

Статья 7.3. Гарантии жилищных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации

Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации (далее - собственники жилых помещений), и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, в целях обеспечения их жилищных прав взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

Под равнозначным жилым помещением в настоящем Законе понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

такое жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным законодательством города Москвы, а также имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актом города Москвы;

такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же районе города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу реновации (при этом границы указанного района определяются по состоянию на 1 января 2017 года), за исключением случая, если многоквартирный дом расположен в Зеленоградском, Троицком или Новомосковском административном округе города Москвы. В этом случае равнозначное жилое помещение предоставляется в границах административного округа города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу реновации.

Собственник жилого помещения на основании письменного заявления вместо предоставляемого в собственность равнозначного жилого помещения вправе получить за освобождаемое жилое помещение равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. Выплату равноценного возмещения в денежной форме не вправе требовать собственник жилого помещения, в отношении которого зарегистрированы в установленном порядке ограничения прав или обременения. Стоимость предоставляемого равноценного жилого помещения не может быть ниже стоимости освобождаемого жилого помещения, определяемой по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Указанное в настоящей части заявление может быть направлено в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы в течение двадцати дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, заключаемого в соответствии с частью четвертой настоящей статьи, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения.

Предоставление равнозначного жилого помещения, равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, и уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение). Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения, подлежит заключению собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, предусмотренного частью

шестой настоящей статьи. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом.

В случае, если собственник жилого помещения направил предусмотренное частью третьей настоящей статьи заявление в указанный в этой части срок, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы заключает с этим собственником жилого помещения договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления ему равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения на праве собственности. В этом случае договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения, подлежит заключению этим собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.

К договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного возмещения в денежной форме, применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом.

К договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равноценного жилого помещения, применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом.

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

сведения о сторонах договора;

сведения о жилом помещении в многоквартирном доме, включенном в программу реновации;

сведения о равнозначном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения) либо в случаях, установленных частью третьей настоящей статьи, сведения о равноценном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения), передаваемом собственнику жилого помещения, или размер и порядок выплаты равноценного возмещения в денежной форме;

реквизиты решения о реновации;

обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы в установленные договором сроки передать собственнику жилого помещения равнозначное жилое помещение или в случаях, установленных настоящим Законом, передать равноценное жилое помещение либо выплатить равноценное возмещение в денежной форме, а также обязательство указанного собственника жилого помещения принять соответственно равнозначное жилое помещение, равноценное жилое помещение, равноценное возмещение в денежной форме;

обязательство собственника жилого помещения в установленные договором сроки передать уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы принадлежащее ему жилое помещение, а также обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы принять такое жилое помещение;

срок исполнения указанных в абзацах шестом и седьмом настоящей части обязательств;

перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, и приобретающих соответствующие права в отношении равнозначного жилого помещения либо в случаях, установленных настоящим Законом, в отношении равноценного жилого помещения.

Взамен освобождаемой гражданином комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, в качестве равнозначного жилого помещения или равноценного жилого помещения в соответствии с настоящим Законом предоставляется отдельная квартира. При этом предоставление комнаты в коммунальной квартире или части жилого помещения, составляющей долю в праве общей собственности на отдельную квартиру, не допускается. В случае,

если освобождаемая комната в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, находится в общей долевой или общей совместной собственности граждан, таким гражданам предоставляются отдельные квартиры на праве общей долевой или общей совместной собственности в порядке, установленном частью двадцать первой настоящей статьи. Нанимателю жилого помещения и проживающим совместно с ним членам его семьи взамен освобождаемого ими жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма, а при наличии их письменного заявления равнозначное жилое помещение предоставляется им на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной нормативным правовым актом города Москвы, во внеочередном порядке и на условиях, установленных нормативным правовым актом города Москвы. В случае отказа указанных граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении ими условий, установленных нормативным правовым актом города Москвы, им предоставляется в соответствии с настоящим Законом равнозначное жилое помещение либо равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. Указанные граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, до получения ими жилых помещений в порядке улучшения жилищных условий или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с данного учета.

В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с настоящей статьей, не был заключен в течение тридцати дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении либо по адресу (уникальному идентификатору) личного кабинета физического лица на региональном портале государственных и муниципальных услуг либо получения собственником жилого помещения такого проекта договора лично, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, о снятии с регистрационного учета по месту жительства и о передаче его в собственность города Москвы, а также о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат, кадастровый номер предоставляемого равнозначного жилого помещения, а в случае направления собственником письменного заявления, предусмотренного частью третьей настоящей статьи, адрес, общая и жилая площадь, количество комнат, кадастровый номер предоставляемого равноценного жилого помещения или размер равноценного возмещения в денежной форме.

Собственники жилых помещений освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, со дня ее утверждения. При этом ранее внесенные указанными собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме используются на цели реализации данной

программы.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, городу Москве владелец специального счета передает права на специальный счет городу Москве в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы.

Наличие зарегистрированных в установленном порядке ограничений или обременений прав на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, не является препятствием для государственной регистрации перехода прав на указанное жилое помещение городу Москве, а также для принятия судом предусмотренных настоящей статьей решений. В этом случае одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на предоставляемое жилое помещение осуществляется государственная регистрация ограничений или обременений прав в отношении указанного предоставляемого жилого помещения.

В случае, если в отношении недвижимого имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, принят судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, является основанием для перехода указанных ограничений или обременений прав на предоставляемое жилое помещение. Право собственности собственника жилого помещения или в случае, предусмотренном частью одиннадцатой настоящей статьи, нанимателя жилого помещения на жилое помещение во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме, предоставляемое на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, или на основании договора передачи жилого помещения в собственность, может быть зарегистрировано без предварительной регистрации права собственности города Москвы на такое жилое помещение при одновременном соблюдении следующих условий:

строительство многоквартирного дома обеспечено Московским фондом реновации жилой застройки, в том числе при реализации договора, указанного в статье 7⁹ настоящего Закона, организацией, подведомственной уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы;

такое строительство в целях выполнения мероприятий, предусмотренных программой реновации, осуществлено за счет средств города Москвы организацией, подведомственной уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы, или Московским фондом реновации жилой застройки.

В случае смерти собственника жилого помещения договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, заключается в нотариальной форме в интересах наследников указанного лица доверительным управляющим наследственным имуществом, назначенным нотариусом либо иными лицами, указанными в статье 1026 Гражданского кодекса Российской Федерации. Доверительный управляющий осуществляет установленные настоящим Законом права собственника жилого помещения, в том числе права, связанные с голосованием, заключением договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и с направлением заявления о предоставлении равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. В случае назначения доверительного управляющего до принятия наследства наследниками, а если наследство не принято, до выдачи свидетельства о праве на наследство городу Москве в качестве собственника жилого помещения, предоставленного по договору, предусматривающему переход права собственности на жилое помещение, в Едином государственном реестре недвижимости указывается город Москва и одновременно в него вносятся сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог,

аренду, невозможности обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, исключает указанные сведения из Единого государственного реестра недвижимости при государственной регистрации прав наследников умершего собственника жилого помещения по заявлению нотариуса, выдавшего свидетельство о праве на наследство на жилое помещение, принадлежавшее умершему собственнику жилого помещения, которое подано на основании такого свидетельства.

Лица, имеющие право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, утрачивают такое право после заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, и приобретают на тех же условиях право пользования жилым помещением, предоставленным в соответствии с указанным договором.

В случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, находилось в общей совместной собственности).

В случае, если в жилом помещении в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственникам такого жилого помещения равноценного возмещения в денежной форме не допускается.

Предоставление равнозначных жилых помещений или равноценных жилых помещений собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений осуществляется без взимания доплаты.

Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, которым предоставляются в собственность равнозначные жилые помещения, вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

В течение шестидесяти дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось в целях реализации программы реновации за счет средств бюджета города Москвы, Московского фонда реновации жилой застройки, высшим исполнительным органом государственной власти города Москвы определяется управляющая организация, осуществляющая управление данным домом. (Дополнение частью - Федеральный закон от 25.05.2020 № 156-ФЗ)

В случае, если при переселении жителей из многоквартирного дома, включенного в программу реновации, отсутствует возможность предоставления собственнику жилого помещения или нанимателю жилого помещения, состоящего из четырех и более комнат, одного равнозначного жилого помещения, таким собственнику жилого помещения или нанимателю жилого помещения с их письменного согласия может быть предоставлено несколько жилых помещений, в совокупности соответствующих требованиям части второй настоящей статьи. В этом случае предоставление

нескольких жилых помещений признается предоставлением равнозначного жилого помещения.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ)

В случае письменного согласия собственника жилого помещения или нанимателя жилого помещения равнозначное жилое помещение может быть предоставлено в многоквартирном доме,

расположенном в ином районе города Москвы, при наличии соответствующего жилого помещения в ином районе города Москвы. (Дополнение частью - Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ)

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ)