

(переведено с немецкого на русский язык ИВО, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», Берлин, www.iwoev.org)

Вторая глава **Особое градостроительное законодательство**

Первая часть **Градостроительные мероприятия по санации**

Первый раздел **Общие предписания**

§ 136 Градостроительные мероприятия по санации

(1) Градостроительные мероприятия по санации в городе и в сельской местности, единая подготовка и оперативное выполнение которых представляет собой государственный интерес, подготавливаются и реализуются в соответствии с предписаниями данной части.

(2) Градостроительные мероприятия по санации в городе являются мероприятиями, путем которых существенным образом улучшаются либо преобразуются градостроительные недостатки. Градостроительные недостатки наличествуют в следующих ситуациях:

1. Территория по своей существующей застройке или по иным своим свойствам не соответствует общим требованиям к здоровым условиям проживания и труда или к безопасности проживающих или работающих на этой территории людей, в том числе с учетом интересов защиты климата и адаптации к климатическим условиям

или

2. Территория существенным образом ограничивает возможность выполнения задач, которые на нее возложены в связи с ее местоположением и функциями

(3) При выявлении градостроительных недостатков в городе или сельской местности необходимо, в частности, учитывать следующее:

1. Условия проживания и труда или безопасность проживающих и работающих на данной территории людей в таких аспектах, как

- a) освещение, инсоляция и вентиляция жилья и рабочих мест,
- b) строительные свойства зданий, жилья и рабочих мест,
- c) доступность земельных участков,
- d) последствия существующего смещения жилья и рабочих мест,
- e) использование застроенных и незастроенных площадей в зависимости от их типа, объема и состояния,
- f) воздействие со стороны земельных участков, предприятий, учреждений или транспортной инфраструктуры, в первую очередь посредством шума, загрязнений и вибрации,
- g) текущий уровень освоения территории,
- h) энергетические свойства, общая энергоэффективность существующей застройки и учреждений снабжения на данной территории с учетом общих требований к защите климата и адаптации к климатическим условиям;

2. Способность территории выполнять свои функции в таких аспектах, как

- a) движущийся и стоящий транспорт,
- b) экономическая ситуация и развитие территории с учетом функции снабжения в сфере пересечения жилых и рабочих площадей,
- c) инфраструктурное освоение территории, озеленение, установка игровых и спортивных площадок и оборудования общего пользования, в частности с учетом социальных и культурных задач территории в сфере пересечения жилых и рабочих площадей.

(4) Градостроительные мероприятия по санации в городе служат общему благу. Они должны внести свой вклад в то, чтобы

1. развивать структуру строительства во всех частях страны в соответствии с общими требованиями к защите климата и адаптации к климатическим условиям и с социальными, гигиеническими, экономическими и культурными потребностями,

2. поддерживать развитие структуры экономики и сельского хозяйства,

3. структура расселения соответствовала требованиям защиты окружающей среды, здоровых условий проживания и труда населения и его развития или

4. сохранить, обновить и развить существующие районы населенного пункта, улучшить оформление населенного пункта и ландшафта и соблюсти требования по защите памятников.

Общие и личные интересы необходимо справедливо разрешать в их противопоставлении и сопоставлении друг с другом.

§ 137 Участие и содействие задействованных лиц

Санация должна быть как можно раньше обсуждена с собственниками, нанимателями, арендаторами и других задействованными лицами. Задействованные лица должны получать импульсы для участия в санации и реализации требуемых строительных мероприятий, а также получать консультации по данным темам в рамках возможного.

§ 138 Обязанность предоставлять сведения

(1) Собственники, наниматели, арендаторы и другие лица, имеющие право обладать или пользоваться земельным участком, зданием или частью здания, а также лица, действующие по их поручению, обязаны предоставлять муниципалитету или его уполномоченным сведения о фактах, знание которых необходимо для определения необходимости в санации какого-либо сектора или для подготовки и проведения самой санации. Из личных данных, могут, в частности, собираться данные задействованных лиц об их личных условиях жизни в экономической и социальной сфере, а именно о ситуации с работой, заработком и семейной ситуации, возрасте, потребностях в жилье, социальных связях и привязке к местности.

(2) Собранные в соответствии с абзацем 1 личные данные могут быть использованы только в целях проведения санации. Если данные были получены лицом, действующим по поручению муниципалитета, то эти данные могут быть переданы только муниципалитету; муниципалитет имеет право передавать данные другим уполномоченным лицам в соответствии с § 157, а также вышестоящим органам управления, если это требуется исходя из целей санации. После завершения формального определения сектора санации эти данные должны быть удалены. Если собранные данные необходимы для налогообложения, то они могут быть переданы финансовым службам.

(3) Лица, уполномоченные собирать данные, перед началом своей деятельности должны принять на себя обязательства в соответствии с требованиями абзаца 2. Эти обязательства продолжают сохраняться и после завершения их деятельности.

(4) Если лицо, которое в соответствии с требованиями абзаца 1 обязано предоставлять сведения, отказывается их предоставлять, то соответствующим образом применяются предложения 2 – 4 § 208 касательно вынесения предупреждения и штрафа. Лицо, обязанное предоставлять сведения, может отказаться отвечать на вопросы, ответ на которые подвергнет его самого либо его родственника, указанного в пунктах 1 – 3 абзаца 1 § 383 гражданского процессуального кодекса, угрозе уголовного преследования либо процедуре согласно закону о нарушении общественного порядка.

Четвертый раздел

Реализаторы санации и другие уполномоченные

§ 157 Выполнение задания по поручению муниципалитета

(1) Муниципалитет при выполнении заданий, которые он должен выполнять при подготовке и проведении санации, может пользоваться услугами компетентного уполномоченного. Однако задания по:

1. проведению градостроительных мероприятий по санации, которые муниципалитет должен выполнять в соответствии с §§ 146 – 148,
 2. приобретению земельных участков или прав по подготовке и проведению на них санации по поручению муниципалитета,
 3. управлению средствами, предназначенными для проведения санации
- муниципалитет может передавать лишь такому предприятию (реализатору санации), которое соответствует условиям по выполнению задач реализатора санации в соответствии с требованиями § 158.

(2) Муниципалитет не должен поручать разработку планов по осуществлению работ и задачи реализатора санации, действующего на собственный риск, одному и тому же предприятию или другому предприятию, которое зависит от него юридически или экономически.

§ 158 Предпосылки для получения заказа на выполнении работ по санации

Предприятие может получить задание на выполнение работ по санации лишь в том случае, когда:

1. предприятие не является строительной компанией и не зависит от другого строительного предприятия,
2. предприятие по своей хозяйственной деятельности и экономической ситуации способно и подходит для того, чтобы надлежащим образом выполнять задачи реализатора санации,
3. предприятие, если оно в силу закона не подлежит ежегодной проверке своей хозяйственной деятельности и экономической ситуации, согласилось или соглашается на проведение такой проверки,
4. лица, представляющие предприятие, а также его руководство, обладают необходимой деловой надежностью.

§ 159 Выполнение задач реализатора санации

(1) Реализатор санации выполняет порученные ему муниципалитетом задачи в соответствии с пп. 1 или 2 предложения 2 абзаца 1 от собственного имени за счет муниципалитета как его доверенное лицо, либо от собственного имени на собственный риск. Задание, порученное муниципалитетом в соответствии с п. 3 предложения 2 абзаца 1 § 157 он выполняет от собственного имени за счет муниципалитета как его доверенное лицо. Реализатор санации должен по требованию муниципалитета предоставлять сведения.

(2) Муниципалитет и реализатор санации определяют через письменный договор, как минимум, задачи, правовой статус, в котором будет действовать реализатор санации, полагающуюся со стороны муниципалитета оплату за работы и полномочия муниципалитета по передаче указаний. Договор не требует формы, определенной в абзаце 1 § 311b Гражданского уложения. Договор может быть расторгнут любой из сторон лишь по веской причине.

(3) Реализатор санации обязан продавать земельные участки, которые он приобрел после получения задания на подготовку или проведение санации, в соответствии с требованиями абзацев 3 и 4 § 89 и с учетом указаний со стороны муниципалитета. О непроданных им участках он должен сообщать муниципалитету и по его требованию продавать их третьим лицам или муниципалитету.

(4) Если в цене, которую покупатель оплатил реализатору санации, содержится сумма, которую в соответствии с требованиями §§ 154 и 155 должен был оплатить собственник, то реализатор санации должен передать эту сумму муниципалитету или учесть ее во взаимных расчетах. В случаях, предусмотренных предложением 2 абзаца 4 § 153, реализатор санации должен по требованию либо уступить свои права, истекающие из ссуды, муниципалитету и передать ему полученные проценты и платежи, либо учесть эти права при взаимных расчетах.

(5) Реализатор санации должен выплатить муниципалитету компенсационные суммы за те земельные участки, которые он сохраняет за собой, в соответствии с требованиями §§ 154 и 155.

(6) Если муниципалитет вследствие начала процесса банкротства в отношении имущества реализатора санации, действующего на собственный риск, расторгает заключенный с ним договор, то муниципалитет вправе требовать от управляющего, занимающегося процедурой банкротства, передать в собственность муниципалитета земельные участки, расположенные в формально определенном секторе санации, которые реализатор санации приобрел после получения заказа на подготовку или выполнение санации, в обмен на компенсацию расходов, которые понес реализатор санации.

(7) Управляющий, занимающийся процедурой банкротства, обязан передать муниципалитету список таких земельных участков. Муниципалитет может заявить о своих правах только в течение шести месяцев после передачи списка земельных участков. В остальном муниципалитет несет ответственность поручителя перед кредиторами за обязательства, вытекающие из осуществления административных мер, если кредиторы не получили полного удовлетворения своих требований из имущества реализатора санации в ходе процедуры банкротства.

§ 160 Доверенное имущество

(1) Если реализатору санации дается поручение выступить доверенным лицом муниципалитета, то он выполняет его с помощью доверенного имущества от собственного имени за счет муниципалитета. Реализатор санации получает от муниципалитета для юридических процедур справку о выполнении поручения выступать доверенным лицом. При выполнении задания он должен добавлять к своему наименованию формулировку, характеризующую статус доверенного лица.

(2) Реализатор санации, выступающий как доверенное лицо, должен управлять доверенным ему в рамках поручения имуществом отдельно от остального имущества.

(3) К доверенному имуществу относятся те средства, который муниципалитет предоставляет реализатору санации для выполнения его задания. К доверенному имуществу относится также то имущество, которое реализатор санации приобретает средствами доверенного имущества, либо путем правовой сделки,

касающейся доверенного имущества, либо на основании относящегося к доверенному имуществу права, либо в качестве компенсации за разрушение, повреждение или отнятие предмета, относящегося к доверенному имуществу.

(4) Муниципалитет гарантирует выполнение обязательств, за которые реализатор санации отвечает доверенным имуществом. Средства, которые реализатор санации получает в виде ссуды от третьего лица, будут относиться к доверенному имуществу лишь в том случае, если муниципалитет в письменной форме дал согласие на получение ссуды. То же самое касается собственных средств, которые использует реализатор санации.

(5) Земельные участки в формально определенном секторе санации, которые реализатор санации приобрел до или после получения задания с помощью средств, которые не относятся к доверенному имуществу или в обмен на собственный земельный участок, реализатор санации должен по требованию муниципалитета в обмен на компенсацию своих расходов перевести в разряд доверенного имущества. При этом стоимость участков определяется в соответствии с той стоимостью, которая проистекает из применения абзаца 1 § 153.

(6) Реализатор санации, выступающий в роли доверенного лица, должен по завершении своей деятельности отчитаться перед муниципалитетом. По завершении своей деятельности он обязан передать муниципалитету доверенное имущество, включая те земельные участки, которые он не продал. С момента передачи имущества муниципалитет вместо реализатора санации несет ответственность за еще существующие обязательства, по которым реализатор санации отвечал доверенным имуществом.

(7) Реализатор санации может до передачи имущества в соответствии с требованиями абзаца 6 перевести обратно в свою собственность те земельные участки из доверенного имущества, которые он приобрел в обмен на соответствующие не принадлежащие доверенному имуществу земельные участки либо приобрел как минимум за два года до того, как муниципалитет поручил ему задание, связанное с санацией, и позже перевел в состав доверенного имущества. Если переведенные им в состав доверенного имущества земельные участки были проданы или в рамках административных мероприятий были использованы для создания новых участков, или их границы были изменены, то реализатор санации может перевести обратно в свою собственность другие земельные участки, которые по своей стоимости соответствуют его земельным участкам, переведенным в состав доверенного имущества; для этого реализатору санации необходимо получить разрешение муниципалитета. Реализатор санации должен возместить доверенному имуществу реальную рыночную стоимость земельных участков, которая возникает из-за юридического и фактического реформирования формально определенного сектора санации.