

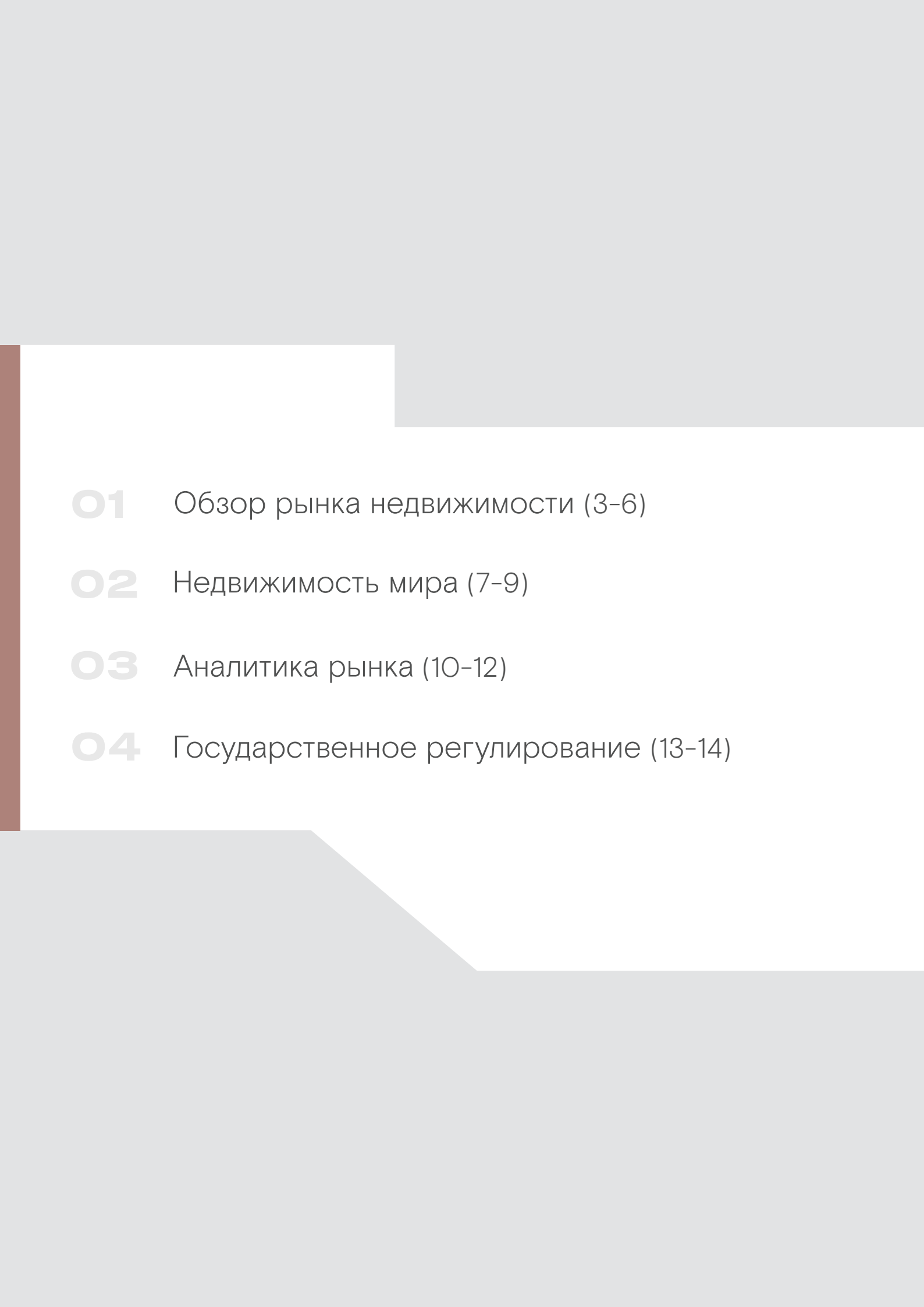


COLDY

дайджест
недвижимости

21/12 - 28/12

2020

- 
- O1** Обзор рынка недвижимости (3-6)
 - O2** Недвижимость мира (7-9)
 - O3** Аналитика рынка (10-12)
 - O4** Государственное регулирование (13-14)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

**ПРИНЯЛИ В 2020, ОЩУТИЛИ В
2021 ГОДУ**

28/12/2020

Обзор законопроектов 2020 года, которые повлияют на рынок недвижимости в 2021 году, от Андрея Большакова, Управляющего партнера «Bolshakov&Partners».

Одна из особенностей российской действительности в целом, и рынка недвижимости в частности – это непредсказуемость. Отсутствие стабильности и сбалансированности в законодательстве – основная причина, по которой иностранные инвесторы недостаточно активны на российском рынке.

Ниже давайте посмотрим, какие сюрпризы, приятные и не очень, нам подготовили законодатели в 2021 году.

Закон о комплексном развитии территорий

Наиболее значимым для рынка недвижимости и строительства будет закон, который урегулирует процедуры комплексного развития территорий по всей России. Это так называемый «Закон о всероссийской реновации». Вдохновившись московским опытом, федеральные власти решили распространить его на всю страну. Марат Хуснуллин и его команда активно включились: 23 декабря 2020 года закон был принят в третьем и заключительном чтении в Государственной думе. Нет сомнений в том, что далее он будет подписан Президентом и начнет действовать в 2021 году.

Закон вносит изменения в Градостроительный и Жилищный кодексы. Суть нововведений в том, что устанавливаются основания и порядок реализации решений о признании территорий, подлежащих комплексному развитию. Также по-новому регулируется процесс сноса существующей жилой застройки, и устанавливается порядок расселения граждан, проживающих на территориях в зоне комплексной застройки.

Параметры территорий, подходящих под реновацию, теперь будут определять субъекты. Это дает возможность включать практически любые территории, которые по мнению местных властей должны быть комплексно застроены. Для включения жилого дома в программу реновации необходимо, чтобы за это проголосовало 2/3 собственников квартир в доме. Для исключения дома из программы достаточно 1/3 голосов. Гражданам гарантируется предоставление равнозначного жилья, либо денежная компенсация. Основная цель закона – обеспечить осуществление комплексной застройки территорий вместо ветхого жилья, бывших промзон и иных подобных пространств. Авторы законопроекта уверены в том, что реализация закона обеспечит улучшение качества жилищных условий граждан во всех регионах.

Изменение законодательства в области государственной регистрации прав на недвижимость

Не столь существенные, но тем не менее интересные изменения планируются в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Предлагается сократить срок регистрации ДДУ с семи до пяти рабочих дней, а в случае поступления заявления и документов в электронной форме — до трех рабочих дней.

На рассмотрении в Государственной думе находится законопроект, который наделит органы власти полномочиями по выявлению собственников ранее учтенных объектов недвижимости.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ПРИНЯЛИ В 2020, ОЩУТИЛИ В 2021 ГОДУ: продолжение

В отношении лица, которое возражает против решения о признании его собственником, должно будет вынесено решение суда, которое признает его собственником. Решение суда об установлении такого факта будет являться основанием для будущей регистрации права собственности лица на объект недвижимости.

Цель изменений – обеспечить выявление лиц, которые не оформляют права на земельные участки и строения на них, и не платят налог на имущество. После выявления собственников они будут обязаны платить налоги, что, в конечном итоге, приведет к пополнению бюджета.

Регистрация права совместной собственности

Планируется урегулировать осуществление регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество без заявления одного из участников. Это будет возможно, если государственный регистратор располагает сведениями о возникновении права общей совместной собственности в силу закона. Предполагается, что регистратор будет запрашивать в органах ЗАГС сведения о наличии супруга в рамках межведомственного взаимодействия. Далее он будет самостоятельно регистрировать право совместной собственности на имущество супругов на основании этих данных.

Налоговые изменения для покупателей квартир в новостройках

Одной из позитивных на общем фоне выглядит инициатива для покупателей квартир в новостройках. Планируется внести изменения в порядок расчета срока владения квартирой для возможности ее продажи без налоговых последствий.

Сейчас можно продать квартиру без уплаты налога, если ей владели в праве собственности не менее 5 лет. На квартиру, купленную по ДДУ, покупатели ранее получали право собственности только после окончания строительства, хотя оплатили стоимость квартиры за 2–3 года до этого. Законом планируется установить, что срок владения будет исчисляться с момента полной оплаты. Это позволит покупателю квартиры в новостройке продать ее без налога через 2–3 года после завершения строительства дома.

Легализация апартментов

В середине ноября 2020 года активно обсуждалось принятие закона о статусе апартментов. Цель закона – приравнять апартменты к квартирам. Однако, данный законопроект так и не поступил на рассмотрение Государственной думы. Вероятно, все усилия команды Марата Хуснуллина в конце года были приложены к принятию закона о всероссийской реновации.

Тем не менее я уверен, что в 2021 году будет принят закон, который даст собственникам апартментов права, схожие с собственниками квартир. Это позволит осуществлять постоянную регистрацию в апартментах и снизит налоговое бремя для их владельцев. Данный закон скорее всего запретит строительство новых апартментов, что приведет к росту стоимости уже введенных объектов. Также последствием станет значительный пересмотр рынка недвижимости для небольших девелоперов, которые занимаются строительством или реконструкцией существующих зданий под апартменты.

подробнее: <https://www.cre.ru/analytics/82331>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

РОССИЯНЕ ПОСТАВИЛИ РЕКОРД ПО ЧISЛУ ВЫПИСОК ИЗ ЕГРН В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ

23/12/2020

Россияне взяли рекордное число выписок из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по итогам третьего квартала 2020 года в сравнении с другими кварталами с конца 2017 года. Об этом в среду сообщила пресс-служба Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

Выписка из ЕГРН используется при купле-продаже, обмене, дарении, аренде недвижимости, она помогает проверить сведения об объекте перед сделкой, в том числе наличие обременений. По активности выдачи сведений из реестра можно косвенно оценивать состояние вторичного рынка жилья, поскольку при покупке квартиры от застройщика такой документ в большинстве случаев не требуется, отмечают в ведомстве.

«Третий квартал 2020 года стал рекордным [по квартальным показателям] по числу выданных из ЕГРН выписок с конца 2017 года», – говорится в сообщении. Всего было зафиксировано 3,2 млн запросов.

Отмечается, что причиной послужил накопленный за время пандемии отложенный спрос на вторичную недвижимость. Больше всего выписок в третьем квартале взяли жители Центрального, Приволжского и Сибирского федеральных округов, рассказали в кадастровой палате. При этом в Москве и Московской области из-за массового отложенного спроса граждане интересовались недвижимостью на 30% чаще, чем в начале 2020 года.



Похожая ситуация сложилась практически во всех субъектах Центрального федерального округа, что позволило суммарно превысить значения начала года на 10%. «Более чем в половине субъектов России объем запросов в ЕГРН вернулся или превысил значения начала 2020 года, еще в 16 он составил 80%, и только в 15 из них рынок вторичной недвижимости оставался в состоянии стагнации», – отмечается в сообщении.

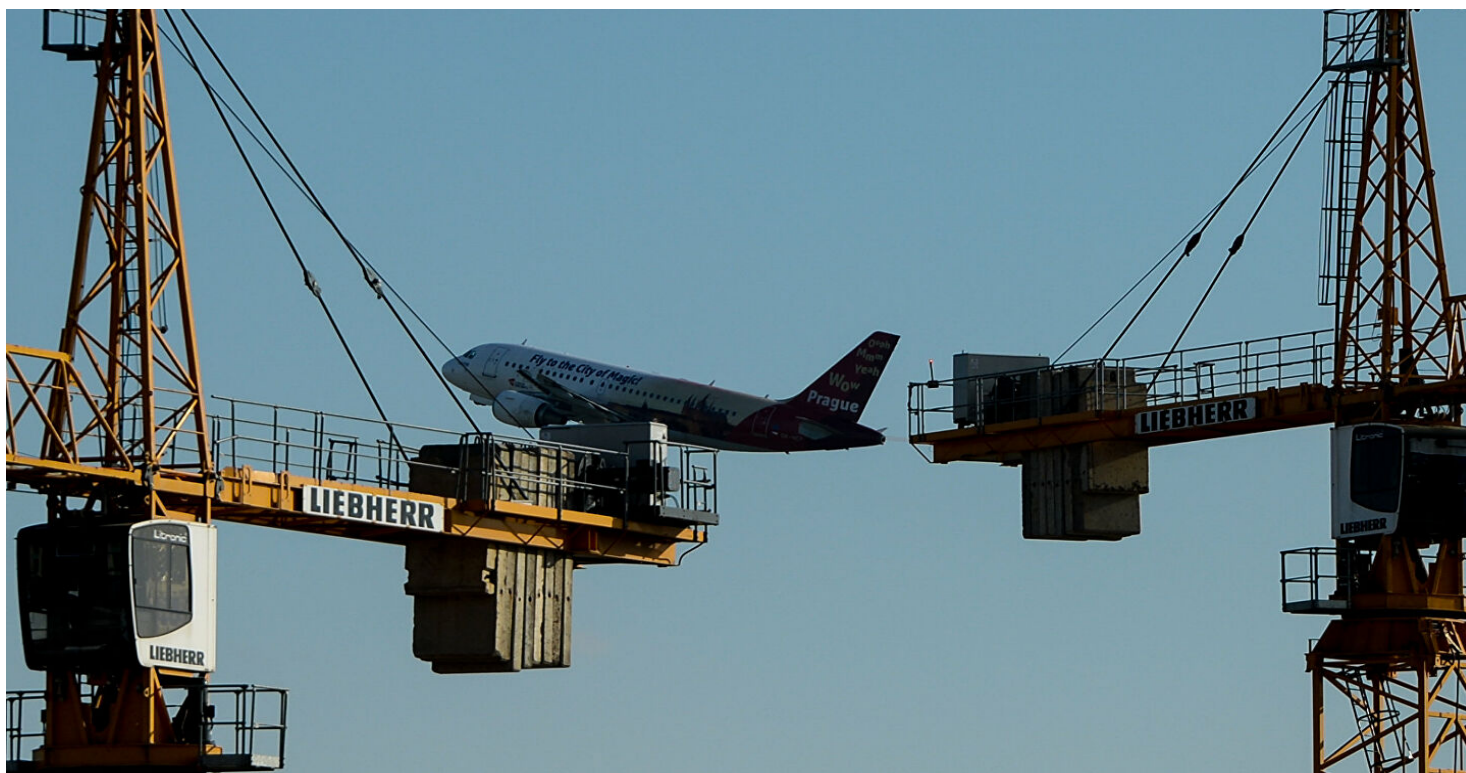
Чтобы получить сведения из ЕГРН, граждане могут воспользоваться специальным сервисом Федеральной кадастровой палаты, который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо сделать это через официальный портал Росреестра. Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью сервисом Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

подробнее: <https://tass.ru/nedvizhimost/10329817>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

РОСРЕЕСТР ГОТОВИТ ПОПРАВКИ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ У АЭРОПОРТОВ



28/12/2020

Поправки в законодательство, которые позволят регистрировать недвижимость на приаэродромных территориях без согласования в Росавиацией, будут внесены в первом квартале 2021 года, сообщил на пресс-конференции заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

«Мы договорились о том, что наши коллеги из Росавиации не видят в этих объектах какой-то угрозы безопасности полетов. Нам понадобятся две небольшие поправки в законодательство о приаэродромных территориях, чтобы исключить для владельцев объектов недвижимости необходимость этих согласований. Тогда проблема тысяч этих объектов сама собой разрешится. Мы начали подготовку этого законопроекта, я думаю, что в первом квартале следующего года такое решение должно состояться», — заверил Бутовецкий.

Он напомнил, что сейчас законодательство о приаэродромных территориях требует обязательных согласований с Росавиацией.

«Но тем не менее на территории Подмоскovie исторически большое количество недвижимости находится. И получается, что этим гражданам для оформления своей недвижимости требуется это согласование», — подытожил замглавы ведомства.

подробнее: <https://realty.ria.ru/20201228/aeroporty-1591226530.html>

ОФИСЫ И МАГАЗИНЫ В ШВЕЦИИ ПРЕВРАТЯТ В ЖИЛЬЁ

25/12/2020

Из-за пандемии многие коммерческие помещения пустуют, в то время как квартир не хватает.

Во время пандемии в Швеции произошёл драматический перелом в пользу онлайн-шопинга и удалённой работы. Это означает, что в стране теперь слишком много пустующих магазинов и офисов, но при этом недостаточно жилья. По оценкам экспертов, Швеции не хватает около 140 000 домов и квартир, пишет издание The Local.

Сложные правила делают стоимость строительства в Швеции одной из самых высоких в Европе. Нулевой налог на недвижимость и зарегулированный рынок аренды увеличили цены на жильё и практически удвоили задолженность домохозяйств, что принесло многим экономическую нестабильность.

Переоборудование коммерческих помещений в жильё могло бы помочь снять излишнее давление с рынка недвижимости. Национальный жилищный совет Швеции в настоящий момент изучает сложное строительное законодательство страны, чтобы понять, как в будущем можно использовать пустующие магазины и офисы в качестве жилья.

«Пандемия коронавируса привела к тому, что во многих секторах дистанционные процессы становятся нормой, а это может означать, что есть недвижимость, которую можно использовать под жильё», – заявил заместитель министра финансов Швеции Пер Болунд.

подробнее: <https://prian.ru/news/ofisy-i-magaziny-v-shvecii-prevratyat-v-zhilyo.html>



В ДУБАЕ ПОЯВИТСЯ «ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГОРОД»

24/12/2020

Высота главного небоскрёба – 750 метров и 300 этажей.

Итальянский архитектор Лука Курчи разработал план «вертикального города» The Link в Дубае. Небоскрёбы, по его мнению, помогут справиться с разрастанием городов и глобальной перенаселённостью. 300-этажное здание будет соединяться с другими с помощью мостов, а на балконах будут стоять растения и зелень, сообщает издание Hotelier.

Первоначально проект был представлен на Саммите знаний в Дубае в 2019 году, и теперь государственный и частный секторы ОАЭ заинтересовались его реализацией. Это будет увеличенная версия проекта Bosco Verticale, построенного в Милане в 2014 году, который, к слову, со временем вышел далеко за пределы Италии.

Подробности:

- Строительство The Link, вероятно, обойдётся в миллиарды долларов, но Курчи говорит, что экологические выгоды будут гораздо выше, и затраты на расширение эмирата будут сопоставимы.
- Экологическая эффективность включает систему искусственного интеллекта для регулирования температуры, уровня CO2 и влажности.
- Проект будет состоять из одного 300-этажного здания, вмещающего до 100 000 человек, и трёх меньших, в которых сможет разместиться такое же количество людей.
- Все удобства будут находиться на первых пяти этажах: офисы правительственных департаментов, образовательные и медицинские центры, отели, спа, тренажерные залы и торговые центры.

подробнее: <https://prian.ru/news/v-dubae-poyavitsya-vertikalnyy-gorod.html>



В ИСПАНИИ РАСПРОДАЮТ НОВОЕ ЖИЛЬЁ СО СКИДКАМИ ДО 40%

23/12/2020

Можно купить просторный таунхаус за €60 000.

Агентство Naya Real Estate запустило очередную распродажу: теперь предлагают новостройки со скидками от 5% до 40%. Основная часть объектов находится в Кастельон-де-ла-Плана (Валенсия), Овьедо (Астурия), Педро-Муњос (Сьюдад-Реаль, Кастилия-ла-Манча). Акция продлится до 31 января, сообщает новостное издание noticia.ru.

Напомним, что ещё две распродажи в сотрудничестве с этим же агентством до сих пор действуют: на одной предлагают около 500 домов, на второй – порядка 3 500 объектов.

Что предлагают?

В Кастельон-де-ла-Плана предлагают апартаменты в комплексе La Safor с развитой инфраструктурой: бассейны, сады, детские площадки, спортивный зал. На выбор – квартиры площадью 107-132 кв.м с двумя спальнями и двумя ванными комнатами, в качестве бонуса – машиноместо. Цены начинаются со €104 тысяч.

В Овьедо на продажу выставлены квартиры площадью до 74 кв.м с одной-двумя спальнями. Стоимость – до €92 тысяч.

В Педро-Муњос предлагают трёхспальные таунхаусы площадью до 145 кв.м. Прежняя цена – €64 тысячи, нынешняя – €59 500.

подробнее: <https://prian.ru/news/v-ispanii-rasprodayut-novoe-zhilyo-so-skidkami-do-40.html>



22/12/2020

РОССИЯ ВОШЛА В ДЕСЯТКУ СТРАН МИРА ПО РОСТУ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ

В 2020 году Россия переместилась с 10-й на 8-ю строчку в рейтинге стран мира по росту цен на жилую недвижимость. Об этом «Стройгазете» сообщили в компания Knight Frank, уточнив, что в текущем году жилье в нашей стране подорожало на 9,2%, в то время как в 2019 году рост составлял 8,1%.

По словам Алексея Новикова, управляющего партнера Knight Frank, льготная ипотека и заинтересованность в недвижимости как в одном из наиболее понятных инструментов для инвестиций на фоне ослабления рубля стали драйверами спроса и роста цен на российское жилье.

Лидерами по росту цен среди стран мира стали Турция (+27% за год), Новая Зеландия (+15,4%) и Люксембург (+13,4%).

При этом, как отметила Марина Шалаева, директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank, в некоторых странах рынки жилья были «заморожены» во время пандемии, но уже в третьем квартале этого года продемонстрировали заметный рост цен. Среди них Австрия (+9,5%), Германия (+7,8%), США (+7%), Португалия (+5,8%), Франция (+5,1%) и Великобритания (+4,7%).

Ранее «СГ» сообщала, что по итогам третьего квартала 2020 года объем инвестиций в российскую недвижимость составил 1,121 млн долларов, что на 18% превысило показатели аналогичного периода прошлого года и стало рекордным за последние четыре года.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiya-voshla-v-desyatku-stran-mira-po-rostu-tsen-na-zhile/>

21/12/2020

ЧИСЛО СДЕЛОК НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ В НОЯБРЕ ВЫРОСЛО В 1,4 РАЗА

Более 17 тыс. сделок купли-продажи недвижимости зарегистрировали в Москве в ноябре, что в 1,4 раза превышает показатель аналогичного месяца 2019 года. Об этом сообщает пресс-служба управления Росреестра по Москве.

«Управлением Росреестра по Москве в ноябре 2020 года зарегистрировано 17 072 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) недвижимости – в 1,4 раза (+43%) больше, чем годом ранее за аналогичный период (11 905). В сравнении с предыдущим месяцем показатель снизился на 7% – в октябре оформлено 18 433 перехода прав», – отмечается в релизе. По словам руководителя управления Росреестра по Москве Игоря Майданова, после рекорда в 18,4 тыс. оформленных сделок на вторичном рынке в октябре, показатель ноября стал вторым по величине. Майданов также объяснил, что последние три года в ноябре регистрируется меньше договоров купли-продажи, чем в октябре.

В целом за 11 месяцев 2020 года Росреестр зарегистрировал более 128,8 тыс. договоров купли-продажи жилья в Москве, что лишь на 0,8% ниже аналогичного показателя 2019 года. По мнению Майданова, в среднем показатели регистрации сделок в декабре превышают на 28% цифры ноября. Поэтому есть вероятность, что общий объем регистрации сделок на вторичном рынке Москвы за 2020 год будет выше показателя 2019 года.

подробнее: <https://tass.ru/nedvizhimost/10308321>

КАЖДЫЙ ПЯТЫЙ РОССИЯНИН НЕ ИМЕЕТ СОБСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ

21/12/2020

При этом большинство опрошенных в целом довольны своими жилищными условиями.

Каждый пятый россиянин не имеет собственного жилья и снимает квартиру или комнату, свидетельствуют результаты исследования качества жизни россиян, проведенного СК «Росгосстрах Жизнь» и банком «Открытие» (есть в распоряжении ТАСС).

Исследование качества жизни россиян и влияния на него материальных и нематериальных факторов проводилось в октябре. В телефонном опросе приняли участие 1 503 респондента из всех федеральных округов, из них 48% мужчин и 52% женщин. «О наличии жилья в собственности рассказали 80,5% респондентов. В частности, почти половина опрошенных (48,4%) купили его сами, четверти (23,8%) оно досталось в наследство, 8,3% взяли его в ипотеку. Оставшиеся 19,5% респондентов указали, что не имеют собственного жилья и снимают квартиру или комнату», – отмечается в исследовании.

При этом большинство россиян в целом довольны своими жилищными условиями. «Респондентам также предлагалось оценить свои жилищные условия. Относительное большинство оценили их как средние (44,6%), свыше трети (38,8%) – как хорошие, 8% – как очень хорошие. Наименьшая доля респондентов оценила свои жилищные условия как плохие (5,7%) и очень плохие (2,9%)», – отмечают эксперты СК «Росгосстрах Жизнь» и банка «Открытие».



При этом наличие жилья в собственности оказалось одним из ключевых признаков высокого качества жизни для трети россиян (32%). Чаще наличия собственного жилья к ключевым признакам качества жизни относили только наличие высокого дохода (41,6%) и доступ к качественной медицине (70,4%).

подробнее: <https://tass.ru/nedvizhimost/10307189>

25/12/2020

СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ОДОБРИЛ ЗАКОН О РАСШИРЕНИИ ПОЛНОМОЧИЙ ФОНДА ДОЛЬЩИКОВ

Совет Федерации на заседании в пятницу, 25 декабря, одобрил закон, который позволит Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства самостоятельно достраивать проблемные жилые дома, а также выделять в них квартиры для некоторых льготных категорий граждан, передает ТАСС. Законопроект подготовили депутаты от фракции «Единая Россия» Николай Панков и Николай Николаев.

«При передаче фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями фонд принимает решение о реализации прав на указанное имущество, о строительстве (завершении строительства) на полученных земельных участках многоквартирных домов и иных объектов недвижимости либо о реализации совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов РФ для их предоставления отдельным категориям граждан», – говорится в законе.

В документе также предусматривается, что часть помещений в достроенных домах может быть передана гражданам, переселяемым из аварийного жилья.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/139194.html>

25/12/2020

В РОССИИ ХОТЯТ ВВЕСТИ ПОКАЗАТЕЛЬ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ КАЖДОГО РЕГИОНА

Правительство России планирует установить для каждого региона страны показатель доступности жилья, сообщил журналистам вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

Он уточнил, что субъекты федерации в отношении жилищного строительства будут оценивать по трём параметрам: вводу жилья в расчёте на душу населения, количеству семей, улучшивших жилищные условия, и доступности жилья по уровню дохода. На третий показатель будут влиять процентные ставки по ипотеке, добавил вице-премьер.

«Если уровня доходов не хватает, то, мы, конечно же, должны снижать ипотеку», – цитирует Хуснуллина РИА «Недвижимость». По его словам, введение показателя доступности жилья обусловлено ростом цен на недвижимость в ряде регионов России в последний год.

В ряде случаев повышение стоимости жилья произошло в силу объективных факторов: перехода строительной отрасли на проектное финансирование и эскроу-счета, ослабления курса рубля и снижения скорости согласования документов и строительства из-за коронавируса, – добавил Хуснуллин.

Также, по его словам, на цены на жилье повлияло и увеличение в этом году стоимости рабочей силы, на долю которой приходится 25–30% в себестоимости квадратного метра, и снижение ставок по банковским депозитам.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/139188.html>

22/12/2020

ПУТИН ПОДПИСАЛ ЗАКОН О СОЗДАНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКАЗЧИКА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Президент РФ Владимир Путин подписал закон о создании единого государственного заказчика в сфере строительства в виде публично-правовой компании. Документ опубликован на официальном портале правовой информации.

Закон предполагает создание единого заказчика в сфере строительства объектов капитального строительства, финансовое обеспечение которых осуществляется за счет средств федерального бюджета.

Единый госзаказчик в сфере строительства может осуществлять функцию застройщика объектов капитального строительства, которые находятся или будут находиться в собственности РФ. При этом законопроект не распространяется на создание объектов транспортной инфраструктуры, правоохранительной деятельности, обороны страны и безопасности государства, объекты использования атомной энергии госкорпорации «Росатом» и космической инфраструктуры «Роскосмоса». Также в задачи госзаказчика не включено обеспечение жильем военнослужащих.

Высшим органом управления единого госзаказчика станет наблюдательный совет, в который должно входить не более девяти человек. Правительство РФ будет назначать председателя и членов наблюдательного совета на три года.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/139089.html>

23/12/2020

ПРАВИТЕЛЬСТВО ОПРЕДЕЛИТ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ПОСЛЕ ИЮЛЯ 2021 ГОДА

Правительство России подготовило предложения по дальнейшей реализации льготной ипотечной программы, которая должна завершиться в июле 2021 года, заявил вице-премьер Марат Хуснуллин на заседании Госсовета и Совета по стратегическому развитию и национальным проектам в среду, 23 декабря.

«Результаты по строительству жилья были достигнуты во многом благодаря льготной ипотеке под 6,5%, сейчас она продлена только до середины 2021 года, что влияет на наш итоговый показатель 2021 года и последующих годов. Поэтому в течение следящего года нам необходимо определиться с последующим условием реализации. Предложение у нас подготовлено», — приводит слова вице-преьера ИА «Интерфакс».

Он отметил, что за время действия льготной ипотеки в России уже выдано около 350 тыс. кредитов на сумму около 1 трлн руб.

Напомним, программа льготной ипотеки под 6,5% была запущена по поручению президента Владимира Путина. Она заработала в середине апреля и должна была завершиться 1 ноября. В середине октября Путин предложил продлить программу до середины 2021 года. 27 октября премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал постановление о продлении льготной ипотеки до 1 июля следующего года.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/139134.html>

ГОСДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОН О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ

23/12/2020

Госдума в третьем чтении приняла закон о комплексном развитии территорий (КРТ). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе нижней палаты парламента, уточнив, что субъекты федерации теперь смогут утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов.

По словам заместителя председателя комитета по транспорту и строительству Павла Федяева, закон позволит расселять то аварийное жилье, на расселение которого не хватало средств федерального и регионального бюджетов.

«Граждане получают возможность переехать из бараков, из домов без инженерных сетей, без канализации, без отопления в нормальные дома. То есть появится возможность объединить средства и федерального бюджета, и средства инвесторов, и застройщиков для решения такой большой и значимой проблемы, как аварийное жилье», — прокомментировал зампред комитета.

В правительстве отметили, что закон был значительно доработан с учетом всех замечаний. Например, собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в границы комплексного развития территорий, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, включающее в себя рыночную стоимость жилого помещения, общего имущества в доме, в том числе земельного участка, на котором он расположен, с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество. Речь идет в том числе о возмещении упущенной выгоды граждан.



Также ко второму чтению из законопроекта ушло требование о включении в программу территорий, в границах которых не менее 50% земель занимают аварийные дома. Кроме того, поправками ко второму чтению уточнены виды комплексного развития территории, жилой и нежилой застройки, и по каждой территории определяются свои четкие критерии.

В правительстве добавили, что решение о включении или не включении многоквартирного дома в границы комплексного развития принимается двумя третями голосов жильцов.

Ранее «СГ» сообщала, что общий объем жилья в РФ составляет порядка 3,8 млрд кв. метров, в том числе 2,4 млрд кв. м — многоквартирные дома. Около 44% многоквартирного фонда старше пятидесяти лет. Механизм КРТ поможет решить проблему старения жилого фонда.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/gosduma-prinyala-zakon-o-kompleksnom-razvitii-territoriy/>