

Неохотный арендатор

Для продвижения проекта ТАМА 38 или проекта выселения и застройки необходимо достичь большинства владельцев старых квартир. В проектах, в которых сносится старый дом (ТАМА 38/2 или проект выселения и застройки) необходимое большинство составляет 67% владельцев квартир (которым принадлежит более 60% совместного имущества, закрепленного за их квартирами). В проектах типа ТАМА 38/1 (укрепление и утолщение стен) необходимое большинство составляет 66% владельцев квартир.

Что такое «отказывающийся жилец»?

В некоторых случаях создается ситуация, при которой один из владельцев квартир возражает против продвижения проекта ТАМА или выселения и застройки. Причины такого возражения могут быть самыми разными: возраст и состояние здоровья, возражение против конкретного застройщика или конкретного адвоката, опасение переезжать во временную квартиру, физические ограничения, из-за которых переезд в другую квартиру может оказаться сложным, желание получить особое денежное вознаграждение за свое согласие, конфликты с соседями и неудовлетворенность тем, что их не выбрали в члены представительства владельцев.

По закону¹ владельцы квартир могут обратиться в суд с претензией о том, что определенный владелец отказывается подписать договор по неуважительной причине, и попытаться убедить суд вынести постановление, по которому в случае если такой владелец не подпишет договор, он должен будет уплатить денежный штраф.

По определению инспектора многоквартирных домов и суда, которое выносится уже многие годы подряд, есть отказы, которые определяются как допустимые, а есть как недопустимые, в случае которых можно возбудить судебный процесс.

Отказывающийся жилец в проекте ТАМА 38

При существовании отказывающегося жильца в проекте, который осуществляется в рамках ТАМА 38, если достигнуто требуемое большинство, можно подать иск инспектору по делам многоквартирных домов, который может предоставить поверенному жильцам дома полномочия подписать договор вместо

¹ Закон о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 года

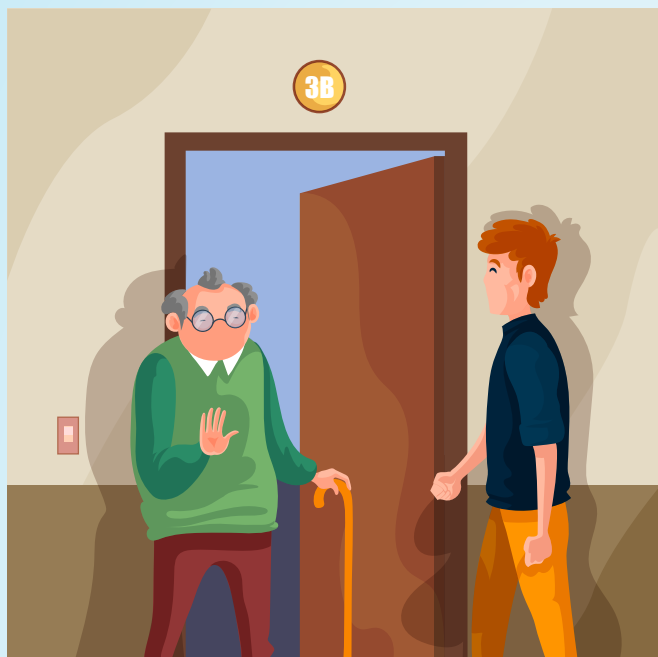


отказывающегося жильца, чтобы привести проект в исполнение.

Отказывающийся жилец в проекте выселения и застройки

Поправка 6 к Закону о выселении и застройке (компенсация), вступившая в силу в 2018 году, регулирует вопрос отказывающегося жильца в проектах выселения и застройки и конкретно отказ от участия в проекте престарелого владельца квартиры.

В соответствии с этой поправкой можно возбудить процесс против отказывающегося жильца на более



раннем этапе проекта по сравнению с тем, когда это можно было сделать до принятия данной поправки, - после утверждения подробного плана и до того, как будет утвержден план объединения и раздела участков.

По формулировке закона на застройщика возложена обязанность провести собрание владельцев квартир, на котором он должен предоставить им краткое изложение сделки, которое позволит им вместе ознакомиться со сделкой. Кроме того, застройщик обязан выдать каждому подписавшему договор владельцу документацию сделки или соответствующие оригиналу копии этих документов.

Во всем, что касается мер, которые можно применить против отказывающегося жильца, поправка позволяет определить, что отказывающийся жилец будет нести ответственность за ущерб перед остальными жильцами. Суд может также вынести постановление о выселении отказывающегося жильца из квартиры, которая находится в его собственности. Поправка позволяет привести в исполнение сделку и назначить адвоката или бухгалтера, не являющегося одним из владельцев квартир, который будет иметь полномочия, предоставленные ему в рамках судебного постановления, заключить сделку выселения и застройки от имени отказывающегося от участия в проекте владельца.

Адвокат по выселению и застройке действует в

отношении отказывающегося жильца во всем, что касается юридических аспектов. Он представляет интересы жильцов в процессе, в рамках которого определяется, является ли отказ жильца обоснованным, и должен убедить суд, что в данном случае речь не идет об отказе, признанном законом как обоснованный отказ. Выселение отказывающегося жильца входит в сферу ответственности адвоката, специализирующегося на вопросах недвижимости, которую он возьмет на себя в рамках первичного договора между ним и жильцами.

Новые постановления в отношении престарелых владельцев квартир

Во всем, что касается престарелых жильцов, поправка от 2018 года внесла два новых повода, которые считаются допустимым отказом в сделке выселения и застройки. Только в тех случаях, когда престарелый получил предложение с несколькими вариантами решения и отказался от них, он будет определен как отказывающийся жилец, против которого можно принять меры юридического характера. Если престарелому владельцу квартиры не были предложены те альтернативные варианты жилья, которые определены в законе, он имеет право отказаться от выселения, и его отказ будет считаться допустимым.

В проектах ТАМА 38/1 (укрепление и утолщение стен) застройщик обязан предложить владельцу квартиры старше 80 лет альтернативное жилье на период строительства.

Заключение

В заключение следует отметить, что отказывающийся жилец, или точнее отказывающийся владелец квартиры – это одна из наиболее распространенных причин, по которым возникает задержка или препятствие для реализации проектов городского обновления. Разрешение проблемы отказывающихся жильцов происходит в суде или у инспектора по делам многоквартирных домов в зависимости от того, к какой категории относится отказ – является ли отказ допустимым или недопустимым.

В последние годы вносились поправки к закону, которые с одной стороны позволяют применить санкции против отказывающихся жильцов, а с другой требуют послаблений и поиска альтернативных решений для престарелых владельцев квартир прежде, чем они будут определены как «отказывающиеся жильцы».