

## Права пожилых граждан в проектах выселения и застройки и ТАМА 38/2 снос и застройка

**В проектах выселения и застройки и ТАМА 38/2 пожилые владельцы квартир имеют право на вознаграждение, отличающееся от того, что полагается остальным владельцам квартир в их доме.**

**Обратите внимание!** В проектах выселения и застройки обязанность предложить следующие альтернативные варианты вознаграждения как правило не возникает, если один из владельцев подписал договор о сделке до 29 октября 2018 года, а в проектах ТАМА 38/2 эти права предоставляются только при условии, что по состоянию на 1 июля 2023 года подписан договор о заключении сделки с более чем 80% владельцев квартир дома, а соответствующий гражданин еще не заключил сделку.

Престарелые владельцы квартир в возрасте от 70 лет и старше имеют право на один из трех вариантов, которые им предложит застройщик (за застройщиком сохраняется право выбрать, какой именно вариант предложить), при условии, что они отвечают следующим двум критериям:

1. Владельцу квартиры исполнилось 70 лет на день подписания договора первым владельцем квартиры в данном многоквартирном доме (не на день подписания договора самим владельцем).
2. Владелец сам проживает в своей квартире и проживал в ней не менее двух лет до подписания договора первым владельцем квартиры в данном многоквартирном доме.

### Первый вариант



- Проживание за пределами проекта по выбору престарелого владельца квартиры.
- Переезд в дом престарелых с выплатой разницы, если стоимость старой квартиры превышает стоимость проживания в доме престарелых.
- Покупка другой квартиры вместо старой квартиры.
- Получение наличных денег, на которые владелец самостоятельно купит квартиру вместо своей старой квартиры.

### Второй вариант



- Две маленькие квартиры, общая стоимость которых приблизительно равна стоимости новой квартиры.

### Третий вариант



- Новая квартира меньшего размера с выплатой разницы наличными.

Замечание: если первая сделка в доме была подписана до 29 октября 2018 года, но при этом договор подписало не более 15% владельцев квартир этого дома, застройщик обязан предложить данные альтернативные варианты.

Престарелые владельцы квартир старше 75 лет могут выбрать один из трех вариантов вознаграждения за пределами проекта, которые будут им предложены, при условии, что они отвечают следующим двум критериям:

1. Владельцу квартиры исполнилось 75 лет на день подписания договора первым владельцем квартиры в данном многоквартирном доме (не на день подписания договора самим владельцем).
2. Владелец сам проживает в своей квартире и проживал в ней не менее двух лет до подписания договора первым владельцем квартиры в данном многоквартирном доме.



### Первый вариант

- Застройщик предоставит владельцу квартиры всю стоимость новой квартиры наличными деньгами. Владелец квартиры будет обязан использовать большую часть полученных денег на покупку квартиры в течение одного года.



### Второй вариант

- Застройщик приобретет для владельца квартиру за пределами проекта с той же стоимостью, что и полагающаяся ему новая квартира.



### Третий вариант

- Переезд в дом престарелых.

Замечание: В дополнение к указанным выше вариантам застройщик может (но не обязан) предложить варианты жилья в проекте: две маленькие квартиры, общая стоимость приблизительно равна стоимости новой квартиры, или новая квартира.

В проектах выселения и застройки и ТАМА 38/2 **людям, получающим пособие по уходу** 5-6 категории (по определению бюро национального страхования) полагаются те же льготы, что и у престарелых граждан в возрасте 75 лет и старше, при условии, что по состоянию на 1 июня 2023 года получающий пособие еще не подписал договор, и при этом договор о выселении и застройке подписал не больше 30% владельцев прав в доме

## Важные рекомендации для владельцев квартир в проекте городского обновления

1. Не подписывайте договор, не проконсультировавшись!
2. Очень важно, чтобы владельцы квартир организовались и продвигали проект вместе, и выбрали свое представительство и адвоката, который будет представлять их интересы.
3. В проектах городского обновления принято, чтобы владельцы квартир не несли какие-либо расходы, включая консультантов, гонорар адвокат или арендную плату за альтернативное жилье во время строительства.
4. По закону застройщик обязан провести собрание жильцов для разъяснения аспектов проекта до того как будет подписан первый договор, и передать жильцам документ с описанием основных принципов его предложения по проекту.

\* Примечание:

Приведенный выше текст носит исключительно общий характер и не является юридическим заключением или рекомендацией. Кроме того, он не является исчерпывающим и не заменяет необходимость прочтения текста закона и поправки об условиях и ограничениях, которые описаны в данном тексте.

Основной закон о правах в проектах выселения и застройки – это Закон о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2005 года.