домов;

IV - надстройка одно- и двухуровневыми мансардными этажами;

V - передвижка (при необходимости) зданий, имеющих архитектурно-историческую ценность, с последующей реставрацией;

VI - реконструкция жилых домов известными методами с уплотнением застройки и освоением подземного пространства под спортивными площадками, дворовыми территориями, внутриквартальными дорогами и др.

В законопроекте урегулированы процессы, ориентированные на реновацию только как на массовый снос жилых зданий (тип I), что не является приоритетом для субъектов Российской Федерации, так как преобладающее количество жилых построек при высокой степени морального износа обладает достаточными техническими характеристиками и эксплуатационной надежностью, легко восстанавливаемой современными средствами и технологиями. Реконструкция позволяет ликвидировать моральный и физический износ жилого фонда при одновременном получении дополнительных площадей с более низкими затратами.

Предлагаем рассматривать реновацию путем реконструкции как наиболее эффективный прием расширенного воспроизводства жилищного фонда, поскольку при ее осуществлении не требуется увеличения земельного участка с одновременным максимальным использованием его территориального и инфраструктурного потенциала.

5. Дополнить законопроект положениями о гарантиях жилищных прав собственников жилых и нежилых помещений и нанимателей жилых помещений при реконструкции многоквартирного дома.

Реновацию путем реконструкции жилых домов можно осуществлять несколькими способами:

1) без отселения жильцов;

2) с частичным отселением жильцов;

3) со временным отселением жильцов и частичным возвращением жильцов в модернизированные квартиры;

4) с отселением жильцов и предоставлением им нового постоянного жилья.

В случае проведения реконструкции жилого здания с отселением или частичным отселением застройщик-инвестор должен отселить (переселить) жильцов или же выплатить им компенсацию за площадь, которую они временно занимают. Причем порядок расселения или выплаты компенсации будет зависеть от того, является ли жилая площадь собственностью гражданина или он проживает на ней по договору найма или аренды. Такое переселение может производить уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации с использованием маневренного жилищного фонда. Жилые помещения в этом случае предоставляются гражданам временно на срок проведения реконструкции. В состав маневренного фонда могут входить жилые помещения, относящиеся к любой форме собственности.