

Январь 2024

Особые группы населения в городском обновлении



С течением времени в законодательстве были закреплены особые льготы для определенных групп населения, которые испытывают особые трудности в проектах городского обновления – пожилые, люди с ограничениями и получающие пособие по уходу. Эти льготы с годами претерпели изменения, и поэтому право на получение этих льгот может меняться в зависимости от даты заключения сделки и от других факторов.

Приведенные ниже таблицы помогут вам проверить, какие льготы полагаются в каждом отдельном случае.

Для того чтобы легче было воспользоваться таблицей, следует обратить внимание на следующие определения:

«Выселение и застройка» - снос дома или домов в комплексе для того чтобы на его месте был построен новый дом или новые дома в том же комплексе в соответствии с планом выселения и застройки, утвержденным областной, национальной или особой комиссией по планированию и строительству.

«Обновление дома» - укрепление отдельного дома и его защита от землетрясений не в рамках комплекса, будь то путем укрепления и дополнения жилых квартир или путем сноса старого дома и строительства нового. Как правило проект утверждается в разрешении на строительство или в плане, который подается на быстрое рассмотрение в местную комиссию (ТАМА 38 или план сейсмостойкость, который называется «вариант Шакед»).

«Различные варианты внутри проекта»:

- (1) Получение двух малогабаритных квартир в будущем проекте, общая стоимость которых приблизительно равна стоимости новой квартиры в счет старой (если план позволяет построить в проекте малогабаритные квартиры).
- (2) Получение новой квартиры меньшей площади, чем квартира, которая полагается пожилому гражданину в проекте, с выплатой ему разницы между стоимостью полагающейся квартиры и той что была дана .

«Варианты за пределами проекта»:

- (1) Переезд в дом престарелых, по цене, которая приблизительно равна стоимости новой квартиры, с выплатой разницы между стоимостью полагающейся квартиры и тем что было дано.
- (2) Покупка Застройщиком альтернативной квартиры для Владельца с той же стоимостью, что и новая квартира. Если пожилой гражданин об этом попросит, альтернативная квартира должна быть расположена поблизости от старой квартиры.
- (3) Получение суммы денег равной стоимости новой квартиры, для того чтобы пожилой гражданин мог самостоятельно купить для себя альтернативную квартиру.

Когда следует предложить варианты – в законе не указан срок, в который Застройщик обязан предложить альтернативные варианты вознаграждения, однако поскольку не предоставление альтернативных вариантов владельцу квартиры, который имеет на них законное право, может послужить поводом для отказа, Застройщику необходимо предложить альтернативные варианты не позднее момента подачи иска против владельца квартиры в связи с его отказом от заключения сделки (иск против отказывающегося жильца).

Каково значение не предложения альтернативных вариантов – если Застройщик не предложит альтернативные варианты вознаграждения в соответствии с требованиями закона, отказ от сделки выселения и застройки будет считаться допустимым отказом, и поэтому суд не примет иск против отказывающегося жильца, а если речь идет о сделке обновления дома, то инспектор по вопросам недвижимости, который будет рассматривать иск о выдаче разрешения на работы, не разрешит их выполнить без его согласия.

В том, что касается определений и разъяснений, которые приведены ниже:

«Правообладатель» -

Любой владелец квартиры, который является пожилым гражданином, человеком с ограничениями, больным, которому полагается пособие по уходу, смертельно больным человеком, которому полагается пособие на жизнь – соответственно, - и который проживает в квартире, даже в том случае если он владеет лишь некоторой частью прав на квартиру.



Граждане пожилого возраста ¹

Тип сделки	Срок и количество заключивших договор в целях получения прав на льготы	Дополнительное условие для получения прав	Возраст пожилого гражданина на день подписания первой сделки	Права пожилого гражданина
Выселение и застройка ²	Подписана сделка с более 15% владельцев квартир в доме до 29.10.2018 г.	----	----	Нет права на альтернативный вариант жилья
	<p>Первая сделка подписана до 29.10.2018 + до 29.10.2018</p> <p>подписана сделка с не более 15% владельцев квартир.</p> <p>или</p> <p>Первая сделка в доме подписана после 29.10.2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Пожилой гражданин не подписал сделку • Пожилой гражданин проживал в квартире на момент подписания сделки • Пожилой гражданин проживал в квартире не менее двух лет на момент подписания первой сделки в многоквартирном доме 	Старше 70 лет	<p>В дополнение к возможности, предоставленной пожилому гражданину, возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить пожилому гражданину варианты внутри проекта <u>или</u> варианты за пределами проекта. В противном случае отказ пожилого гражданина от сделки будет считаться допустимым отказом.</p> <p>Вариант, который будет предложен пожилому гражданину из всех возможных вариантов, выберет Застройщик.</p> <p>Если Застройщик предложил вариант внутри проекта, - какой именно вариант определит Застройщик.</p>

¹ Квартира, которая принадлежит обоим супругам, при этом только один из них отвечает определению « Пожилой гражданин», обеспечивает обоим супругам право на налоговые льготы.

² Определение «Пожилой гражданин» - п. 1 Закона о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 года; пункты 2(б)(6) и 2(б)(7) Закона о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 года.

Тип сделки	Срок и количество заключивших договор в целях получения прав на льготы	Дополнительное условие для получения прав	Возраст пожилого гражданина на день подписания первой сделки	Права пожилого гражданина
				<p>Если Застройщик предложил варианты за пределами проекта, - какой именно из этих вариантов определит Пожилой гражданин.</p>
			<p>От 75 лет и старше</p>	<p>В дополнение к возможности, предоставленной пожилому гражданину, возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить пожилому гражданину один из альтернативных вариантов за пределами проекта – на выбор пожилого гражданина. В противном случае отказ пожилого гражданина от сделки будет считаться допустимым отказом.</p> <p>В дополнение к этому Застройщику предоставлено право предложить пожилому гражданину вариант внутри проекта, а пожилому гражданину разрешается получить этот вариант.</p>

Граждане пожилого возраста

Тип сделки		Срок и количество заключивших договор в целях получения прав на льготы	Дополнительное условие для получения прав	Возраст пожилого гражданина на день подписания первой сделки	Права пожилого гражданина
Обновление дома	Снос и строительство ³	Подписана сделка с не менее 80% владельцев квартир в доме до 1.7.2023	----	----	Нет льгот
		<p>Первая сделка в доме подписана до 1.7.2023 + до 1.7.2023 подписана сделка с не более 80% владельцев квартир в доме.</p> <p>или</p> <p>Первая сделка в доме подписана после 1.7.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Пожилой гражданин не подписал сделку • Пожилой гражданин проживал в квартире в этом многоквартирном доме не менее двух лет на момент подписания первой сделки • Пожилой гражданин проживает в квартире на момент подписания сделки 	Старше 70 лет	<p>В дополнение к возможности, предоставленной пожилому гражданину, возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить пожилому гражданину <u>один</u> из альтернативных вариантов внутри проекта <u>или</u> варианты за пределами проекта. В противном случае отказ пожилого гражданина от сделки будет считаться допустимым отказом.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Вариант, который будет предложен пожилому гражданину из всех возможных вариантов выберет Застройщик . Если Застройщик предложил вариант внутри проекта, - какой именно вариант определит Застройщик. Если Застройщик предложил варианты за пределами проекта, - какой

³ П. 5а(а) Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов на случай землетрясения), от 2008 года – укрепление путем сноса дома и строительства на его месте другого дома.

Тип сделки		Срок и количество заключивших договор в целях получения прав на льготы	Дополнительное условие для получения прав	Возраст пожилого гражданина на день подписания первой сделки	Права пожилого гражданина
					<p>именно из этих вариантов определит пожилой гражданин.</p> <p>В любом случае пожилому гражданину обеспечено право самостоятельно решить, принимает ли он новую квартиру в счет старой, или же соглашается на предложенный ему альтернативный вариант жилья.</p>
				От 75 лет и старше	<p>В дополнение к предоставленной пожилому гражданину возможности возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить пожилому гражданину один из альтернативных вариантов за пределами проекта – на выбор пожилого гражданина. В противном случае отказ пожилого гражданина от сделки будет считаться допустимым отказом.</p> <p>В дополнение к этому Застройщику предоставлено право предложить пожилому гражданину вариант внутри проекта, и пожилой гражданин может принять его.</p>
Обновление дома	Утолщение стен⁴	Подписана сделка с более чем 15% владельцев квартир в доме до 29.10.2018	---	---	Нет права на альтернативный вариант жилья

⁴ П. 5(б1) Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов на случай землетрясения), от 2008 года – укрепление с добавлением квартир без сноса дома.

		<p>Первая сделка в доме подписана до 29.10.2018 + до 29.10.2018 подписаны сделки с не более 15% владельцев квартир в доме.</p> <p>или</p> <p>Первая сделка в доме подписана в период с 29.10.2018 до 1.6.2023 + до 1.6.2023 подписаны сделки с более чем 30% владельцев квартир в доме</p>	<p>Пожилым гражданин не подписал сделку</p>	<p>От 80 лет и старше</p>	<p>Инспектор по вопросам недвижимого имущества не разрешит производить работы, если пожилому гражданину не предложено альтернативное жилье на период осуществления работ.</p> <p>Кроме того, в сделке, подписанной после 29.10.2018, право на альтернативное жилье предоставлено также человеку, который прикован к дому на постоянной основе даже в случае если он не является пожилым гражданином.</p>
		<p>Первая сделка в доме подписана до 1.6.2023 + до 1.6.2023 подписаны сделки с не более 30% владельцев квартир в многоквартирном доме.</p> <p>или</p> <p>Первая сделка в доме подписана начиная с 1.6.2023</p>	<p>Пожилым гражданин не подписал сделку</p>	<p>От 75 лет и старше</p>	<p>Инспектор по вопросам недвижимого имущества не разрешит производить работы, если пожилому гражданину не предложено альтернативное жилье на период осуществления работ.</p> <p>.</p> <p>Кроме того право на альтернативное жилье предоставлено также человеку, который прикован к дому на постоянной основе даже в случае если он не является пожилым гражданином.</p>

Оплата взносов на техническое содержание дома тем, кто достиг пенсионного возраста⁵

Тип сделки	Условия для получения прав	Права пенсионера, который отвечает критериям
Выселение и застройка и обновление дома (только снос и новое строительство)	<ul style="list-style-type: none"> В день получения новой квартиры владелец квартиры как минимум достигнет пенсионного возраста, определенного в Законе о пенсионном возрасте, от 2004 года⁶ Новая квартира является его единственной квартирой. Он получает пособие по Закону об обеспечении прожиточного минимума, от 1980 года. Сделка была подписана после 21.8.2016. Владелец квартиры проживал в ней накануне ее сноса и проживает в новой квартире. 	<ul style="list-style-type: none"> Владелец квартиры будет оплачивать расходы на управление и техническое обслуживание совместного имущества в том же размере, в котором он их оплачивал, живя в старой квартире. Застройщик будет оплачивать остальную часть расходов на управление и техническое обслуживание в течение 5 лет со дня передачи новой квартиры в распоряжение владельца, при условии, что он продолжает в ней жить.



⁵ П. 19 Закона о государственном управлении городского обновления, от 2016 г.

⁶ Пенсионный возраст, который определен в законе, зависит от месяца и года рождения, и по этому, следует проверить в дополнениях к закону.

Смертельно больной человек

Застройщик обязан предложить смертельно больному владельцу квартиры, который еще не подписал договор, альтернативные варианты жилья в дополнение к возможности получить новую квартиру⁷:

«Смертельно больной человек» - пациент, в отношении которого врач определил, что он страдает неизлечимым заболеванием, и даже при получении медицинского ухода он не проживет более шести месяцев (п. 8(а) Закона о смертельно больном человеке, от 2005 года).

Тип сделки		Дополнительное условие для получения прав	Права смертельно больного человека
Выселение и застройка ⁸		Больной владелец не подписал сделку и проживает в квартире	В дополнение к предоставлению смертельно больному владельцу квартиры возможности возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить ему один из вариантов жилья за пределами проекта на его выбор. В противном случае его отказ подписать сделку будет считаться допустимым отказом.
Обновление дома	Снос и строительство ⁹	Больной владелец не подписал сделку и проживает в квартире	В дополнение к предоставлению смертельно больному владельцу квартиры возможности возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить ему один из вариантов жилья за пределами проекта на его выбор. В противном случае его отказ подписать сделку будет считаться допустимым отказом.
	Утолщение стен	-----	Нет права на альтернативные варианты жилья (если человек прикован к дому на постоянной основе – есть право на альтернативное жилье в период осуществления строительных работ).

подпадающему под определение «смертельно больной человек» до 1.1.2022, который еще не подписал договор.

⁸ П. 2(б)(7) Закона о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 г.

⁹ П. 5a(а) Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов на случай землетрясения), от 2008 года

Владелец, имеющий право на получение пособия по уходу

Застройщик обязан предложить владельцу квартиры, обладающему правом на пособие по уходу, который еще не подписал договор, альтернативные варианты жилья в дополнение к возможности получить новую квартиру:

«Человек, имеющий право на пособие по уходу» - человек, который на день подписания первой сделки выселения и застройки в доме проживал в своей квартире и ему полагалось пособие по уходу по пункту 224(а)(5) или (6) Закона о национальном страховании [в комплексной формулировке], от 1995 года (застрахованный, которому во время проверки степени зависимости назначили 8 -9 баллов или 9.5-10.5 баллов – соответственно).

Тип сделки		Условия для получения прав	Права человека, который получает пособие по уходу
Выселение и застройка ¹⁰		<ul style="list-style-type: none"> • Обладатель прав не подписал сделку • Обладатель прав проживает в своей квартире на момент подписания первой сделки в доме • Обладатель прав проживает в своей квартире на момент подписания им сделки • По состоянию на 1.6.2023 сделку подписали не более 30% владельцев квартир в доме 	В дополнение к предоставлению владельцу квартиры, которому полагается пособие по уходу, возможности возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить ему один из вариантов жилья за пределами проекта на его выбор. В противном случае его отказ подписать сделку будет считаться допустимым отказом.
Обновление дома	Снос и строительство ¹¹	<ul style="list-style-type: none"> • Обладатель прав не подписал сделку • Обладатель прав проживает в своей квартире на момент подписания первой сделки в доме • Обладатель прав проживает в своей квартире на момент подписания им сделки • По состоянию на 1.6.2023 сделку подписали не более 30% владельцев квартир в доме 	В дополнение к предоставлению владельцу квартиры, которому полагается пособие по уходу, возможности возвратиться в проект и получить новую квартиру точно так же, как и остальные владельцы квартир, Застройщик обязан предложить ему один из вариантов жилья за пределами проекта на его выбор. В противном случае его отказ подписать сделку будет считаться допустимым отказом.
	Утолщение стен	-----	Нет права на альтернативные варианты жилья (если человек прикован к дому на постоянной основе – есть право на альтернативное жилье в период осуществления строительных работ).

¹⁰ П. 2(б)(7) Закона о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 г.

¹¹ П. 5а(а) Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов на случай землетрясения), от 2008 года

Люди с ограничениями

Застройщик обязан обеспечить требуемые адаптации во временной квартире и/или в новой квартире в счет старой владельцу квартиры, у которого самого, или проживающего вместе с ним родственника, есть ограничения.

«Человек с ограничениями» - человек, у которого есть физический, психический или умственный недостаток, включая когнитивный, - постоянный или временный, из-за которого он существенно ограничен в одной или в нескольких основных областях жизнедеятельности (п. 5 Закона о равных правах для людей с ограничениями, от 1998 года)

«Адаптации» - изменения или устройства в квартире или в совместном имуществе в многоквартирном доме, в котором находится квартира, которые необходимы для человека с ограничениями в связи с его ограничением для обеспечения ему безопасного самостоятельного доступа к квартире или к совместному имуществу прилагаемому к ней.

Тип сделки	Дополнительное условие для получения прав	Права человека с ограничениями	
Выселение и застройка ¹²	Первая сделка в доме подписана до 1.7.2023 и до этого дня подписали сделку не более 80% владельцев квартир в этом доме. или Первая сделка в доме подписана после 1.7.2023	<ul style="list-style-type: none"> Во временной квартире: Застройщик обязан предложить владельцу квартиры на время строительства альтернативное жилье, в котором будут те же адаптации, что и в его старой квартире, либо те, которые требуются в таком типе квартиры. В новой квартире: предлагаемая новая квартира должна иметь те же адаптации, которые существуют в его старой квартире, либо если не предоставляется новая квартира, должно быть предоставлено вознаграждение, которое будет включать стоимость адаптаций . 	
Обновление дома	Снос и строительство ¹³	Первая сделка в доме подписана до 1.7.2023 + до 1.7.2023 подписали сделку не более 80% владельцев квартир в этом доме. или	<ul style="list-style-type: none"> Во временной квартире: Застройщик обязан предложить владельцу квартиры на время строительства альтернативное жилье, в котором будут те же адаптации, что и в его старой квартире, либо те, которые требуются в таком типе квартиры.

¹² П. 2(б)(2) и 2(б)(5) Закона о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 г.

¹³ П. 5а(а) Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов на случай землетрясения), от 2008 года

Тип сделки		Дополнительное условие для получения прав	Права человека с ограничениями
		Первая сделка в доме подписана после 1.7.2023	<ul style="list-style-type: none"> В новой квартире: предлагаемая новая квартира должна иметь те же адаптации, которые существуют в его старой квартире, либо если не предоставляется новая квартира, должно быть предоставлено вознаграждение, которое будет включать стоимость адаптаций.
	Утолщение стен¹⁴	Первая сделка в доме подписана до 29.10.2018, при условии, что к этому моменту сделку подписали не более 15% владельцев квартир. или Первая сделка в доме подписана после 29.10.2018.	Застройщик обязан предложить владельцу квартиры временное жилье, в котором есть адаптации.



¹⁴ П. 5(б1) Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов на случай землетрясения), от 2008 года