

<p>ПРЕДСТАВИТЕЛИ КОЛЛЕКТИВА АДМИНИСТРАТИВНЫХ ИСТЦОВ:</p> <p>АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ОТВЕТЧИКИ:</p> <p>ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ НА СТОРОНЕ ОТВЕТЧИКОВ:</p> <p>ОРГАН ПРОКУРАТУРЫ</p>	<p>Красноярский краевой суд 660049, г. Красноярск, просп. Мира, д. 17</p> <p>1) Юрьев Василий Олегович, [REDACTED]</p> <p>2) Ананьева Оксана Леонидовна, [REDACTED]</p> <p>1) Законодательное собрание Красноярского края, ИНН 2466097369 (660009, г. Красноярск, пр-кт. Мира, д.110);</p> <p>2) Правительство Красноярского края (660009, г. Красноярск, ул. Ленина, 123Д);</p> <p>3) Губернатор Красноярского края (в соответствии с п.Б ч.3 ст.90 Устава Красноярского Края), адрес: 660009, г. Красноярск, пр-кт. Мира, 110</p> <p>1) Администрация города Красноярска (ОГРН 1022402655758, ИНН 2451000840), адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93</p> <p>2) Департамент градостроительства Администрации города Красноярска (ОГРН 1082468060476, ИНН 2466216619) адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93</p> <p>3) Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стройиндустрия» (ОГРН 1152468027491, ИНН 2460089932), адрес: 660001, г. Красноярск, ул. Ладо Кецоховели, 20, пом.168, каб.2-07)</p> <p>Прокуратура Красноярского края (ОГРН 1032402940734, ИНН 2466029055), адрес: 660049, г. Красноярск, пр-кт. Мира, 32</p>
---	---

КОЛЛЕКТИВНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ИСК об оспаривании нормативного правового акта

Коллектив граждан в составе 131 (Сто тридцать один) человек (согласно приложению) в порядке ст. 42 Кодекса административного судопроизводства РФ (далее - КАС РФ) уполномочил заявителя обратиться в суд с административным иском об оспаривании нормативного правового акта субъекта Российской Федерации – Красноярского края.

1.Оспариваемый нормативный акт	<p>Губернатором Красноярского края Уссом А.В. (высшим должностным лицом исполнительной власти субъекта РФ – Красноярского края) подписан Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5320 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий» (далее – Закон КРТ). Данный закон опубликован на официальном Портале Красноярского края (http://www.krskstate.ru) 23 июля 2021 года. В соответствии со ст. 10 Закон о КРТ вступает в силу по истечении 10 дней после его официального опубликования.</p> <p>На момент подачи настоящего искового заявления Закон КРТ является действующим.</p>
2. Правовое основание подачи настоящего искового заявления коллективом-собственников жилых помещений и земельных участков	<p>Постановлением Администрации г. Красноярска от 11.10.2022 №890 «О комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка по ул. Копылова – ул. Пушкина – ул. Богграда – ул. Карла Либкнехта – ул. Ленина города Красноярска» (далее – Постановление КРТ) принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки города Красноярска общей площадью 179 727 +/- 148,37 кв. м, расположенной в жилом районе Николаевка по ул. Копылова – ул. Пушкина – ул. Богграда – ул. Карла Либкнехта – ул. Ленина (далее – <u>Территория КРТ</u>). На основании вышеуказанного Постановления КРТ Администрацией г. Красноярска в лице Департамента градостроительства (далее – Муниципальный орган) принято решение о проведении аукциона на право застройки указанной территории. В соответствии с результатами Протокола муниципального органа от 21.12.2022 победителем торгов на право застройки Территории КРТ признано ООО «Стройиндустрия» (ИНН 2460089932) (далее – Застройщик). С победителем аукциона между Администрацией г. Красноярска и Застройщиком заключен договор на право комплексного развития территории от 21.12.2022, который исполняется в настоящий момент.</p> <p>Основанием принятия Постановления КРТ и заключением Договора на право комплексного развития территории выступает <u>Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5320 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий» (далее – Закон КРТ).</u></p> <p>Порядок реализации программы КРТ определен Постановлением Правительства Красноярского края от 30 сентября 2021 г. N 709-П «Об утверждении Порядка</p>

	<p>реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Красноярского края или главами местных администраций муниципальных образований Красноярского края, порядка определения границ такой территории, подлежащей комплексному развитию, а также иных требований к комплексному развитию этой территории, устанавливаемых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации».</p> <p>Коллективный административный иск подан в суд в соответствии со ст. 42 КАС РФ в защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов группы лиц, указанной в приложении к иску.</p> <p>Представителям, которым поручено ведение административного дела в интересах группы лиц являются:</p> <p style="text-align: center;">Юрьев Василий Олегович <i>(диплом о высшем юридическом образовании КР №66047 от 19.06.2012, выдан Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Сибирский федеральный университет»);</i></p> <p style="text-align: center;">Ананьева Оксана Леонидовна <i>(диплом о высшем юридическом образовании КД №10668 от 12.12.2011, выдан ФГБОУ ПО «Красноярский государственный аграрный университет»)</i></p> <p>Административные истцы, указанные в Приложении (№14 в табличной форме), являются собственниками объектов недвижимости, расположенных на территории КРТ, их права нарушаются действующим Законом КРТ, что и явилось основанием подачи настоящего административного искового заявления.</p> <p>Список лиц, подавших настоящий Административный Иск, указан в Приложении (№14) к настоящему иску.</p>
<p>3. Критерии, положенные в основу Закона КРТ, по которым объекты Административных Истцов включены в Территорию КРТ (стр.10-11)</p>	<p>Согласно статье 5 Закона КРТ выделено 5 критериев, при соответствии которым (либо одному из них) многоквартирные дома (<i>далее – МКД</i>) (не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции) могут быть включены в зону комплексного развития территории:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Физический износ конструктивных элементов от 60 до 70% в зависимости от этажности; 2) Совокупная стоимость капитального ремонта конструктивных элементов и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах в расчете на 1 м² превышает 14 000 рублей; 3) Многоквартирные дома построены в период с 1930 по 1975 г. включительно по типовым проектам; 4) В многоквартирных домах отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения;

	<p>5) Многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, признанные в установленном порядке федеральным органом исполнительной власти в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.</p> <p>Согласно статье 6 Закона КРТ выделено 4 критерия, установленных для домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, которые не признаны аварийными в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд для реализации комплексного развития территории жилой застройки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Построены до 1980 года включительно; 2) Физический износ объектов, конструктивные элементы которых выполнены из деревянных материалов, превышает 50%, иных материалов – 60%; 3) Техническое состояние строительных конструкций или объекта в целом характеризуется повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения; 4) <u>Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.</u> <p>Таким образом, индивидуальные жилые и многоквартирные дома, в которых находятся жилые помещения Заявителей, попадают преимущественно под критерии для участия в комплексном развитии территории жилой застройки (отсутствие централизованной системы теплоснабжения), что напрямую затрагивает их законные права и интересы, поскольку влечет впоследствии изъятие объектов для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории. Обоснованность применения данного критерия не установлена региональным законодателем.</p> <p>В ближайшем будущем жилые дома коллектива административных истцов будут снесены, а коллективные административные истцы – лишены своей частной собственности и ограничены в правах, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации.</p>
<p>4.Несоответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу</p>	<p>Закон о КРТ не соответствует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ст. 15 Конституции РФ: <ul style="list-style-type: none"> - в части принципа правовой определённости, закон не отвечает требованиям ясности, точности и непротиворечивости (<i>права собственников объектов индивидуального жилищного строительства не определены в Законе КРТ, в том числе отсутствует право на выход из программы КРТ, в противовес правам собственников МКД</i>); - в части принципа юридического равенства и справедливости, верховенства и высшей юридической силы <u>Конституции</u> Российской Федерации (<i>права собственников объектов в МКД, а также нанимателей жилых помещений по договору социального найма более защищены, нежели права собственников объектов</i>

индивидуального жилищного строительства, в том числе права несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных);

- ч. 2 ст. 19 Конституции РФ, устанавливающей равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от имущественного положения (*граждане иных субъектов Российской Федерации более защищены законом, нежели чем граждане, проживающие на территории Красноярского края. Отсутствует право на получение равнозначного жилого помещения жителями Красноярского края*);
- ст. 35 Конституции РФ, устанавливающей конституционное право граждан:
 - на защиту частной собственности;
 - на предварительное и равноценное возмещение в случае принудительного отчуждения имущества для государственных нужд (*применение метода оценки объектов рыночным способом не позволяет собственникам приобрести равноценное жилое помещение в привычном районе проживания*);
- ст. 40 Конституции РФ, предусматривающей конституционное право граждан на жилище и недопустимость произвольного лишения данного права;
- ч.1 ст.45 Конституции РФ, гарантирующей государственную защиту прав и свобод человека и гражданина (*в части отсутствия государственной защиты прав несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных, проживающих в объектах индивидуального жилищного строительства, в Законе КРТ на получение аналогичного жилого помещения при изъятии объекта в рамках КРТ*);
- ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, в соответствии с которой конституционные права граждан могут быть ограничены:
 - только федеральным законом;
 - только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.
- Конституционному запрету различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях, установленного в постановлениях Конституционного суда от 24 октября 2000 года № 13-П и от 3 июня 2004 года № 11-П, определениях от 27 июня 2005 года № 231-О, от 1 декабря 2005 года № 428-О и др.), постановлении от 24 октября 2000 года № 13-П и от 3 июня 2004 года № 11-П, определении от 27 июня 2005 года № 231-О, от 1 декабря 2005 года № 428-О (*в части установления различий в правовом регулировании для собственников объектов, которые не признаны аварийными, а также для собственников и нанимателей объектов по договору социального найма в аварийном жилом фонде*);
- Градостроительному кодексу РФ (п.2 ч.1 ст.64 ГрК РФ) в части несоответствия целям комплексного развития территорий и ухудшения положения собственников жилья, попадающего в программу комплексного развития

	<p>территорий (<i>изъятие объектов собственников в рамках КРТ не позволит жителям улучшить свои жилищные условия</i>);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральному законодательству – Жилищному кодексу РФ (ч.21 статьи 32.1) в части императивного запрета предоставления денежного возмещения <u>собственникам объектов</u>, в которых проживают несовершеннолетние, а также недееспособным и ограниченно дееспособным. Региональным законодателем необоснованно преодолен императивный запрет на получение денежного возмещения собственникам частных домов, в случае если в таком доме проживает несовершеннолетний, недееспособный или ограниченно дееспособный. Допущен фундаментальный дисбаланс в регулировании прав несовершеннолетних, проживающих в МКД и несовершеннолетних, проживающих в индивидуальных частных домах.
<p>4.1.1. Нарушение Законом КРТ фундаментальных принципов юридического равенства и справедливости, верховенства и высшей юридической силы Конституции Российской Федерации в российской правовой системе (статьи 15 и 19 Конституции Российской Федерации) и вытекающего из них критерия правовой определенности законоположения, регулирующие отношения собственности и иные имущественные отношения по поводу жилых помещений (стр.11-13)</p>	<p>Закон КРТ в нарушение принципа правовой определенности не содержит правового регулирования в отношении собственников индивидуальных объектов жилищного строительства, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отсутствуют гарантии прав собственников в отношении предоставления им равнозначного жилого помещения, соответствующего критериям, установленным п. 7 ст. 32.1 ЖК РФ); - региональным законодателем допущен фундаментальный дисбаланс в регулировании прав и обязанностей отдельных групп граждан. По существу, права собственников квартир в МКД и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ) противопоставлены правам собственников объектов индивидуального жилищного строительства, не признанных аварийными в установленном порядке. Права собственников домов аварийного фонда и нанимателей жилых помещений непропорциональны правам собственникам ИЖС и МКД на территории КРТ; <p>В Законе КРТ отсутствует ясность, точность, и имеются существенные противоречия и дискриминационные ограничения собственников частных домов, расположенных в пределах территории КРТ.</p>
<p>4.1.2. Несоответствие ст.19 Конституции РФ, а именно нарушение принципа равенства прав гражданина (стр.13-15)</p>	<p>Данный принцип не соблюден в Законе КРТ.</p> <p>Жители ряда субъектов Российской Федерации, чьи объекты подпадают под программу КРТ имеют более защищенное и привилегированное положение, чем жители Красноярского края, что является дискриминирующим положением краевого закона. Лишение одних собственников конституционного права на жилье против их воли с целью возведения новых жилых кварталов и реализации гипотетического права иных лиц на жилье является ограничением, неадекватным социально необходимому результату.</p>
<p>4.1.3 Несоответствие ст. 35 Конституции РФ в части безусловной государственной</p>	<p>В соответствии с ч. 1 ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом.</p>

<p>охраны права частной собственности (стр.15-16)</p>	<p>Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ 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.</p> <p>Закон о КРТ принят с нарушением указанных норм. Статистические сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в открытом доступе, позволяют сделать однозначный вывод о невозможности приобретения равнозначных объектов собственниками, чьи объекты расположены в пределах территории КРТ.</p>
<p>4.1.4. Выплата денежного возмещения собственникам не гарантирует возможности приобрести равноценное жилье (соразмерное по площади, кол-ву комнат, в районе изъятия объектов и пр.) (стр.17-18)</p>	<p>Законом о КРТ не учтено, что в рамках данной программы в Красноярске получение рыночной стоимости квартиры (частного дома, квартиры в МКД) в доме устаревшей (ветхой) серии позволит собственникам приобрести только такое же устаревшее жилье. То есть, никакого улучшения жилищных условий для жителей территорий, попадающих в программу КРТ, не предполагается. Более того, в связи с невозможностью приобретения квартир и домов в привычном районе (мкр. Николаевка) собственники будут вынуждены менять место жительства на отдаленные районы города и края. Это неминуемо повлечет ухудшение качества жизни, а также ограничение их прав на доступ к привычным услугам образовательных и медицинских учреждений, в том числе права инвалидов. Подобное возмещение не является равноценным и не отвечает заявленным целям закона, связанным с улучшением жилищных условий граждан.</p>
<p>4.1.5 Несоответствие ст. 40 Конституции РФ в части отсутствия условий, созданных органами государственной власти и местного самоуправления для осуществления права на жилище собственниками объектов на территории КРТ (стр.18)</p>	<p>Закон о КРТ допускает лишение собственников единственного жилища фактически в произвольном порядке, так как механизм исключения частных домов посредством проведения собраний собственниками частных домов по вопросам исключения из программы КРТ отсутствует в Законе в принципе, а гарантии предоставления равнозначного жилого помещения собственникам частных домов и квартир в МКД отсутствуют в Законе КРТ.</p>
<p>4.1.6. Отсутствие в Законе КРТ государственной защиты прав несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных, гарантированного ст.45 Конституции РФ, противоречие ч. 21 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ в части невозможности предоставления денежного возмещения собственникам, являющихся</p>	<p>Федеральное законодательство (ч.21 ст.32.1 ЖК РФ) содержит императивный запрет на предоставление денежного возмещения собственникам квартир в МКД, если в таком объекте проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные.</p> <p>Законодательное собрание Красноярского края, включив объекты частного домостроительства в программу КРТ, не установило аналогичный императивный запрет для денежного возмещения собственникам, проживающим с несовершеннолетними детьми в частных домах (ИЖС), недееспособным, а также ограниченно дееспособным собственникам таких объектов.</p>

<p>недееспособными, либо ограниченно дееспособными, а также несовершеннолетних, проживающих в жилых домах ИЖС на территории КРТ (стр.19-20)</p>	<p>Данное обстоятельство свидетельствует о существенном правовом дисбалансе различных групп населения и свидетельствует о нарушении прав несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц, проживающим в вышеуказанных объектах.</p>
<p>4.1.7. Несоответствие ч.2, 3 ст. 55 Конституции РФ в части ограничений прав собственников объектов индивидуального жилищного строительства, несовершеннолетних, проживающих в таком помещении, недееспособных и ограниченно дееспособных собственников объектов ИЖС региональным законом (стр.20)</p>	<p>Ни в Законе о КРТ, ни в пояснительной записке к нему не указаны достаточные основания для ограничения конституционных прав граждан на жилье.</p> <p>Региональный законодатель нарушил указанный фундаментальный принцип, права собственников объектов ИЖС, указанных в настоящем пункте, проживающих с ними несовершеннолетних, а также недееспособных и ограниченно дееспособных граждан ограничены не федеральным, а региональным законом субъекта РФ.</p> <p>Таким образом, Закон о КРТ не соответствует ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, так как ограничивает конституционные права граждан без законных оснований в нарушение принципов верховенства Конституции РФ.</p>
<p>5. В Законе о КРТ отсутствуют гарантии для собственников в случае недобросовестности частного инвестора и(или) его банкротства (стр.20-21)</p>	<p>При этом, в Законе о КРТ отсутствуют какие-либо гарантии для собственников, связанные с их уязвимым положением в случае принудительного выкупа жилых помещений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Не установлены сроки компенсационных выплат; 2) Не установлен порядок согласования условий договора о передаче жилого помещения между инвестором и собственниками; 3) Не установлены отдельные гарантии на случай банкротства частного инвестора. <p>Таким образом, в Законе о КРТ отсутствуют достаточные гарантии собственникам, что является препятствием изъятия имущества в пользу государственных нужд.</p>
<p>6. Не установлен порядок проведения оценок жилых помещений и земельных участков собственников, порядок предоставления отчетов об оценке собственникам жилых помещений на территории КРТ (стр.21)</p>	<p>Закон КРТ содержит пробелы в регулировании правоотношений между Застройщиком и собственниками объектов на территории КРТ, процедура оценки объектов и предоставления оценок собственникам объектов, находящихся на территории КРТ не определена Законом. Застройщик не является государственным либо муниципальным органом, соответственно на него не распространяются требования на своевременное предоставление информации, от которой зависит судьба объектов собственников.</p>
<p>7. Порядок исключения объектов из программы КРТ фактически нереализуем, сроки общих собраний собственников помещений в МКД не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенным в проект</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Собственники, не согласные с включением дома в программу КРТ, не могут влиять на наличие кворума на собрании, который составляет 50% от общего числа голосов; - Требование о кворуме в 50% общего числа голосов для исключения дома из программы ставит в преимущественное положение сторонников программы, что нарушает принцип равенства при волеизъявлении; - в Законе КРТ отсутствует положение, позволяющее

<p>решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросам исключения из программы КРТ являются необоснованно заниженными, по сравнению с иными субъектами РФ (стр.21-24)</p>	<p>собственникам объектов ИЖС (в отличии от собственников МКД) принимать решения по поводу судьбы своих объектов в отношении включения/исключения домов из программы КРТ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нарушен фундаментальный демократический принцип большинства, по которому объекты большинства собственников на территории КРТ включены в программу на основании волеизъявления либо отсутствия такого волеизъявления меньшинством (собственников МКД); - Недостатки процедуры могут быть вызваны действиями третьего лица (например, ненадлежащим уведомлением собственников со стороны управляющей компании, иницилирующей собрание). - Законом КРТ установлен необоснованно короткий срок (35 календарных дней) для принятия решений по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Данный укороченный срок не позволил собственникам своевременно принять необходимые решения о включении либо исключении объектов из программы КРТ.
<p>8. Закон о КРТ не предусматривает индивидуального информирования собственников о включении дома в программу, что нарушает их право на информацию и может стать препятствием для реализации права на исключение дома из программы (стр.24-25)</p>	<p>Администрацией города Красноярска не было предпринято достаточных мероприятий, предусмотренных пунктом 3 ст.67 ГрК РФ в части размещения на информационных стендах в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории КРТ решений о комплексном развитии территории. Указанная информация не была размещена на подобных информационных стендах. Отсутствие индивидуального информирования собственников о включении дома в программу КРТ повлекло нарушение прав собственников жилых помещений в МКД на принятие решение о возможности исключения объекта из программы КРТ.</p> <p>Граждане не смогли своевременно принять решение об участии либо неучастии в программе КРТ по причине недостаточного информирования и короткого срока на принятие подобных решений (35 календарных дней согласно ч.2 ст.8 Закона КРТ).</p>
<p>9. Закон КРТ не содержит положений, либо отсылки к иным нормативным актам, обеспечивающим гарантии собственникам жилых помещений на территории КРТ на оплату стоимости судебной оценочной экспертизы, в случае несогласия с оценкой, осуществляемой Застройщиком (стр.25-26)</p>	<p>Закон о КРТ не содержит указания на то, что расходы собственников объектов на территории КРТ, в случае тяжелого имущественного положения таких граждан, должны быть обеспечены из бюджета соответствующего муниципального образования – инициатора программы КРТ.</p>

Нормативно-правовое обоснование несоответствия Закона КРТ вышеуказанным нормативно-правовым актам

3. Критерии, положенные в основу Закона КРТ, по которым объекты Административных Истцов включены в территорию КРТ и их правовая неопределенность.

В соответствии с п.3 ст.3 Закона КРТ к полномочиям Правительства Края в сфере комплексного развития отнесено установление порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством края или главами местных администраций муниципальных образований края (далее – глава местной администрации), порядка определения границ такой территории, подлежащей комплексному развитию, а также иных требований к комплексному развитию этой территории, устанавливаемых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ устанавливает, что в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории: земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, *за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.*

Вместе с тем, в основу решения о включении объектов в границы Территории КРТ положен, в том числе, **критерий отсутствия одной или нескольких централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.** Так согласно п.4 ст.5 Закона КРТ многоквартирный дом включается в программу КРТ в случае, если в таком доме отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: *холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.* Аналогичный критерий закреплён для объектов ИЖС, садовых домов, которые не признаны аварийными и которые подлежат изъятию для государственных и муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки.

Нормативно-правовыми актами ряда иных субъектов в основу региональных актов положен критерий включения объектов в территорию КРТ на основании отсутствия централизованных инженерных систем, в частности:

- Постановлением Правительства Нижегородской области «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» от 13.07.2021 №601», согласно п.2.2.2 отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение;

- п.2.1.2 Положения о комплексном развитии в Ульяновской области, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 15.09.2021 № 432- П «О мерах, способствующих реализации комплексного развития территории в Ульяновской области установлены критерии отсутствия одной или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение.

- п.2 Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 11.06.2021 №213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в ХМАО-Югре установлен критерий: многоквартирные дома, в которых отсутствуют централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения (канализация);

- статьей 5 Закона Республики Тыва «О комплексном развитии территории в Республике Тыва» от 11.08.2021 № 745- РТ установлены следующие критерии в отношении систем инженерно-технического обеспечения: б) отсутствует одна или несколько

централизованных систем инженерно-технического обеспечения: система теплоснабжения, за исключением местной системы теплоснабжения жилого дома (садового дома) от отдельного источника тепловой энергии или индивидуальной системы теплоснабжения от отдельного источника тепловой энергии.

Однако, законом КРТ не конкретизировано почему отсутствие централизованной системы теплоснабжения и водоотведения влечет невозможность эксплуатации частного жилого дома, не признанного аварийным в установленном законом порядке. Данный критерий противоречит Федеральному законодательству, в частности, Постановлению Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (пункт 41) согласно которому **не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме. Более 90% домов, расположенных на территории КРТ являются частными домами не более двух этажей в высоту.**

Как следует из Обзора законодательства Российской Федерации и ее субъектов, в части защиты жилищных прав граждан, их информировании и вовлечении в принятие решений об участии в проектах комплексного развития территории жилой застройки, подготовленного Фондом президентских грантов¹, более обоснованным представляется подход тех субъектов Российской Федерации, которыми в качестве показателя износа установлен более высокий уровень (выше 60%), а критерий отсутствия централизованных систем инженерно-технического обеспечения **применяется лишь в отношении отдельных видов таких систем, в том числе в случаях, когда применение автономных систем нецелесообразно или не создает необходимый уровень комфортности проживания.**

Таким образом, к примеру, Закон Республики Тыва от 11.08.2021 №745-Т содержит более рациональный подход, по сравнению с критериями Закона КРТ Красноярского края, не дифференцирующего наличие систем автономного теплоснабжения в жилых домах в рамках территории КРТ. **Законодатель Красноярского края не дал полных объяснений почему** включение данного критерия в текст Закона о КРТ является системообразующим элементом, позволяющим муниципальному органу принять решение о включении жилого дома в состав территории КРТ с последующим изъятием Объекта для государственных и муниципальных нужд, при условии его технической исправности.

4.1.1. Нарушение Законом КРТ фундаментальных принципов юридического равенства и справедливости, верховенства и высшей юридической силы Конституции Российской Федерации в российской правовой системе (статьи 15 и 19 Конституции Российской Федерации) и вытекающего из них критерия правовой определенности законоположения, регулирующего отношения собственности и иные имущественные отношения по поводу жилых помещений.

В соответствии с ч.1 ст.15 Конституции РФ Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации.

В соответствии с ч.2 ст.19 Конституции РФ 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. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

Пунктом 3 Постановления Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 N 16-П

¹ Обзор законодательства Российской Федерации и ее субъектов, в части защиты жилищных прав граждан, их информировании и вовлечении в принятие решений об участии в проектах комплексного развития территории жилой застройки, подготовленного Фондом президентских грантов (№4 согласно приложению);

установлено, что исходя из фундаментальных принципов юридического равенства и справедливости, верховенства и высшей юридической силы Конституции Российской Федерации в российской правовой системе (статьи 15 и 19 Конституции Российской Федерации) и вытекающего из них критерия правовой определенности законоположения, регулирующие отношения собственности и иные имущественные отношения по поводу жилых помещений должны отвечать требованиям ясности, точности и непротиворечивости, а механизм их действия должен быть предсказуем и понятен субъектам правоотношений, поскольку конституционная законность, равенство всех перед законом и судом и равноправие могут быть обеспечены лишь при условии **единообразного понимания и применения правовой нормы всеми правоприменителями**. Данные положения изложены также в Постановлениях Конституционного суда РФ от 25 апреля 1995 г. № 3-П, от 15 июля 1999 г. № 11-П, от 11 ноября 2003 г. № 16-П и от 21 января 2010 г. № 1-П.

В соответствии с п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» проверяя содержание оспариваемого акта или его части, необходимо также выяснять, является ли оно **определенным**. Если оспариваемый акт или его часть вызывают неоднозначное толкование, оспариваемый акт в такой редакции признается не действующим полностью или в части с указанием мотивов принятого решения.

Ограничения права собственности, продиктованные публичными интересами, требуют достижения баланса личных и общих интересов при неукоснительном соблюдении конституционно обоснованных принципов справедливости, разумности и соразмерности. Эффективной гарантией этого выступает установление надлежащих процедур ограничения права, непосредственно обеспечивающих такой баланс. Законодатель, призванный реализовывать данную гарантию, должен руководствоваться критериями правовой определенности, стабильности и предсказуемости в этой сфере гражданского оборота, поддерживая как можно более высокий уровень доверия между субъектами экономической деятельности и создавая все условия для защиты права собственности и иных имущественных прав (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 года № 11-П и от 10 марта 2016 года № 7-П).

Таким образом, неопределенность правовой нормы ведет к ее неоднозначному пониманию и, следовательно, к возможности ее произвольного применения, а значит - к нарушению принципа равенства всех перед законом и судом.

Закон КРТ не отвечает ни одному из критериев, установленных вышеуказанными Постановлениями высших судебных инстанций. Отсутствует ясность, точность, и имеются существенные противоречия и дискриминационные ограничения собственников индивидуальных жилых домов, расположенных в пределах территории КРТ по сравнению с собственниками домов в МКД. Закон КРТ в нарушение принципа правовой определенности не содержит правового регулирования в отношении собственников индивидуальных объектов жилищного строительства, в частности:

- отсутствуют гарантии прав собственников частных домов и квартир в МКД в отношении предоставления им равнозначного жилого помещения, соответствующего критериям, установленным п. 7 ст. 32.1 ЖК РФ);

- региональным законодателем допущен фундаментальный дисбаланс в регулировании прав и обязанностей отдельных групп граждан. По существу, права собственников квартир в МКД и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ) противопоставлены правам собственников частных домов. Региональный законодатель, воспользовавшись правом, установленным вышеуказанным пунктом Градостроительного кодекса РФ, включил в программу КРТ индивидуальные объекты жилищного строительства, при этом никак не конкретизировав права их собственников, включая право на проведение общих собраний собственников по вопросам включения/исключения объектов из программы КРТ.

Так, положение собственников объектов, расположенных в пределах территории КРТ, которые не признаны аварийными, существенно ухудшено по сравнению с

гражданами, переселяемым из занимаемого по договорам социального найма аварийного жилищного фонда.

Согласно статье 5.1 Региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2019 - 2025 годы, утвержденной Постановлением Правительства Красноярского края от 29 марта 2019 г. N 144-П гражданам предоставляются жилые помещения, построенные и приобретенные в рамках программы, в соответствии со статьями 86, 87, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч.1, 2 ст.3 Закона Красноярского края от 9 июля 2020 г. N 9-4060 «О дополнительной мере поддержки собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции» дополнительной мерой поддержки является обеспечение собственника, указанного в статье 2 настоящего Закона, с его согласия жилым помещением, площадь которого не более площади, установленной настоящим пунктом, без уплаты разницы между рыночной стоимостью жилого помещения, предоставляемого взамен изымаемого жилого помещения, и размером возмещения за изымаемое жилое помещение, определенного соглашением с собственником (далее – разница). В случае изъятия жилого помещения общей площадью, равной 20 квадратным метрам и менее, без взимания разницы предоставляется жилое помещение общей площадью не менее ранее занимаемого, но не более 33 квадратных метров. В случае изъятия жилого помещения площадью более 20 квадратных метров, без взимания разницы **предоставляется равнозначное жилое помещение или жилое помещение общей площадью, превышающей размер общей площади изымаемого жилого помещения, но не более чем на 13 квадратных метров.** Собственнику взамен изъятых жилого помещения предоставляется жилое помещение в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи независимо от количества членов семьи собственника, совместно проживающих с ним и не являющихся собственниками изымаемого жилого помещения.

В соответствии с ч.5 указанной статьи, в случае если размер общей площади жилого помещения, предоставляемого собственнику с его согласия взамен изымаемого, превышает максимальный размер, указанный в пункте 1 настоящей статьи, расчет разницы в стоимости предоставляемого жилого помещения и жилого помещения, общая площадь которого соответствует указанному максимальному размеру, а также порядок уплаты этой разницы определяются органом местного самоуправления муниципального образования, предоставляющего собственнику жилое помещение.

Закон о КРТ нарушает принципы равенства и формальной определенности закона, так как ставит нанимателей жилых помещений по договору социального найма и собственников, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в преимущественное положение по отношению к «обычным» собственникам жилых помещений, а права собственников объектов частного домостроительства фактически никак не определены, равно как и отсутствуют гарантии защиты права собственности указанных лиц.

4.1.2. Несоответствие Закона КРТ ст.19 Конституции РФ, а именно нарушение принципа равенства прав гражданина.

Согласно ч.1 и 2 ст.19 Конституции РФ все равны перед законом и судом. 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. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, любая дифференциация правового регулирования, приводящая к различиям в правах и обязанностях субъектов права, должна осуществляться законодателем с соблюдением требований Конституции Российской Федерации, в том числе вытекающих из принципа равенства (статья 19, части 1 и 2), в силу которых различия допустимы, если они объективно

оправданны, обоснованны и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им; соблюдение конституционного принципа равенства, гарантирующего защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает, помимо прочего, запрет вводить такие различия в правах лиц, принадлежащих к одной и той же категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях) (постановления от 24 октября 2000 года № 13-П и от 3 июня 2004 года № 11-П, определения от 27 июня 2005 года № 231-О, от 1 декабря 2005 года № 428-О и др.).

Однако, жители ряда субъектов Российской Федерации, чьи объекты подпадают под программу КРТ имеют более защищенное и привилегированное положение, чем жители Красноярского края, что является дискриминирующим положением краевого закона.

Согласно ч.7, 8 ст.32.1 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей настоящей статьи понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

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

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Нормативным правовым актом Российской Федерации, **нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами могут быть предусмотрены дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений.**

В частности, предоставление равнозначного жилого помещения предусмотрено нормативно-правовыми актами следующих субъектов Российской Федерации:

- Жителям города Москвы (статья 7.3 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» от 15 апреля 1993 г. № 4802-1);

- Жителям Московской области (статья 1 Закона Московской области от 29.12.2021 № 309/2021-ОЗ «Об обеспечении жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Московской области»);

- Жителям Нижегородской области (ст.7.2 Постановления Правительства Нижегородской области «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» от 13.07.2021 №601);

- Жителям Пензенской области (п.1.1 Постановления Правительства Пензенской обл. от 29.07.2021 № 448-пП «О реализации отдельных положений Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»);

- Жителям Пермского края (п.1.4 Порядка обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении КРТ, утвержденного Постановлением Правительства Пермского края от 29.10.2021 № 831-п «Об утверждении Порядка обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки на территории Пермского края»);

- Жителям Республики Татарстан (п.1 Стандартов жилого помещения, которым должно соответствовать предоставляемое взамен освобождаемого жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, утвержденных Постановлением Кабинета Министров

Республики Татарстан от 24.09.2021 № 913 «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий в Республике Татарстан»);

- Жителям Самарской области (п.1 Постановления Правительства Самарской области от 12.08.2022 № 660 «Об отдельных вопросах обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Самарской области»);

- Жителям Свердловской области (п.1 Постановления Правительства Свердловской области от 25.11.2021 № 835- ПП «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принимаемого Правительством Свердловской области или главой местной администрации муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области»);

- Жителям Тверской области (п.1 Постановления Правительства Тверской области от 30.03.2022 № 214-пп «Об установлении жилищных и иных имущественных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки»);

- Жителям Тульской области (статья 6 Закона Тульской области от 20.07.2021 № 77-ЗТО «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Тульской области»);

- Жителям Ульяновской области (Статья 6 Положения о комплексном развитии в Ульяновской области, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 15.09.2021 № 432- П «О мерах, способствующих реализации комплексного развития территории в Ульяновской области»);

- Жителям Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (согласно п.2 Порядка приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, утвержденного Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11.06.2021 № 213-п "О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»).

Исходя из вышеизложенного, принцип равенства прав граждан не соблюден в Законе КРТ. Лишение одних собственников конституционного права на жилье против их воли с целью возведения новых жилых кварталов и реализации гипотетического права иных лиц на жилье является ограничением, **неадекватным социально необходимому результату**. Краевым законодателем допущены существенные дискриминационные нарушения прав собственников, проживающих на территории Красноярского края, по сравнению с правами жителей иных субъектов Российской Федерации.

4.1.3. Несоответствие ст. 35 Конституции РФ в части безусловной государственной охраны права частной собственности гражданина.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ 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**.

Вместе с тем, Краевым законодателем не принято во внимание то обстоятельство, что согласно Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих

интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, оценка объектов при условии реализации программы КРТ по рыночной стоимости противоречит Федеральному закону, в частности, Закону об оценочной деятельности, в соответствии с которым рыночная цена определяется лишь в тех случаях, **когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать ее исполнение.**

Вместе с тем, Закон КРТ предполагает обязательность изъятия объектов у собственников для государственных и муниципальных нужд объектов, расположенных на Территории КРТ, **вне зависимости от воли владельца.** Согласно пункту 4.2.4 договора о комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка² в рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется: в случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с решением Администрации, указанном в пункте 4.2.3 настоящего Договора от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения) об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя, согласованных с Инвестором, либо **обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.**

Кроме того, оценка рыночной стоимости определяется, в том числе, с учетом ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446, действующих по настоящее время. С учетом износа и других параметров, существенно снижающих цену объектов на территории КРТ, порядок определения размера выплаты и сроков ее оплаты, гарантирующим собственникам защиту их конституционных прав в Законе о КРТ не определен.

В целях преодоления указанных аспектов нарушения баланса прав собственности и социального равенства, Федеральный законодатель наделил власти субъекта РФ правом устанавливать дополнительные гарантии для собственников жилых помещений:

□ право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения (п. 7 ст. 32.1 ЖК РФ);

□ дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (п. 8 ст. 32.1 ЖК РФ).

Несмотря на широкие полномочия правового регулирования, предоставленные федеральным законодателем, Административный ответчик не реализовал мер, направленных на обеспечение конституционных прав граждан: дополнительные меры поддержки собственников жилых помещений в законе не установлены. В частности, Законом КРТ не предусмотрена обязанность частного инвестора предоставить собственникам, лишенным имущества, равнозначное жилье в границах элемента планировочной структуры поселения, в котором проживал собственник. В тексте Закона КРТ имеется лишь отсылка к нормам Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ), а именно, статьи 32 ЖК РФ, в соответствии с которой обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (ст.9 Закона КРТ) осуществляется в соответствии со ст.32 ЖК РФ что предполагает выплату собственнику компенсации лишения права частной собственности которая осуществляется **по рыночной стоимости помещения, с учетом всех параметров износа подобного помещения,**

² Договор о комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка, заключенный между Администрацией г. Красноярск и ООО «Стройиндустрия» 21.12.2022 (№ 5 в приложении);

4.1.4. Выплата денежного возмещения собственникам не гарантирует возможности приобрести равноценное жилье (соразмерное по площади, кол-ву комнат, в районе изъятия объектов и пр.)

Законом КРТ не учтено то обстоятельство, что с 2019 года по текущее время цены на недвижимость на первичном и вторичном рынке г. Красноярск существенно повысились, так по данным статистической информации о динамике изменения цен на недвижимость в г. Красноярске с 2019 по 2023³ год цены на квартиры на вторичном рынке в Железнодорожном районе г. Красноярск выросли на 65 процентов, с 59 562 рублей в 2019 году до 98 272 рублей в 2023 году, на частные дома цена за квадратный метр с июля 2020 по февраль 2023 года выросла с 47 376 руб./кв.2 до 86 572 руб./кв.м. (изменение цен на 83 %).

Вместе с тем, при определении рыночной стоимости объектов, оценщики руководствуются следующими нормативными актами:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁴.

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 12 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». «Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость» (п.10 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1, п.22 ФСО № 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 15 ФСО № 1 «доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Согласно п. 23 ФСО № 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 18 ФСО № 1 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания». Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Вместе с тем, применяемые подходы к оценке объектов собственников, проживающих на территории КРТ предполагают обязательное указание в отчетах об оценке такого фактора

³ Динамика изменения цен на квартиры в Железнодорожном р-не г. Красноярск с 2019 по 2023 г.г. (№6 приложения 1);

⁴ п.7 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г № 297.

как физический (функциональный) износ. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества из-за уменьшения полезности объекта под воздействием различных факторов. При том обстоятельстве, что подавляющая часть домов, расположенных на территории КРТ является домами, построенными в начале 20 века, значение указанного износа может достигать 60%, что непременно сказывается на стоимости объекта. Примеры отчетов об оценке, осуществленных по заказу ООО «Стройиндустрия» в отношении собственников объектов на территории КРТ указаны в приложении⁵ к настоящему административному иску. Согласно данных отчетов, средняя стоимость 1 кв.м жилья составляет от 12 629 рублей до 42 793 рублей. Указанную стоимость предполагается положить в основу будущего иска об изъятии объектов для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, компенсация рыночной стоимости собственникам жилых помещений в пределах территории КРТ, с учетом повышенного износа большинства объектов в пределах территории КРТ, не позволит собственникам приобрести **равнозначное помещение, а тем более улучшить жилищные условия в соответствии с целями Федерального Закона КРТ, поскольку не позволит приобрести такое же помещение в пределах привычной территории проживания микрорайона Николаевка. Указанное обстоятельство подтверждается общедоступными сведениями о стоимости объектов на рынке**⁶.

4.1.5 Несоответствие ст. 40 Конституции РФ в части отсутствия условий, созданных органами государственной власти и местного самоуправления для осуществления права на жилище собственниками объектов на территории КРТ.

Статьей 40 Конституции РФ предусмотрено, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Конституция Российской Федерации, определяя в качестве одной из целей социальной политики Российской Федерации заботу государства о социальной защищенности своих граждан, закрепляя право каждого на жилище и предполагая, прежде всего, ответственное отношение самих граждан к его осуществлению, одновременно возлагает на органы публичной власти **обязанность создавать для этого необходимые условия, в том числе путем принятия федеральным законодателем в пределах предоставленных ему полномочий специальных актов, которые определяют порядок обеспечения жилыми помещениями и на основании которых должны разрешаться конкретные дела; при регулировании прав на жилое помещение, в том числе при переходе права собственности на жилое помещение, необходимо соблюдение баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников этих отношений, включая членов семьи собственника жилого помещения, гарантии прав которых должны рассматриваться как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности, а также обеспечения возможности дифференцированного подхода к оценке возникающих жизненных ситуаций, с тем чтобы избежать необоснованного ограничения конституционных прав и свобод** (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года N 6-П, от 8 июня 2010 года N 13-П и от 27 февраля 2012 года N 3-П, определения Конституционного Суда Российской Федерации от 17 октября 2006 года N 485-О, от 3 ноября 2006 года N 455-О и от 5 марта 2009 года N 376-О-П).

Вместе с тем, указанный принцип нарушен в Законе КРТ, поскольку собственники объектов ИЖС, находящихся в пределах территории КРТ, ограничены в праве собственности региональным нормативно-правовым актом, не предусматривающим никакого порядка обеспечения жилыми помещениями на основании конкретных дел, и с учетом факторов, которые имеют место в мкр. Николаевка, а именно, повышенного износа объектов и невозможности приобретения аналогичного равнозначного помещения на рынке г. Красноярска в пределах привычного места проживания собственников. Невозможность приобретения равнозначного жилого помещения в пределах привычного района также имеет место и для собственников многоквартирных домов, что подтверждается отчетами об

⁵ Отчеты об оценке ООО «Агентство независимой оценки», выполненные по заказу ООО «Стройиндустрия» (№7,8 приложения)

⁶ Общедоступные сведения из досок интернет-объявлений (№9 приложение)

оценке, прилагаемым к настоящему административному иску.

4.1.6. Отсутствие в Законе КРТ государственной защиты прав несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных, гарантированного ст.45 Конституции РФ, противоречие ч. 21 статьи 32.1 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ч.1 ст.45 Конституции РФ государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется.

В абзаце 2 пункта 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой" (далее - постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. N 13-П) указано на то, что применительно к реализации закрепленного статьей 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации права на жилище, которое рассматривается международным сообществом в качестве одного из элементов права на достойный жизненный уровень (статья 25 Всеобщей декларации прав человека, статья 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах), правовое регулирование отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда должно обеспечивать каждому гарантированную статьями 45 (часть 1) и 46 Конституции Российской Федерации государственную, в том числе судебную, защиту данного конституционного права, которая должна быть полной и эффективной.

Пункт 3 части 8 статьи 65 ГрК РФ устанавливает, что в целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории - земельные участки с расположенными на них домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами. Однако, иные объекты, не включенные в данную статью, могут быть включены в КРТ региональными нормативно-правовыми актами, в частности, одним из критериев такого включения является отсутствие систем инженерно-технического обеспечения. Перечень систем инженерно-технического обеспечения конкретизируется законом субъекта РФ.

Защита права на жилье несовершеннолетних при реализации программы комплексного развития территорий, обеспечена частью 21 статьи 32.1 ЖК РФ, согласно которой в случае, если в передаваемом жилом помещении (прим. МКД) проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения возмещения не допускается. **ОДНАКО, ДАННЫЙ ИМПЕРАТИВНЫЙ ЗАПРЕТ ПРИМЕНЕН ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЕМ ТОЛЬКО В ОТНОШЕНИИ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ, НЕДЕЕСПОСОБНЫХ И ОГРАНИЧЕННО ДЕЕСПОСОБНЫХ, ПРОЖИВАЮЩИХ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ.**

Данное положение Федерального закона предполагает, что вместо денежной компенсации собственнику такого помещения должно быть предоставлено аналогичное по своим характеристикам помещение, в котором проживает несовершеннолетний. **При этом, сохраняется императивный запрет на предоставление возмещения в денежном эквиваленте.**

Законодательное собрание Красноярского края, распространяя критерии включения в программу КРТ на объекты индивидуального жилищного строительства по преимущественному критерию отсутствия одной или нескольких систем инженерно-технических коммуникаций, фактически обошло данный императивный запрет Федерального закона, не установив аналогичный императивный запрет для возмещения собственникам, проживающих с несовершеннолетними детьми **в частных домах**, недееспособным, а также ограниченно дееспособным. Данное нарушение имеет фундаментальный характер само по себе. **Исходя из вышеизложенного, региональный законодатель нарушил конституционное право несовершеннолетних (проживающих в частных домах, которые включены в территорию КРТ), недееспособных и**

ограниченно дееспособных на государственную защиту, гарантированную ч.1 ст.45 Конституции РФ.

4.1.7. Несоответствие ч.2, 3 ст. 55 Конституции РФ в части ограничений прав собственников объектов индивидуального жилищного строительства, несовершеннолетних, проживающих в таком помещении, недееспособных и ограниченно дееспособных собственников объектов ИЖС региональным законом.

В соответствии с ч.3 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом.

Указанной статьей предусмотрен закрытый перечень оснований для ограничения конституционных прав.

Так, конституционные права граждан РФ могут быть ограничены в целях защиты:

- основ конституционного строя,
- нравственности,
- здоровья,
- прав и законных интересов других лиц,
- обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Комплексное развитие территорий жилой застройки не входит в перечень оснований. Ни в Законе о КРТ, ни в пояснительной записке к нему не указаны достаточные основания для ограничения конституционных прав граждан на жилье.

Региональный законодатель нарушил указанный фундаментальный принцип, права собственников объектов ИЖС, указанных в настоящем пункте, проживающих с ними несовершеннолетних, а также недееспособных и ограниченно дееспособных граждан ограничены не федеральным, а региональным законом субъекта РФ.

Таким образом, Закон о КРТ не соответствует ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, так как ограничивает конституционные права граждан без законных оснований в нарушение принципов верховенства Конституции РФ.

5. В Законе о КРТ отсутствуют гарантии для собственников в случае недобросовестности частного инвестора и(или) его банкротства.

Закон о КРТ предусматривает инвестирование программы за счет средств частных инвесторов (лиц, с которыми заключается договор о комплексном развитии территории) в настоящем случае – с компанией ООО «Стройиндустрия».

При этом, в Законе о КРТ отсутствуют какие-либо гарантии для собственников, связанные с их уязвимым положением в случае принудительного выкупа жилых помещений:

1) Не установлены сроки компенсационных выплат, что допускает возможность выплаты в течение длительного срока;

2) Не установлен порядок согласования условий договора о передаче жилого помещения между инвестором и собственниками;

3) Не установлены отдельные гарантии на случай банкротства частного инвестора.

Положения о банкротстве застройщика в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не является достаточной мерой гарантии, так как нарушает принцип гарантий **предварительного** и равноценного возмещения собственникам.

По состоянию на 2023 год в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) включено **52** проблемных объектов в Красноярском крае, которые включают 278 000 кв. метров жилой площади. Несмотря на незначительное количество объектов, их права не защищены, у бюджета Красноярского края отсутствует возможность компенсировать дольщикам ущерб, причиненный недобросовестными действиями застройщиков.

В случае банкротства частного инвестора, реализующего программу КРТ, **социальный ущерб будет в тысячи раз больше**, так как потенциально в программу попадает

неопределенное количество объектов по всей территории Красноярского края.

Таким образом, в Законе о КРТ отсутствуют достаточные гарантии собственникам, что является препятствием изъятия имущества в пользу государственных нужд.

6. Не установлен порядок проведения оценок жилых помещений и земельных участков собственников, порядок предоставления отчетов об оценке собственникам жилых помещений на территории КРТ.

В соответствии с п.4.1.3 Договора о комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка по ул. Копылова – ул. Пушкина – ул. Бограда – ул. Карла Либкнехта – ул. Ленина города Красноярска, заключенного между ООО «Стройиндустрия» и Администрацией города Красноярска, размер возмещения, подлежащего уплате Инвестором, определяется соглашением, заключенным Администрацией с каждым собственником изымаемого жилого помещения или объекта недвижимости, и с Инвестором **на основании независимой оценки**, или договором заключаемым Инвестором с каждым собственником жилого помещения, **на основании независимой оценки, или вступившим в законную силу судебным актом.**

Порядок осуществления оценок жилых помещений собственников, проживающих на территории КРТ не определен Законом КРТ. Отсутствуют какие-либо обязательства Застройщика предоставлять отчеты об оценке в отношении объектов собственников на территории КРТ. Не определен порядок предоставления подобных оценок, что влечет нарушение прав собственников на получение информации, затрагивающей права собственников. На текущий момент, в результате недостаточного правового регулирования, собственники жилых помещений сталкиваются с тем, что Застройщик не предоставляет в полном объеме оценки объектов собственников, отказывая на основании того, что данные оценки осуществлены ООО «Агентство независимой оценки» в соответствии с договором № 22-24 на оказание оценочных услуг от «04» апреля 2022 г., заключенного между ООО «Стройиндустрия» и ООО «Агентством независимой оценки»⁷, тем самым, указанные оценки являются собственностью Застройщика. Застройщик позволяет собственникам лишь сфотографировать последние страницы отчетов, содержащих размер денежного возмещения. Указанные обстоятельства препятствуют собственникам объективно оценить верность предоставляемых расчетов, фактически принуждая собственников знакомиться с данными оценок только после подачи искового заявления об изъятии имущества со стороны муниципалитета.

В соответствии с ч.2 ст.8 Федерального закона «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 N 149-ФЗ (ред. от 29.12.2022) гражданин (физическое лицо) имеет право на получение от государственных органов, органов местного самоуправления, их должностных лиц в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, информации, непосредственно затрагивающей его права и свободы.

Поскольку Закон КРТ содержит пробелы в регулировании правоотношений между Застройщиком и собственниками объектов на территории КРТ, процедура оценки и предоставления оценок собственникам объектов, находящихся на территории КРТ не определена. Застройщик не является государственным либо муниципальным органом, соответственно на него не распространяются условия настоящей статьи, что влечет нарушение прав собственников на своевременное получение информации, от которой зависит судьба их объектов.

7. Порядок исключения объектов из программы КРТ фактически нереализуем, сроки общих собраний собственников помещений в МКД не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенным в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросам исключения из программы КРТ являются необоснованно заниженными, по сравнению с иными

⁷ Сведения из отчетов об оценке ООО «Агентство независимой оценки», выполненные по заказу ООО «Стройиндустрия» (№7-8 приложения)

субъектами РФ.

Согласно ч. 1.3 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу его включения в программу КРТ принимается:

1) по вопросу **о включении** многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, **не менее чем двумя третями голосов** собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме;

2) по вопросу **об исключении** многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки **не менее чем одной третью голосов** собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме.

При этом, Законом КРТ предусмотрены укороченные сроки (35 календарных дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки) по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Недостатки установленного порядка, допускающие произвольное лишение жилища.

Так как решение о КРТ принимается в отношении определенной территории, то все МКД, находящиеся на данной территории, автоматически попадают в указанную программу (ч. 5, 6 ст. 67 Градостроительного кодекса РФ).

Соответственно, возможность собственников помещений сохранить свое право на жилище фактически ставится в зависимость от формальной процедуры общего собрания собственников, которую необходимо реализовать в короткий срок – 35 дней.

Произвольный характер лишения права на жилище заключается в том, что даже несогласие 1/3 собственников не гарантирует исключение дома из программы КРТ, так как соблюдение формы выражения такого несогласия от них не зависит:

а) Собственники, не согласные с включением дома в программу КРТ, не могут влиять на наличие кворума на собрании, который составляет 50% от общего числа голосов:

Общее собрание по вопросу включения МКД в программу КРТ является правомочным, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме (п. 3.2 ст. 45 ЖК РФ).

Если кворума на собрании не было, то мнение 1/3 собственников, проголосовавших против включения в программу, не учитывается по причине несоблюдения формы.

б) Требование о кворуме в 50% общего числа голосов для исключения дома из программы ставит в преимущественное положение сторонников программы, что нарушает принцип равенства при волеизъявлении.

Вопреки установленному законом регламенту, сторонникам программы КРТ не требуется оформление собрания с 2/3 голосов – им достаточно просто не явиться на собрание, чтобы у противников собрания отсутствовал кворум.

Таким образом, распределение голосов 1/3 к 2/3, которое якобы дает преимущество противникам программы КРТ является недостоверным. Фактически, противникам программы КРТ необходимо собрать более 50% голосов.

в) в Законе КРТ отсутствует положение, позволяющее собственникам объектов ИЖС (в отличие от собственников МКД) принимать решения по поводу судьбы своих объектов в отношении включения/исключения домов из программы КРТ.

Законом КРТ не определен какой-либо порядок, позволяющий собственникам ИЖС влиять на правовую судьбу своего имущества, отсутствует какой бы то ни было механизм исключения объектов ИЖС из программы КРТ.

Однако порядок включения объектов частного домостроения в территорию КРТ определен ч.3 ст.65 ГрК РФ. Согласно указанной нормы, в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой

застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, муниципального округа, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.

При таком правовом регулировании, права собственников объектов ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки зависят, по существу, от волеизъявления меньшинства собственников в МКД, согласившихся на включение их объектов в программу КРТ, либо, прямо не выразивших свое желание на общем собрании собственников.

Согласно пункту 2 Перечня⁸ объектов капитального строительства (ОКС), расположенных в границах Территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечня объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, таких домов на территории **КРТ 6 единиц** (которые не признаны аварийными в установленном законом порядке):

- 24:50:0200154:6, по адресу г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 193;
- 24:50:0200149:34, по адресу г. Красноярск, ул. Советская, д. 25;
- 24:50:0200149:41, 24:50:0200149:40, по адресу г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 190;
- 24:50:0000000:2373, по адресу г. Красноярск, ул. Советская/Карла Либкнехта, д. 13/17;
- 24:50:0200143:46, по адресу г. Красноярск, ул. Советская, д. 22;
- 24:50:0000000:2134, по адресу г. Красноярск, ул. Парадовского – Марата, д. 20/20.

Однако, согласно указанному выше Перечню (пункт 3), количество домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства и иных объектов капитального строительства, не признанных аварийными и подлежащих изъятию для муниципальных нужд в целях КРТ **на территории КРТ – 325**. Таким образом, 1.8 % собственников объектов МКД от общего количества объектов, расположенных на территории КРТ (331 ед.) определили судьбу объектов и права собственности лиц, владеющих 98.2 % объектов на территории КРТ. При этом, вследствие отсутствия правовой определенности в Законе КРТ, отсутствия какого-либо регулирования прав собственников объектов частного домостроительства на территории КРТ, региональный законодатель, по существу, нарушил фундаментальный демократический принцип – принцип большинства.

Председатель Конституционного суда РФ Зорькин В.Д. в своем выступлении также указывал, что права меньшинства могут быть защищены лишь в той мере, в какой большинство с этим согласно⁹.

Вместе с тем, в ходе реализации программы КРТ на территории Красноярского края, в связи с существенными пробелами в правовом регулировании и недостатками Закона КРТ, нарушение указанного демократического принципа стало возможным.

г) Недостатки процедуры могут быть вызваны действиями третьего лица (например, ненадлежащим уведомлением собственников со стороны управляющей компании, иницирующей собрание).

В этом случае, даже если на собрании был кворум, и даже если собственники единогласно проголосовали против включения дома в программу КРТ, их решение может быть признано недействительным **в отсутствие возможности провести повторное собрание, и дом будет снесен.**

д) Кроме того, региональным законодательством иных субъектов, установлены

⁸ Перечень утвержден Постановлением Администрации г. Красноярска от 11.10.2022 №890 «О комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка по ул. Копылова – ул. Пушкина – ул. Богграда – ул. Карла Либкнехта – ул. Ленина города Красноярска» от 11.10.2022 №890.

⁹ Выступление Председателя Конституционного суда РФ Зорькина В.Д от 16.05.2017. Конституционная идентичность России: доктрина и практика (<https://ksrf.ru/ru/News/Speech/Pages/ViewItem.aspx?ParamId=82>)

повышенные сроки для проведения подобных собраний с момента опубликования проекта решения о КРТ:

- Жители Оренбургской области имеют право на проведение подобных собраний в течение 90 календарных дней (согласно п.1 Постановления Правительства Оренбургской области от 26.07.2021 № 623-пп «Об установлении предельного срока для проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки»);

- Жители Новосибирской области имеют право на проведение подобных собраний в течение 90 календарных дней, согласно Приказу министерства ЖКХиЭ Новосибирской области от 17.06.2021 № 105;

- Жители Владимирской области имеют право на проведение подобных собраний в течение 90 календарных дней (согласно п.3.2 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории, утвержденного Постановлением Департамента архитектуры и строительства Владимирской области от 07.07.2021 № 12);

- Жители г. Санкт-Петербург имеют право на проведение подобных собраний в течение 90 календарных дней (ст.14.5 Закона Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100);

- Жители Свердловской области имеют право на проведение подобных собраний в течение 90 календарных дней согласно п.2 Постановления Правительства Свердловской области от 23.09.2021 № 619-ПП;

- Жители Омской области имеют право на проведение подобных собраний в течение 90 календарных дней (в соответствии с п.6 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденного Постановлением Правительства Омской области от 01.10.2021 № 430-п).

Как следует из Обзора законодательства Российской Федерации и ее субъектов, в части защиты жилищных прав граждан, их информировании и вовлечении в принятие решений об участии в проектах комплексного развития территории жилой застройки, подготовленного Фондом президентских грантов, анализ региональных нормативных документов показал, что установленные в них сроки очень короткие – в 37 субъектах Российской Федерации они меньше двух месяцев, а в 16 регионах – меньше 36 дней. В последних случаях регионы могут столкнуться со сложностями при проведении общих собраний, а собственники жилых помещений могут не проголосовать за включение МКД в границы КРТ жилой застройки **по причине недостаточной информированности.**

Указанное обстоятельство имеет место на практике при реализации программы КРТ в пределах микрорайона Николаевка г. Красноярска. Граждане не смогли своевременно принять решение об участии либо неучастии в программе КРТ по причине недостаточного информирования и короткого срока на принятие подобных решений (35 календарных дней согласно ч.2 ст.8 Закона КРТ).

8. Закон о КРТ не предусматривает индивидуального информирования собственников о включении дома в программу, что нарушает их право на информацию и может стать препятствием для реализации права на исключение дома из программы.

В соответствии с п. 3 ст. 67 ГрК РФ проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети «Интернет» в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг;

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

Таким образом, Закон о КРТ не обеспечивает гарантированную информированность собственников жилых помещений о потенциальном сносе их дома. В условиях, когда результатом недостаточного информирования может стать лишение частной собственности и единственного жилья, отсутствие таких гарантий недопустимо.

Администрацией города Красноярска не было предпринято достаточных мероприятий, предусмотренных пунктом 3 ст.67 ГрК РФ в части размещения на информационных стендах в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории КРТ решений о комплексном развитии территории. Указанная информация не была размещена на подобных информационных стендах. Доказательства обратного отсутствуют.

9. Закон КРТ не содержит положений, либо отсылок к иным нормативным актам, обеспечивающим гарантии собственникам жилых помещений на территории КРТ на оплату стоимости судебной оценочной экспертизы, в случае несогласия с оценкой, осуществляемой Застройщиком.

В соответствии с п.4.1.3¹⁰ Договора о комплексном развитии территории размер возмещения, подлежащего уплате Инвестором, определяется соглашением, заключенным Администрацией с каждым собственником изымаемого жилого помещения или объекта недвижимости, и с Инвестором на основании независимой оценки, или договором заключаемым Инвестором с каждым собственником жилого помещения, на основании независимой оценки, или вступившим в законную силу судебным актом.

Частью 6 статьи 56.12 Земельного кодекса РФ определено содержание соглашения, заключаемого между органом муниципальной власти и собственником в связи с изъятием земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

Частью 9 статьи 56.12 Земельного кодекса установлена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обратиться в суд с иском об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Вместе с тем, ряд проживающих на территории КРТ граждан, отнесены к категории социально-незащищенных, в частности, инвалиды, матери-одиночки, семьи с низким денежным доходом, а также лица, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации. Права указанных лиц при изъятии земельных участков и объектов проживания на получение квалифицированной юридической помощи (*Статья 48 Конституции РФ*) должно быть всесторонне и полно обеспечено государством.

В целях реализации положений ст.48 Конституции РФ, Государственной думой РФ принят Федеральный закон «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» от 21 ноября 2011 г. N 324-ФЗ, который устанавливает основные гарантии реализации права граждан Российской Федерации на получение бесплатной квалифицированной юридической помощи в Российской Федерации. Частью 4 статьи 3 указанного Закона установлено, что законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные гарантии реализации права граждан на получение бесплатной юридической помощи.

Во исполнение Федерального закона был принят Закон Красноярского края от 19 декабря 2013 г. N 5-1990 «О бесплатной юридической помощи в Красноярском крае». Пунктом 9 статьи 6 указанного закона установлены категории граждан, имеющих право на получение бесплатной юридической помощи. К такой категории отнесены граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, земельных участков, которые изымаются

¹⁰ Договор о комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка по ул. Копылова – ул. Пушкина – ул. Богграда – ул. Карла Либкнехта – ул. Ленина города Красноярска, заключенного между ООО «Стройиндустрия» и Администрацией города Красноярска от 21.12.2022.

для государственных или муниципальных нужд, по вопросам, связанным с изъятием жилых помещений, земельных участков, в случае их изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Вместе с тем, Законом о КРТ не учтено то обстоятельство, что в случае несогласия собственника объекта подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, такой собственник вправе ходатайствовать в суде о назначении по делу судебной оценочной экспертизы. Возмещение по рыночной стоимости, в соответствии с действующими положениями Закона КРТ, в таком случае будет производиться на основании отчета об оценке. В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии со статьей 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела. К издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам, расходы на оплату услуг представителей (статья 94 ГПК РФ). Компенсация данных расходов не содержится в вышеперечисленных законах о бесплатной юридической помощи.

По общему правилу, обязанность по оплате судебному эксперту накладывается на сторону, заявившую подобное ходатайство. При невозможности получения от инициатора экспертизы предварительной оплаты суд вправе интерпретировать такое поведение, как уклонение от участия в судебной экспертизе (ч. 3 ст. 79 ГПК РФ). Суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым. При таких обстоятельствах дело может быть рассмотрено и решение принято на основании других представленных сторонами доказательств, в данном случае – досудебной оценки, проведенной Застройщиком.

Частью 3 статьи 96 ГПК РФ предусмотрено также право суда освободить гражданина с учетом его имущественного положения от уплаты расходов, предусмотренных частью первой настоящей статьи, или уменьшить их размер. В этом случае расходы возмещаются за счет средств соответствующего бюджета. Однако при подобных обстоятельствах, тяжелое имущественное положение гражданина должно быть подтверждено соответствующими справками, а финансирование средств из бюджета на компенсацию судебных экспертиз собственникам заложено в бюджет муниципального образования.

Закон о КРТ не содержит указания на то, что расходы собственников объектов на территории КРТ, в случае тяжелого имущественного положения таких граждан, должны быть обеспечены из бюджета соответствующего муниципального образования – инициатора программы КРТ.

10. Правовые основания отмены нормативного правового акта в судебном порядке.

В соответствии с п. 7 ст. 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – **КАС РФ**) при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются.

При проверке законности этих положений **суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении** о признании нормативного правового акта недействующим, и выясняет обстоятельства, указанные в ч. 8 ст. 213 КАС РФ в полном объеме.

С учетом положений ч. 8 ст. 213 КАС РФ, для правильного разрешения настоящего спора об оспаривании нормативного правового акта юридически значимыми обстоятельствами являются:

- факт нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца;
- соблюдение порядка принятия нормативного правового акта, в частности требования, устанавливающие полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов; форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты; процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта; правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу;
- соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

В соответствии со ст. 215 КАС РФ суд удовлетворяет административный иск об оспаривании нормативного правового акта полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

Несмотря на широкие полномочия правового регулирования, предоставленные федеральным законодателем, Законодательное собрание Красноярского края не реализовало мер, направленных на обеспечение конституционных прав граждан: установленный срок для проведения общих собраний собственников является слишком коротким; дополнительные меры поддержки собственников жилых помещений ИЖС в законе не установлены, нарушены права несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц;

Таким образом, **Закон о КРТ подлежит отмене в судебном порядке.**

11. Правовые основания для обращения с коллективным административным иском.

В силу ч. 1 ст. 42 КАС РФ граждане, являющиеся участниками административных или иных публичных правоотношений, иные лица в случаях, указанных в федеральном законе, вправе обратиться с коллективным административным иском заявлением в суд в защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов группы лиц. Основанием для такого обращения является наличие следующих условий:

1) многочисленность группы лиц или неопределенность числа ее членов, затрудняющие разрешение требований потенциальных членов группы в индивидуальном порядке и в порядке совместной подачи административного искового заявления (соучастия) в соответствии со статьей 41 КАС РФ;

2) однородность предмета спора и оснований для предъявления членами группы соответствующих требований;

3) наличие общего административного ответчика (административных соответчиков);

4) использование всеми членами группы одинакового способа защиты своих прав.

Частью 2 ст. 42 КАС РФ предусмотрено, что административные дела о защите нарушенных и оспариваемых прав и законных интересов группы лиц рассматриваются судом в случае, если ко дню обращения в суд лица, выдвинувшего требование о защите прав и законных интересов группы лиц, к указанному требованию присоединилось не менее двадцати лиц. Присоединение к требованию осуществляется путем подписания текста административного искового заявления либо подачи в письменной форме отдельного заявления о присоединении к административному искому заявлению.

Настоящий коллективный административный иск соответствует перечисленным требованиям:

1) Коллектив административных истцов составляет **131 человек (приложение – таблица подписей коллектива административных истцов)**, а кроме того, есть значительное количество иных собственников жилых помещений, чьи права затрагивает оспариваемый нормативный правовой акт. Таким образом, оспариваемый Закон о КРТ затрагивает интересы многочисленной группы лиц, что затрудняет разрешение требований

потенциальных членов группы в индивидуальном порядке и в порядке совместной подачи административного искового заявления.

2) У коллектива административных истцов однородный предмет спора и оснований для предъявления иска – все они являются собственниками жилых помещений на территории КРТ, которые соответствуют критериям для попадания в программу комплексного развития территорий жилой застройки, и полагают Закон о КРТ, принятым в нарушение Конституции РФ, Федерального законодательства и подлежащим отмене.

3) У коллектива административных истцов общий административный ответчик – орган государственной власти субъекта РФ, принявший оспариваемый закон субъекта РФ.

4) У коллектива административных истцов одинаковый способ защиты своих прав – оспаривание нормативного правового акта, затрагивающего их права.

5) К заявлению титульного административного истца на дату обращения в суд присоединились более 125 лиц.

Лица, которым поручено ведение административного дела в интересах группы лиц:
Юрьев Василий Олегович, Ананьева Оксана Леонидовна.

В соответствии с п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 504 наличие представителя для подписания и подачи иска не требуется)

В дополнение к прочему, обращаем внимание суда на следующие обстоятельства.

Жилой микрорайон Николаевка построен в начале 20го века, на территории указанного района проживает около 7 000 чел. потенциально подпадающих под программу КРТ жителей.

В связи со столь широкой сферой потенциального правоприменения Закон о КРТ может нарушать права разных категорий лиц:

- несовершеннолетних детей, которым в результате выплаты денежного возмещения не гарантируется сохранения условий проживания;

- школьников, которые будут ограничены в праве на образование в результате сноса школ, входящих в территории комплексного развития;

- пожилых людей, которые наблюдаются в медицинских учреждениях в пределах своего района;

- владельцев и арендаторов нежилых помещений, в отношении которых не предусмотрен порядок компенсации и возмещения за невозможность осуществления предпринимательской деятельности и др.

Руководствуясь п. 7 ст. 213 КАС РФ, коллектив административных истцов также просит проверить Закон о КРТ на соответствие федеральному законодательству и Конституции РФ в части нарушения конституционных прав и свобод иных лиц.

На основании изложенного, руководствуясь положениями Конституции Российской Федерации, Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

ПРОШУ:

Признать недействующим полностью Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5320 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий» (далее – Закон КРТ).

Приложение:

1. Квитанция об оплате госпошлины в интересах коллектива на 1 л.;
2. Почтовые квитанция о направлении копии коллективного административного иска сторонам по делу на ___ л. в количестве ___ шт.
3. Закон Красноярского края «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий» от 08.07.2021 № 11-5320 на 3л.;
4. Обзор законодательства Российской Федерации и ее субъектов, в части защиты жилищных прав граждан, их информировании и вовлечении в принятие решений об участии в проектах комплексного развития территории жилой застройки, подготовленного Фондом президентских грантов на 45 л.;
5. Договор о комплексном развитии территории жилой застройки жилого района Николаевка, заключенный между Администрацией г. Красноярска и ООО «Стройиндустрия» 21.12.2022 на 11 л.;
6. Динамика изменения цен на объекты в Железнодорожном р-не г. Красноярска с 2017 по 2023 гг. на 8 л.;
7. Отчет об оценке №23-10-57 от 17.03.2023, выполненный ООО «Агентство независимой оценки»;
8. Отчет об оценке №23-10-76 от 21.03.2023, выполненный ООО «Агентство независимой оценки»;
9. Статистическая информация о стоимости жилых объектов в городе Красноярске по состоянию на текущую дату, полученная из открытых источников на 7 л.;
10. Копии дипломов о высшем юридическом образовании представителей коллектива на 2л.;
11. Копии паспортов административных истцов (включая представителей) на 212 л.;
12. Копии выписок из ЕГРН в отношении жилых домов (квартир) собственников на 333 л.;
13. Копии выписок из ЕГРН в отношении земельных участков собственников на 280 л.;
14. Таблица сведений об административных истцах (собственниках) с подписями к настоящему административному иску на 9 л.

ПРЕДСТАВИТЕЛИ КОЛЛЕКТИВА АДМИНИСТРАТИВНЫХ ИСТЦОВ

_____ ИОРЬЕВ В.О.

_____ АНАНЬЕВА О.Л.