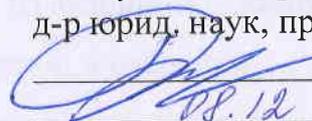


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра теоретических и публично-правовых дисциплин

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В ГЭК
Заведующий кафедрой
д-р юрид. наук, профессор


О.Ю.Винниченко
08.12 2022 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

**ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ
ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

40.04.01 Магистерская программа
Магистерская программа «Магистр права»

Выполнила работу
студентка 3 курса
заочной
формы обучения



Магарамова Олеся Мухтаровна

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент



Тепляков Дмитрий Олегович

Рецензент
специалист-эксперт
ООПГиСО ДИиЗО
Администрации
города Сургута



Давыдова Наталья Михайловна

Тюмень
2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ..	9
1.1 Конституционные основы жилищного права	9
1.2 Механизм переселения граждан из аварийного жилищного фонда, реализуемый на территории Российской Федерации.....	14
1.3 Теоретические основы переселения граждан из аварийного жилищного фонда	20
2. РЕАЛИЗАЦИЯ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	27
2.1 Практика восстановления жилищного фонда в зарубежных странах....	27
2.2. Эффективность практики зарубежных стран.....	32
2.3 Отечественный опыт переселения граждан на примере муниципального образования городской округ Сургут	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ	61

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ОМС – органы местного самоуправления

АЖФ – аварийный жилищный фонд

РФ – Российская Федерация

ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

МКД – многоквартирный дом

АИС «Реформа ЖКХ» – автоматизированная информационная система Реформа жилищно-коммунального хозяйства

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости

ВВЕДЕНИЕ

Органы местного самоуправления являются важнейшим инструментом управления муниципальным образованием и занимают важное место в системе организации планирования развития определенной территории. Наделенные полномочиями в разработке отдельных муниципальных программ, ОМС способствуют повышению качества жизни населения конкретной территории. Каждая из муниципальных программ нацелена на решение отдельной насущной проблемы, которая существует в муниципальном образовании и является злободневной.

Так в настоящее время остро стоит вопрос в осуществлении переселения граждан из АЖФ. Следует отметить особое влияние аварийного жилищного фонда на рейтинг Индекса качества городской среды муниципальных образований.

Аварийным считается то сооружение, у которого более половины основных несущих конструкций отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни и здоровья проживающих.

Актуальность выбранной темы обусловлена повышенной значимостью, которая придается переселению из аварийного жилищного фонда в современное время, а также важностью сохранения конституционных гарантий права граждан на жилье.

В целях уменьшения АЖФ, в РФ функционируют государственные и региональные (адресные) программы, а также нормативно-правовая база, регулирующая механизмы расселения и ликвидации АЖФ.

Основная проблема заключается в существенном объеме аварийного жилья, возникшая в связи с ненадлежащим обслуживанием жилых фондов, с высоким процентом физического износа домов, а также неэффективной политикой органов власти в отношении АЖФ.

Площадь аварийного жилья в стране растет, несмотря на госпрограмму расселения. Как отмечает госкорпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ» к 2030 году она увеличится по сравнению с 2020-м в полтора раза.

Фонд занимается созданием безопасных и благоприятных условий проживания граждан и разработкой эффективных механизмов управления жилищным фондом, стимулированию реформирования жилищно-коммунального хозяйства, введению в действие ресурсосберегающих технологий путем предоставления финансовой поддержки за свой счет.

О.Б. Хохлова в своей научной работе, отнесенной программным мероприятиям по реновации жилищного фонда, высказывает мнение о том, что для повышения уровня совершенствования фонда содержания жилья необходимо на постоянной основе проводить отслеживание процесса обслуживания такого рода фонда в том числе контроль за изменением технических характеристик домов и сооружений, прогнозирование и избежание чрезвычайных ситуаций, контроль за расходными обязательствами, за исполнением актуальных программных мероприятий по улучшению жилищного фонда, контроль органов власти за процессом застройки городов.

С точки зрения эффективного управления муниципальным образованием, реализация муниципальных программ по переселению из АЖФ – одно из приоритетных средств, способствующее комфортному и безопасному проживанию населения определенной территории.

Объектом научной работы является – реализация органами местного самоуправления муниципальных программ, регулирующих переселение из аварийного жилищного фонда.

Предметом выпускной квалификационной работы является - современные проблемы и перспективы в решении проблемы аварийного жилищного фонда.

Целью данной выпускной квалификационной работы является разработка мероприятий по совершенствованию механизма реализации органами местного самоуправления муниципальных программ по переселению из аварийного жилищного фонда.

Для достижения этой цели были поставлены и решены следующие задачи:

1. Изучить конституционные основы жилищного права;
2. Рассмотреть теоретические основы полномочий органов местного самоуправления в области переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
3. Рассмотреть нормативно-правовые основы органов местного самоуправления в области переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
4. Рассмотреть механизм переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
5. Проанализировать отечественный и зарубежный опыт реализации переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
6. Определить основные проблемы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в городе Сургуте;
7. Разработать мероприятия по совершенствованию деятельности органов местного самоуправления при переселении граждан из аварийного жилищного фонда в городе Сургуте.

Нормативно-правовые акты, послужившие основой исследования:

- Федеральный Закон Российской Федерации «О государственном прогнозировании и программах социально экономического развития Российской Федерации»;
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»;

- Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»;

- Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»;

- Указ Президента Российской Федерации «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти»;

- Постановление Правительства Российской Федерации «Порядок разработки и реализации федеральных целевых программ и межгосударственных целевых программ, в осуществлении которых участвует Российская Федерация»;

- Постановление Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 01.04.2019 № 104-п «Об адресной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы»;

Теоретическую основу исследования составили труды отечественных ученых Перелыгина Ю. А., Степанова М.В., Рохчина В.С., Рябухина С.Н. Картаева Е.В., Родина Н.М., Яковлева О.П., Василенко И.А. Жуковский А.И., Васильев С.В.

При написании выпускной квалифицированной работы были использованы методы исследования: анализ, наблюдение, анкетный опрос.

Информационной основой исследования послужили следующие источники:

– Автоматизированная информационная система в сфере жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Реформа ЖКХ»

– Распоряжение Администрации города от 31.01.2014 № 192 «О сроках отселения физических и юридических лиц из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также из домов, являющихся ветхими, и из жилых помещений, непригодных для проживания»;

– Постановление Администрации города Сургута от 23.01.2020 № 432 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищной сферы на период до 2030 года»;

– Постановление Администрации города от 17.07.2015 № 5159 «Об утверждении порядка принятия решений о разработке, формирования и реализации муниципальных программ городского округа город Сургут»;

– Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности реализации муниципальных программ за 2019 год;

– Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности реализации муниципальных программ за 2020 год;

– Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности реализации муниципальных программ за 2021 год;

– Отчет доклада «О практике применения муниципальным образованием городской округ город Сургут различных методов по расселению и ликвидации приспособленных для проживания строений»

Период исследования: 2019-2022 годы

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1.1 Конституционные основы жилищного права

Конституция РФ устанавливает ключевые нормы воплощения прав на жилье: целостность и защищенность жилища, свобода в выборе места пребывания и жительства, иметь жилое помещение в собственности и свободу действий по реализации правомочий владения, пользования, распоряжения жильем, в том числе – совместно с другими лицами. Статья 40 Конституции РФ содержит ряд конституционных гарантий прав граждан на жилище и запрет на его произвольное лишение.

Право на жилище – это право, закрепленное в Конституции РФ, которое возникает с момента рождения. Дальнейшее регулирование жилищных отношений и реализация жилищных прав граждан реализуется в рамках жилищного законодательства, которое согласно статье 72 Конституции РФ находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ.

Жилищным кодексом предусмотрено, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, если и иное не предусмотрено федеральными законами.

Вместе с тем органы государственного и муниципального уровня власти должны оказывать содействие в строительстве жилья путем предоставления земельных участков, предоставления субсидий малоимущим гражданам, оказывать помощь застройщикам, гарантировать гражданам возможность реализации конституционного права на жилище (например, предоставление жилья по договору коммерческого найма, социального найма или из специализированного жилищного фонда; предоставление земельного участка в пользование, субсидий на покупку жилья, а также предлагать иные условия для реализации права на жилище).

Однако органы власти не обязаны обеспечить жильем всех граждан, в конституционных основах и иных законах данное положение не закреплено. В свою очередь граждане вправе приобрести, обменять, арендовать и построить жилье за счет личных средств или за счет субсидий, исключение составляют граждане, состоящие на учете нуждающихся и малоимущие. В таком случае жилье может быть представлено бесплатно или за доступную плату в соответствии с установленными нормами.

Одной из важнейших гарантий конституционного права на жилище является недопустимость его произвольного лишения. Ограничения права на жилье могут быть только судом в установленном порядке либо в соответствии с федеральным законодательством. Такое регулирование возникает в случае нарушения норм конституции, прав и законных интересов иных лиц, обеспечения обороны страны и произвола в отношении страны.

Примером могут служить систематическое несоблюдение законных интересов и прав нанимателей помещения или членами его семьи в отношении соседей, их неправомерные действия, повторяющиеся на постоянной основе в процессе пользования помещением без соблюдения прав и законных интересов соседей, обращающиеся причиной нарушения покоя граждан и тишины в ночное время суток; нарушение правил содержания домашних животных; совершение неправомерных действий в отношении соседей и прочее.

В этом случае, владелец жилья вправе требовать освобождения жилого помещения от чужого нелегального владения, а также требовать предотвращения несоблюдения его права на жилище, даже если они не были связаны с лишением права собственности, владения и пользования.

В настоящее время существует обширная практика по восстановлению прав на недвижимое имущество граждан, подлежащих переселению из АЖФ.

Так, например, 17.05.2022 по делу № 2-2404/2022 Сургутским городским судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в открытом судебном заседании рассмотрено гражданское дело по иску собственников жилого помещения, расположенного в аварийном доме, подлежащим сносу,

к Администрации города Сургута о предоставлении жилого помещения, взамен изымаемого. Собственники жилья обратились в суд к Администрации города Сургута о возложении обязанности предоставить равнозначное благоустроенное жилое помещение, расположенное в границах муниципального образования город Сургут, отвечающее санитарным и техническим требованиям, взамен объекта недвижимости, находящегося в долевом праве собственников.

Представитель Администрации города Сургута с исковыми требованиями не согласилась, полностью поддержала возражения, согласно которых истцы не совершили действия по сносу или реконструкции согласно требованиям ст. 32 ЖК РФ, в свою очередь собственниками принято решение на предоставление выплаты возмещения. Срок расселения дома в соответствии с Распоряжением Администрации города Сургута от 31.10.2014 № 192 установлен на 2021 - 2022 годы, просит в иске отказать. Судом установлено, что согласно Распоряжению Администрации города Сургута от 31.10.2014 № 192 об отселении жильцов в 2018 году не выполнено ввиду отсутствия у Администрации города Сургута жилых помещений для отселения граждан. Суд находит данную причину не отселения граждан не уважительной.

В судебном заседании установлено, что собственники избрали способ реализации своих жилищных прав путем требования предоставления им жилого помещения взамен изымаемого.

Суд приходит к выводу, что истцы были ограничены в правах на предоставление другого жилого помещения взамен аварийного в нарушение норм, регулирующих Жилищное законодательство без законных на то оснований.

В соответствии со статьей 32 ЖК РФ собственникам, выселяемым из жилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными, может быть представлено право выбора в предоставлении им выплаты возмещения за изымаемые жилые помещения или в предоставлении благоустроенного жилого помещения по договору мены.

При этом судом установлено, что расселение дома осуществляется в рамках региональной подпрограммы. Следовательно, собственникам жилого помещения может быть представлено иное благоустроенное жилое помещение. Свои обязательства о сносе дома в 2018 году Администрация города Сургута не выполнила.

Доводы представителя Администрации г. Сургута об отсутствии у Администрации города Сургута достаточного резерва жилищного фонда и денежных средств для расселения (выкупа) жилых помещений не состоятельны, отсутствие денежных средств не является уважительной причиной неисполнения обязанности по сносу дома.

Сургутским городским судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принято решение в удовлетворении исковых требований собственников к Администрации города Сургута о предоставлении жилого помещения.

На Администрацию города Сургута возложена обязанность в предоставлении собственникам по договору мены благоустроенного жилого помещения взамен изымаемого по равной доли в праве собственности, с учетом соблюдения норм безопасности, относительно условиям проживания в городе Сургуте, а именно трехкомнатную квартиру площадью не менее 51,6 кв. м. и находящееся в черте города Сургута, во внеочередном порядке. Тем самым гражданами может быть реализовано их конституционное право на жилье.

В Конституции РФ закреплено право на вселение в жилое помещение, однако при отсутствии признаков неправомерного поведения и отсутствии финансовых средств или возможности их заработать, граждане, не относящиеся к установленным категориям, на безусловное соблюдение данного права рассчитывать не могут. Отсюда следует, что право на жилище не может быть реализовано равнозначно тому, как в РФ реализовано право на получение образования или безвозмездной медицинской помощи.

Перечень жилищных отношений в ЖК РФ включает в себя пункты, которые можно объединить в более крупные группы по ключевым критериям, представленным на Рисунке 1.

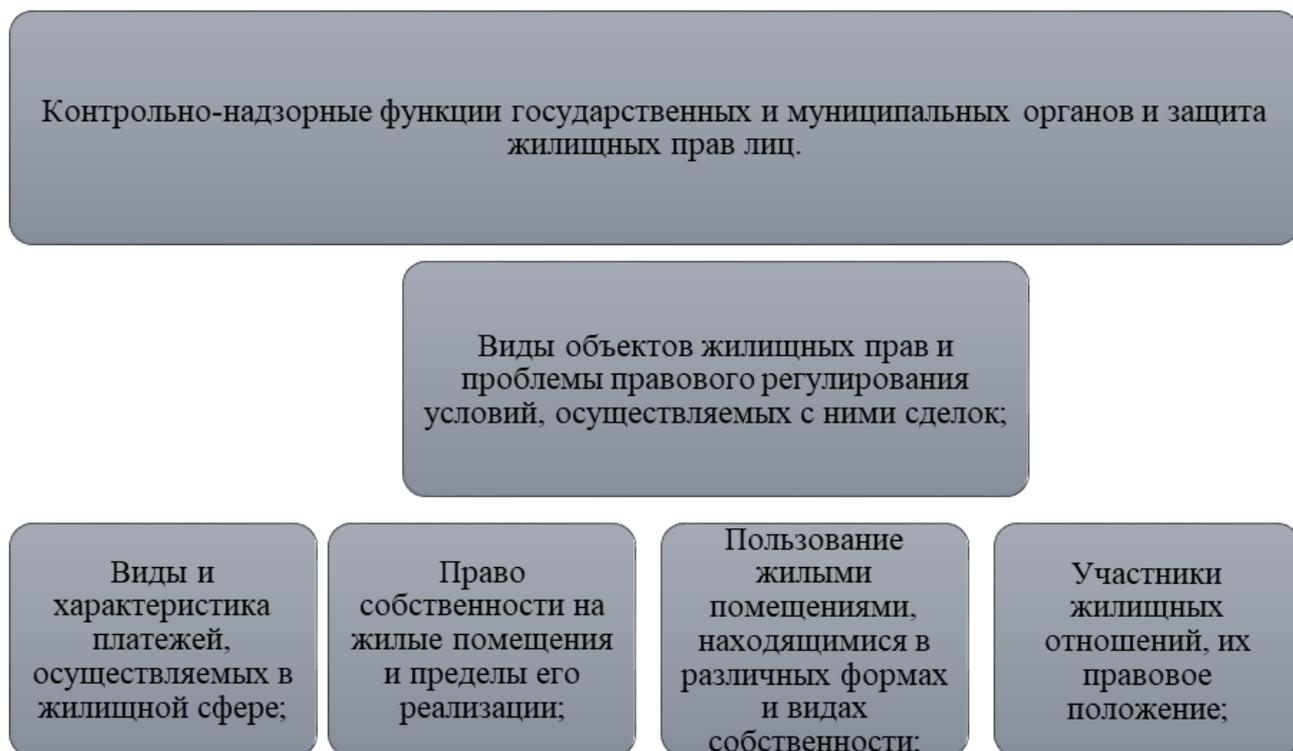


Рис. 1. Группы жилищных отношений

Регулирование жилищных правоотношений в РФ осуществляется в соответствии с федеральным законодательством (Конституция РФ, ЖК РФ и др.). Выявление ряда пробелов в ключевых критериях жилищных отношений, способствуют рассмотреть их в разрезе правового регулирования и применения законодательных норм в практической деятельности при выявлении проблем.

Таким образом, конституционное право гражданина на жилище является государственно-правовым институтом, а конституционные положения о праве в жилищных отношениях являются юридической основой для развития и усовершенствования всей системы жилищных отношений от пользования жилищем до обеспечения сохранности жилищного фонда в целом, но в свою очередь жилищные права граждан могут быть ограничены только в судебном порядке и на основании федеральных законов в случае необходимости защиты основ конституционного строя.

1.2 Механизм переселения граждан из аварийного жилищного фонда, реализуемый на территории Российской Федерации.

Прежде чем основательно углубиться в процесс переселения граждан из АЖФ, необходимо ознакомиться с нормативно-правовой базой, регламентирующей деятельность ОМС в области переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Деятельность органов местной власти в рассматриваемой сфере направлена на решение вопросов перехода к динамичному развитию жилищной сферы, обеспечение доступности жилья для граждан, создание безопасных и благоприятных условий для их проживания.

На Рисунке 2 представлены основные нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность органов местного самоуправления в области переселения граждан из АЖФ.

Нормативно-правовые акты, регламентирующие переселение граждан из аварийного жилищного фонда	Конституция РФ
	Жилищный кодекс РФ
	Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
	Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»;
	Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

Рис. 2. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность ОМС в области переселения граждан из АЖФ.

Конституцией провозглашается принцип защиты прав частной собственности, согласно которого каждый гражданин может иметь в собственности имущество и может быть его лишен только по суду и в соответствии с действующим законодательством.

Порядок переселения граждан из АЖФ закреплён в ЖК РФ, порядок и механизм обеспечения жилыми помещениями граждан-нанимателей регулируется ст. 86, 87, 89 ЖК РФ.

Проживающим по договорам социального найма в домах, признанных аварийными, Администрацией города в обязательном порядке должно быть предоставлено иное благоустроенное жилое помещение в том же населённом пункте проживания в качестве компенсации за изымаемое жильё с учётом количества комнат и общей площади ранее занимаемого помещения, соответственно предоставляемое жильё не должно быть меньше площади предыдущего жилья, расположенного в аварийном доме.

В некоторых случаях, установленных федеральными законами, предоставляемое жилое помещение может находиться в границах населённого пункта, но с письменного согласия получателя жилья.

Выплата возмещения нанимателям жилья по договорам социального найма в связи с переселением из АЖФ ни одним законодательным актом не гарантирована и как следствие невозможна.

В соответствии с вышеуказанными нормами законов установлен порядок обеспечения жилыми помещениями состоящих на учёте нуждающихся в жилых помещениях, в этом же случае жилое помещение предоставляется с учётом количества проживающих людей в квартире, то есть по норме. Норма предоставления жилья определяется в соответствии с уровнем достаточного количества жилья на распределении, во многих субъектах РФ такая норма установлена в размере 18 кв. м. на человека, если состав семьи состоит из 2 и более человек и 33 кв. м на состав семьи, состоящий из 1 человека.

Рассмотрим порядок обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений, расположенных в аварийных домах.

Указанный порядок регламентирован статьей 32 ЖК РФ. В случае признания дома аварийным, жилые помещения, расположенные в доме признанным таковым, признаются непригодными для проживания, после чего ОМС проводит процедуру изъятия земельного участка и жилых помещений, расположенных в аварийном доме, для муниципальных нужд.

Немаловажно отметить тот факт, что владелец или владельцы жилья, в случае если право собственности определено по долям, могут получить выплату возмещения за свою квартиру в аварийном доме, согласно оценке, которую проводят в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

В оценку стоимости жилья учитывается его рыночная стоимость, стоимость общего имущества, находящееся в доме, в том числе стоимость земельного участка, доля собственника в праве общей собственности на оцениваемое имущество, а также убытки, причиненные собственнику во время переезда такие как смена места жительства, возможная аренда иного жилья во время переезда, регистрация права собственности и т.д.

Помимо выплаты возмещения собственнику жилья непригодного для проживания может быть представлено благоустроенное жилое помещение с сохранением аналогичной технической характеристики ранее занимаемого жилого помещения, площадь не меньше ранее занимаемого жилья, равнозначное количество комнат. Передача жилого помещения в собственность осуществляется на основании договора мены квартир.

В свою очередь, обеспечение собственников жильем в рассматриваемом аспекте, не всегда возможно, так из разъяснений Верховного Суда РФ следует, что, если дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, не включен в федеральную или региональную программу переселения граждан из АЖФ, переселение собственников жилья регулируется статьей 32

ЖК РФ, т.е. посредством предоставления выплаты возмещения за изымаемое для муниципальных нужд жилье.

В таком случае суд не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника непригодного жилья иным благоустроенным жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь в предоставлении возмещения за изымаемое жилое помещение.¹

Вместе с тем, Федеральный закон от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», дополняют статью 32 ЖК РФ пунктом 8.2, вступившим в силу 28.12.2019, согласно которому, граждане у которых право собственности на жилое помещение в доме возникло после признания его аварийным, имеют право на получение размера возмещения за изымаемое жилье согласно нормам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения пунктом 8 и 8.1 статьи 32 ЖК РФ в отношении таких граждан не применяются, исключение составляют те граждане, у которых право собственности возникло в порядке наследства.

Вступление в силу данной нормы закона, для граждан собственников жилых помещений, которые приобрели жилое помещение в доме, признанном аварийным, после признания им таковым, предполагает невозможность предоставления им благоустроенного жилого помещения, отвечающего требованиям безопасности взамен изымаемого, в следствие чего собственники могут рассчитывать только на выплату возмещения в сумме затраченных средств

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014.

на его приобретение. В таком случае, собственник чаще всего, не имеет возможности самостоятельно приобрести благоустроенное жилое помещение без вложения собственных средств. Соответственно, граждане, оказавшиеся заложниками ситуации, обращаются в судебные органы для защиты своих жилищных прав и вынуждены дальше проживать в аварийном доме, что влечет за собой угрозу для их жизни.

Однако, статья 3 Закона № 473 предусматривает, что вышеуказанный Федеральный закон вступает силу со дня его опубликования.

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после вступления в законную силу. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и, если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров, что урегулировано ст. 6 ЖК РФ.

Статья 3 Закона № 473 не содержит оговорки о распространении его действия на жилищные отношения, которые возникли до вступления в силу данного нормативно-правового акта. Кроме того, отсутствует указанная оговорка и в отношении жилищных правоотношений, которые возникли в порядке договоров, заключенных, до вступления в силу акта жилищного законодательства.

Таким образом, Закон № 473 целесообразно относить к тем правоотношениям, которые возникли после 28.12.2019, что подтверждается действующей в настоящее время судебной практикой (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.11.2021 по делу N 50-КГ21-5-К8).

Из этого следует, что граждане, у которых право собственности на жилое помещение в аварийном доме возникло до введения в действие Закона № 473, вправе по своему усмотрению принять решение в порядке, установленном статьей 32 ЖК РФ, что позволит обеспечить сохранность конституционных прав граждан на жилище, а также усовершенствовать систему жилищных отношений.

Необходимо отметить, что с 1 февраля 2022 года информация о признании дома аварийным содержится в стандартной выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Так любой гражданин РФ, принявший решение приобрести в собственность жилое помещение, может запросить выписку из ЕГРН и узнать, не является ли дом аварийным.

Примером, свидетельствующим о неясности применения актов жилищного применения во времени, может служить дело № 2-232/2022 от 18.02.2022, рассмотренное в Сургутском городском суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, согласно которому собственники квартиры, находящейся в доме, признанным аварийным и подлежащим сносу на 30.11.2012, обратились с исковым заявлением о возложении на Администрацию города Сургута обязанности в предоставлении им взамен аварийного жилья благоустроенное жилое помещение.

Представитель Администрации города Сургута в удовлетворении исковых требований просила отказать в виду того, что право долевой собственности у собственников жилого помещения, расположенного в аварийном доме, возникло 11.03.2013, после признания дома аварийным и подлежащим сносу, учитывая введение в силу нормы 8.2 ст. 32 ЖК РФ, собственникам положена выплата возмещения в размере истраченных средств по договору купли-продажи, а именно 2 625 000 рублей.

Судом установлено, дом, в котором проживают собственники, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, согласно которой собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ч.12 ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ имеет право

на предоставление другого жилого помещения. При этом собственник имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Учитывая вышеизложенное, отсутствие соглашения между истцами и ответчиком о выкупной стоимости жилого помещения и то, что аварийный дом, в котором находится спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу переселения, суд приход к выводу, что истцы по своему выбору имеют право требовать либо выкуп жилого помещения, либо предоставления им жилого помещения в собственность.

В связи с этим и учитывая заявленные требования, суд принимает решение об удовлетворении исковых требований и возложении на Администрацию города Сургута обязанности предоставить истцам в общую долевую собственность в равных долях равнозначное благоустроенное жилое помещение взамен помещения, признанного непригодным для проживания.

Таким образом процесс переселения граждан, осуществляемый ОМС, является трудоемким иногда требующим частного рассмотрения механизма переселения отдельной семьи в случае возникновения непредвиденных обстоятельств. В данной ситуации необходима детальное рассмотрение нормативно-правовой базы жилищных отношений, и разработка модели урегулирования ситуации, способствующей эффективному регулированию механизма переселения граждан из домов, признанных аварийными и ликвидации таких домов.

1.3 Теоретические основы переселения граждан из аварийного жилищного фонда

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда реализуется посредством муниципальных программ, способствующих созданию условий, решающих проблемы обеспечения качественным жильем, отвечающим нормам техники безопасности для граждан, проживающих в домах, признанных аварийными.

Одной из острых проблем на сегодняшний день считается создание благоприятных условий, которое предполагает, как существенную нагрузку в части бюджетных обязательств, так и сложность в обеспечении всех граждан качественным жильем, что вызывает социальное напряжение и недоверие среди граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде.

Однако в настоящее время работа по обеспечению жильем граждан, относящихся к категории малоимущих и нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также тех, кто проживает в непригодных для проживания жилых помещениях, ведется на постоянной основе.

На сегодняшний день в реестре аварийного жилья числится более 33 тысяч многоквартирных домов — это примерно 5,5% от общего жилфонда, следует из данных АИС «Реформа ЖКХ». ²

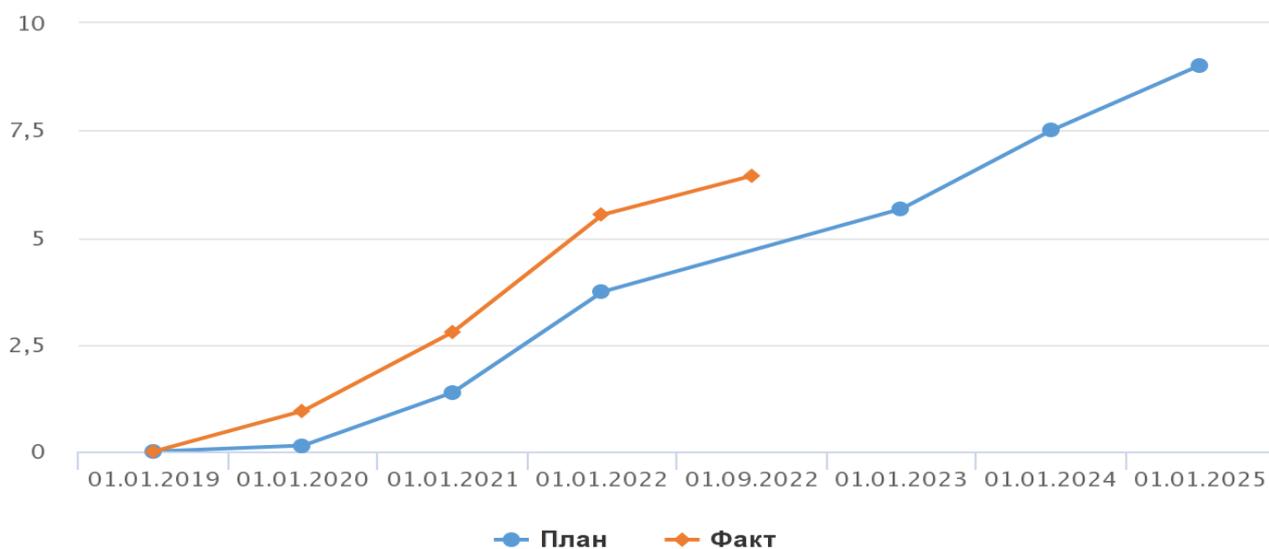


Рис. 3. Расселение АЖФ в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

В России успешно реализуется федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»

² По данным АИС «Реформа ЖКХ»

национального проекта «Жилье и городская среда» в рамках исполнения Указа Президента РФ от 07.05.2018 г. № 204.

Указанные мероприятия рассчитаны на период с 2019 по 2025 годы, в рамках которых ожидается расселение аварийного фонда, в котором проживают 630,9 тыс. человек, а бюджетные ассигнования всех мероприятий составляют 507,17 млрд рублей (Рисунок 3).

Здание или помещение считается аварийным, если его состояние угрожает безопасности его жильцов — когда более 60% строения и главных несущих конструкций признаны опасными для проживания. Такие изменения происходят как в течение естественного износа, так и под влиянием внешних факторов.

Деятельность органов местного самоуправления в части переселения граждан из АЖФ в первую очередь заключается в разработке и опубликовании нормативно-правовых актов, содержащих в себе реестр аварийного жилищного фонда, реквизиты заключений по признанию домов аварийными, сроки, в рамках которых граждане, проживающие в аварийных домах, подлежат переселению и сроки сноса таковых домов.

Порядок и основания признания домов аварийными, а жилые помещения, находящиеся в этих домах, непригодными установлены Положением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

В целях проведения мероприятий по признанию домов аварийными создается межведомственная комиссия, она проводит оценку соответствия помещений в доме требованиям Положения. Инициаторами данных мероприятий могут быть как собственники жилых помещений на основании заявлений, так и органы контроля и надзора, в случае несоответствия жилого помещения требованиям Положения, его признают непригодным, аналогичные мероприятия проводятся при признании аварийным многоквартирного дома.

После проведения необходимых мероприятий по признанию в соответствии с Положением дома аварийным, а жилым помещением непригодным, межведомственная комиссия принимает одно из следующих решений, изображенных на Рисунке 5.

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;□
о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке.□
о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;□
о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;□
о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;□
об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.□

Рис. 5. Решения, принимаемые межведомственной комиссией

Наличие разрушающих, неблагоприятных условий отрицательно влияют на окружающую среду человека, на его здоровье, условия проживания, также на технические характеристики сооружений, зданий, построек, их быстротечное старение и износ, которые в свою очередь формируют небезопасные условия проживания людей, так как обрушение таких сооружений может произойти в любой момент. При рассмотрении вопроса о признании домов аварийными указанные факторы являются основополагающими.

Из-за вышеуказанных факторов невозможно полноценно обеспечить соблюдение требований санитарных и эпидемиологических норм, установленных в сфере содержания опасных для проживания химических и биологических веществ, оценки качества окружающей среды, уровень радиационного фона наличия источников шума, электромагнитных полей и вибраций.

Таким образом, причины, обуславливающие такое состояние, весьма многообразны (Рисунок 6).

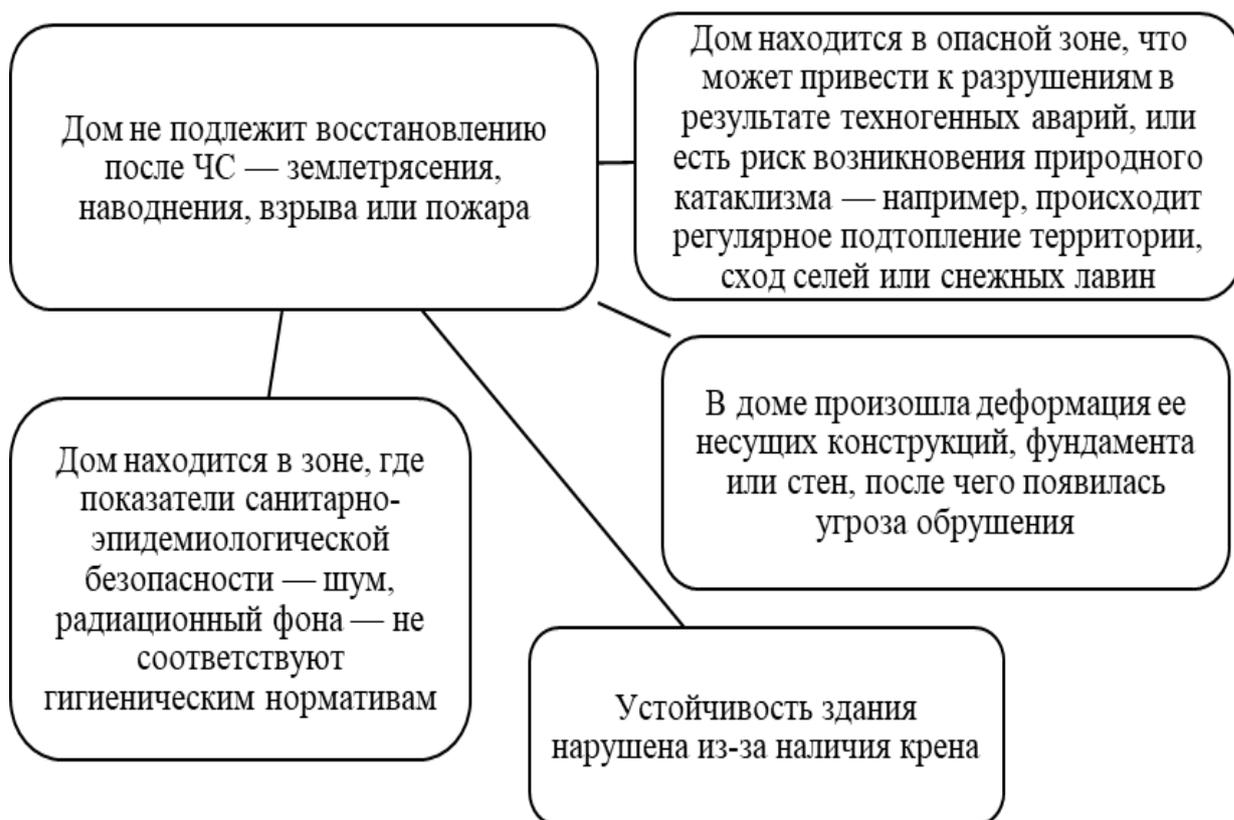


Рис. 6. Основания признания дома аварийным

Со дня издания заключения межведомственной комиссией в течение 30 календарных дней ОМС принимает решение признании о признании помещения непригодным или пригодным для проживания, а многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указание о дальнейших мероприятиях по использованию помещений отражаются в распоряжении.

Распоряжение обязательно содержит все необходимые реквизиты и ссылки, подтверждающие аварийность или непригодность объекта недвижимости, такие как дата признания дома аварийным, дата признания непригодным жилого помещения, сроки, годы расселения домов, объекты, в отношении которых, проведена процедура оценки соответствия требованиям Положения. Срок принятия решения ОМС может быть установлен в количестве 10 календарных дней, в случае обследования объектов, получивших повреждения в результате ЧП.

Орган местного самоуправления в соответствии с нормативной базой РФ после признания дома аварийным разрабатывает и утверждает соответствующие муниципальные программы, реализация которых способствует сокращению аварийного жилья на территории муниципального образования.

Муниципальные программы являются главным условием решения проблем, возникающих на различных территориях муниципального образования. Администрация муниципальных образований предполагают, что реализация муниципальных программ - прогрессивный метод выхода из сложных, негативных ситуаций при помощи осуществления действий в вопросах подведомственной им территории.

Целью муниципальных программ считается предполагаемый конечный итог выполнения обязанностей органов местного самоуправления или перенаправленных в указанном порядке государственных полномочий через выполнение муниципальных программ (подпрограмм), достигаемых за промежуток ее осуществления. Образцы главных целей (Рисунок 7) муниципальных программ предполагают разные определения.



Рис. 7. Образцы формулировки целей муниципальных программ

Очевидно из наименований и целевых установок муниципальных программ формирования муниципальных образований, подобные программы обозначаются как многопроблемные, нацеленные на выполнение ряда сложных, настоятельных экономических и социальных территориальных вопросов.

Таким образом муниципальные программы как правило предполагают совокупность программ по решению разных территориальных проблем. В свою очередь механизм переселения собственников и нанимателей жилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными, регулируется нормами ЖК РФ.

Таким образом, межведомственной комиссией в составе представителей ОМС принимается решение о признании многоквартирных домов аварийными, подлежащими сносу и реконструкции, указанные сведения направляются в Росреестр, затем вносится запись о соответствующих данных в Единый государственный реестр недвижимости.

В отношении аварийного и подлежащего сносу дома ОМС после принятия соответствующего решения разрабатывает муниципальные программы, согласно которым реализует свои полномочия в части переселения граждан из АЖФ, обеспечивая соблюдение жилищных прав граждан.

2. РЕАЛИЗАЦИЯ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1 Практика восстановления жилищного фонда в зарубежных странах

Политика жилищных отношений зарубежных стран, как и в РФ направлена на обеспечение сохранности жилищных прав граждан их безопасное и комфортное проживание. Изучение опыта зарубежных стран позволит выделить эффективные инструменты, позволяющие рационально и оперативно влиять на проблемы износа аварийных домов.

В странах Западной Европы муниципальными органами архитектуры с учетом установленных требований проводятся обследования на предмет аварийности жилых домов, исключительно находящихся в собственности муниципалитета.

В иных ситуациях соответствующее решение органы архитектуры принимают на основании сведений, содержащихся в техническом паспорте дома, учитывая экономическую целесообразность затрат, заранее утвержденных планов эксплуатации и ремонта, а также планируемых мероприятий по дальнейшей застройке территории.

В России же указанные мероприятия осуществляются обязательно в соответствии с федеральным законодательством.

В США и Западной Европе юридического понятия «аварийное жилье» в российском понимании данного термина не существует³. За содержанием и внешним видом многоквартирных домов, придомовых территорий в соответствии с архитектурными требованиями муниципалитета следят муниципальные органы архитектуры, правоохранительные органы, страховые компании социальные службы, а также общественность.

³ Стебеньева Т.В., Островский С.М. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда // Проблемы современной науки 2012 - № 3. С. 213-224

Муниципальные органы архитектуры в случае несоблюдения установленных требований со стороны властных структур имеют право применять штрафные санкции. Размер штрафа может стать разорительным даже для весьма состоятельных людей так как не зависит от социального статуса гражданина и от установленного уровня прожиточного минимума, а также не ограничена по количеству применений.

Рассматривая практику реновации в городе Бордо, расположенного во Франции, можно отметить, что проект реновации направлен не только на ликвидацию ветхих построек, но и на повышение туристического и торгового потенциала города.

Во избежание спорных ситуаций, для удовлетворения запросов жителей была создана специальная кампания, состоящая из 8 районных советов, в полномочия которых входили обязанности по организации общественных собраний, а также размещению в сети интернет результатов, в целях обеспечения прозрачности деятельности муниципального органа.

В случае возникновения разногласий проводился опрос в формате онлайн-референдума, что позволяло эффективно и в кратчайшие сроки решить спорный вопрос. Успешная реализации проекта реновации в провинциальном город Бордо способствовала включению его в список ЮНЕСКО (Рисунок 8).



Рис. 8. Итоги проекта реновации АЖФ, проводимой в г. Бордо

До начала проекта реновации численность туристов составляла около 1 млн. человек.

В результате проведенных мероприятий количество туристов возросло до 7 млн. человек, увеличению стоимости жилья и численности населения города Бордо увеличилась в разы.

Нидерланды используют в рассматриваемой сфере государственные, муниципальные программы реновации жилой застройки городов. В этом направлении работает Фонд обновления городов, который ежегодно финансируется государством на сумму порядка 500 млн долларов.

Муниципальный орган формирует целевые программы реновации и ремонта зданий, которые предусматривают утепление стен снаружи, ремонт крыш, с использованием тростника в сельской местности и черепицы, монтаж и демонтаж оконных конструкций, энергоэффективное освещение, энергосберегающие коммуникации.

Такая же практика применения государственных программ реконструкции жилищного фонда с учетом реновации существует в Скандинавских странах. Например, в Швеции полная компенсация затрат на реновацию жилья государственного или муниципального фонда в сочетании с обслуживанием и содержанием жилого фонда осуществляется дополнительной статьей квартирной оплаты, общая сумма которой колеблется от 15-50 процентов от доходов семей.

Китайский опыт характеризуется использованием масштабных программ трансформации жилья. Первая из них началась в 1990-х. Если большая часть зданий квартала признана аварийным, то эти кварталы были полностью снесены и перестроены.

Площадь всех жилых помещений, подлежащих реновации составляла порядка 16 миллионов кв. м. Прежде всего, удалось реконструировать кварталы в которых располагались жилые помещения площадью 7,25 млн. кв. м, в которых проживало 710 тыс. человек

После проведенных мероприятий жилая площадь достигла 10,5 млн кв. м, а построенная площадь на этой территории составила 16 млн кв. м. Переселено более 161 тыс. семей к концу 1999 года, а новое жилье получили практически 80 тыс. семей в благоустроенных районах.

В период с 2001–2005 годов планировалось переселение ещё около 350 тыс. семей. Отдельное внимание уделялось реконструкции инфраструктуры центрального района Пекина, а также строительству торговых объектов.

В целях улучшения уровня жизни малоимущего населения был принят «Национальный проект удобного жилья». Проект предусматривал обеспечение увеличение площади жилья в соответствии с санитарными условиями.

По данным Национальной статистической службы, в Пекине за 2005-2010 годы завершено строительства более 300 миллионов кв. м помещений, что составило около 2–3 % всей площади достроенных зданий в стране за это время.

В 2017 году Китай выделил два значимых направления. Прежде всего было необходимо осуществить ремонт аварийных домов, располагаемых преимущественно на территории с недостаточно развитой инфраструктурой. Помимо важной задачей являлось сохранение исторически ценных городских застроек, называемых «хутуной».

Власти Китая обеспечили финансированием в размере 5 миллиардов долларов в решение поставленных задач. Вместе с муниципальными властями сотрудничали муниципальные органы власти совместно с комиссиями для сохранения наследия страны, обновлению подлежало 36 тыс. домов.

В целях достижения поставленных целей органы власти Китая выделили на указанные мероприятия порядка 6 млрд. долларов. Приоритетным направлением было сохранение приобретенного с годами достояния и ценных построек, для этого власти Китая сотрудничали с комиссиями по сохранению наследия. Таким образом, обновлению подлежало порядка 37 тысяч зданий.

Также в Германии в 1994-2006 годах проводилась программа реновации и реконструкции зданий. В дальнейшем судьба здания зависела от уровня

физического износа. Если физический износ составлял 60 и более процентов, здание должно было быть снесено, а на освобождённой территории планировалось новая постройка зданий.

При иных обстоятельствах проводилась реконструкция, названная в результате эволюционной. Приоритет был уделен реконструкции зданий и не сносу зданий. Все здания проверялись на несущую способность, изучались аварийные сегменты при выявлении были реконструированы.

В связи с частичным сносом секций, дома приобрели силуэт, который добавлял визуальную привлекательность и интерес к улицам.

В Грузии же понятие аварийного жилья существует и активно ведется работа по ликвидации таких домов. Процесс ликвидации устаревшего жилищного фонда схож с российской практикой, но имеет ряд отличий.

Согласно нормативно-правовым основам Грузии для признания дома аварийным необходимо согласие всех жильцов дома, в противном случае ликвидировать дом невозможно. Заявления жильцов направляются в местные органы власти, которые в свою очередь инициируют проверку и оценку технического состояния независимой экспертизой, проводимой экспертной организацией.

После проведения мероприятий по оценке состояния здания и выявлению аварийных показателей дому присваивается категория аварийности, самыми опасными для проживания считаются третья и четвертая.

В столице Грузии подлежат расселению и сносу порядка 10 тысяч аварийных домов. В текущем году для осуществления запланированных мероприятий из бюджета города выделено около 20 млн. лари (500 млн. рублей).

Квартиры будут предоставляться из маневренного фонда, находящегося в аренде у муниципалитета, на период строительства нового жилья.

Таким образом, политика реновации и реконструкции жилого фонда в зарубежных странах направлена на сохранение общего архитектурного фона построек в гармоничном сочетании с городским ландшафтом, что позволяет контролировать процесс старения сооружений и принимать меры

по недопущению или устранению состояния износа в минимальные сроки, указанные цели осуществляются за счет бюджета государств, с помощью банковских обязательств, либо путем привлечения инвесторов. В некоторых случаях за несоблюдение установленных требований по содержанию придомовой территории и общего имущества к проживающим могут быть применены весьма разорительные штрафные санкции.

2.2. Эффективность практики зарубежных стран

Реконструкция в сфере жилищно-коммунального хозяйства в странах Европы осуществляется как с помощью государственных программ и субсидий, в качестве содействия со стороны органов власти, так и совместными усилиями собственников жилья в реконструируемом здании.

Сущность реконструкции заключается в совместном принятии решения всеми сторонами, эффективном распределении финансовой части работ, прогнозировании рисков в различных отношениях государства и частных сообществ, то есть взвешенные взаимоотношения участников независимо от структуры надзора.

В целях проведения мероприятий по реконструкции домов в Германии, создавались страховые банковские предприятия, которые предоставляли кредиты для продолжения проведения ремонтных работ в случае банкротства организаций или при иных непредвиденных обстоятельствах. С помощью банков удалось стабилизировать ранее начатые работы по реконструкции зданий и довести их до конца, кредиты предоставлялись на 11 лет под 5 процентов, что считалось достаточно выгодно и удобно для организаций.

В основном реконструкцию домов проводят те предприятия, которые имеют в собственности жилые помещения, для этих целей предприятия изначально проводят процедуры по обследованию реконструируемых зданий на предмет необходимости проведения в отношении них ремонтных работ, в случае такой необходимости маркетологи подбирают привлекательные

условия для привлечения инвесторов, так как мероприятия по ремонту зданий требуют значительных растрат.

В Германии и в некоторых странах Европы существует практика резервирования денежных средств путем начисления их в общую оплату за жилье собственникам, таким образом накопленные средства обратно возвращаются в резерв. Помимо этого, предприятия, осуществляющие реконструкцию зданий, могут воспользоваться кредитом в срок на 20 лет такие мероприятия являются формой гарантирования обеспечения реконструкции жилья.

В качестве гарантийных установок могут служить ряд федеральных законов, которые определяют нормы о содержании реконструкции жилищного фонда, которые включают в себя в том числе порядок осуществления охраны окружающей среды.

Часть полученных от государства средств выделяется в качестве дотации и безвозвратны, так как она покрывается 50 % экономии расходов на подачу тепла в реконструированном жилье.

Такое очевидное распределение ресурсов комбинируется с простым и понятным финансированием, которое заключается в предоставлении субсидий либо на все проекты, не принимая во внимание кто является собственником жилья, либо на те проекты, с помощью которых возможно достичь необходимые целевые показатели в части охраны окружающей среды и энергосбережения, если их эффективность сохраняется на протяжении 10 лет и более.

В некоторых районах Англии активное участие в реконструкции жилищного фонда принимают жильцы, в составе инициативных групп. С помощью участия инициативных групп возможно усмотреть наиболее благоприятные механизмы проведения именно реконструкции домов и избежать трудозатратного переселения.

Участие групп населения в такого рода деятельности способствует повышению уровня доверия по отношению к органам власти, увеличению вовлеченности граждан к судьбе жилищного фонда и окружающей среды,

созданию новых рабочих мест, так как некоторые жильцы с целью реконструкции своего жилья и благоустройства придомовой территории интегрируются в строительные сообщества.

За деятельность строительных сообществ в части совершенствования жилья и благоустройства прилегающих территорий и в целом в повышении условий проживания предоставляется выплата, которая поступает вместе с квартирной платой.

После определения физического и технического состояния домов, разрабатываются методы реконструкции. Финансирование таких мероприятий может быть за счет следующих способов (Рисунок 9).

- Кредит

местная администрация оставляет запрос центральному правительству для того, чтобы получить разрешение для вручения долговременного кредита., что составляет порядка 7-8% в год.

- Отсутствует приобретение овердрафта у центрального правительства

данное действие осуществляется с помощью государственных мер, которые характеризуются увеличением налогов местными органами власти;

- С помощью реализации нового жилья по большей стоимости.

Рис. 9. Способы субсидии на осуществление реновации

В некоторых странах Балтии и Восточной Европы с целью проведения мероприятий по ремонту и реконструкции домов органами государственной или местной власти на безвозмездной основе выделяются собственникам средства в форме различных субсидий, такая меры поддержки помогает покрыть

некоторую часть расходов собственников и не требует возврата потраченных средств.

Реконструкцией жилищного фонда в Эстонии занимаются товарищества собственников жилья иначе говоря квартирные товарищества, которые в назначенные сроки подают заявку на участие и соблюдают установленные условия участия. Квартирным товариществам предоставляются пособия в виде возмещения некоторых затрат, направленных на восстановление некоторых строений, которые в процессе работы расходуют собственники жилья и составляют 1/10 часть от стоимости осуществлённых работ. Следует отметить ограничение, устанавливающее предельную стоимость за квадратный метр площади всех жилых помещений, так как выделяемые квартирным товариществам средства ограничены бюджетом и распределяются в соответствии с установленными законами и правилами.

Анализируя зарубежный опыт реконструкции жилищного фонда, можно прийти к следующим выводам (Рисунок 10).

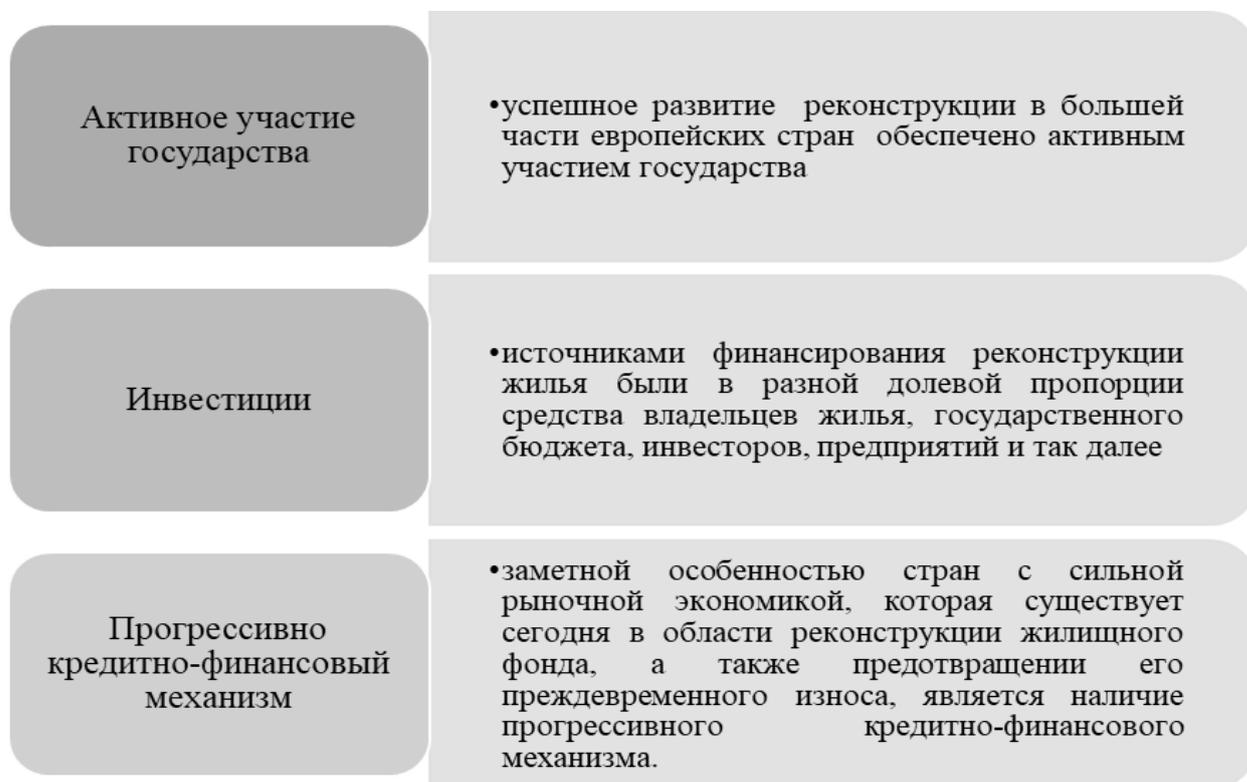


Рис. 10. Меры поддержки для эффективной реализации реновации в зарубежных странах

Таким образом, эффективность опыты зарубежных стран в рассматриваемой теме объясняется возложением обязанностей по модернизации жилищного фонда на собственников жилья, тем самым повышая уровень социальной ответственности за сохранением построек в надлежащем виде.

Участие инициативных групп населения в участии решений по способу восстановления жилищного фонда, взаимодействие с органами власти либо инвесторами способствует повышению уровня доверительных отношений и осуществление мероприятий в кратчайшие сроки.

Также позитивному опыту способствует участие инвесторов в восстановлении жилищного фонда с извлечением выгоды для себя.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что, следуя позитивному опыту зарубежных стран, возможно усовершенствовать политику жилищной сферы в России путем привлечения инвесторов и созданием интересных построек, сооружений, зданий в городах, тем самым повышать туристический потенциал регионов, а также вовлечением граждан в активное участие и взаимодействие с органами по вопросам жилищных отношений.

2.3 Отечественный опыт переселения граждан на примере муниципального образования городской округ Сургут

В целях всестороннего рассмотрения и выявления основных проблем переселения граждан из АЖФ нами проведено исследование реализации ОМС муниципальных программ в городе Сургуте, так как данное муниципальное образование является одним из городов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, где сосредоточен значительный объем АЖФ, что свидетельствует актуальности темы научной работы.

Общая площадь жилого фонда Сургута на 01.01.2022 – 52,2 тыс. кв. м относится к ветхим и аварийному фонду, требующему расселения и сноса, в связи с моральным и физическим старением зданий, составляющим порядка

60 % износа конструкций зданий деревянного фонда, которые признаны аварийными или непригодными для проживания.

В целях ликвидации и сокращению количества АЖФ городе Сургут активно реализуется муниципальная программа «Развитие жилищной сферы на период до 2030 года», разработанная во исполнение регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» портфеля проектов «Региональный проект «Жилье и городская среда».

Муниципальная программа в соответствии со сроком признания домов аварийными определяет основные задачи и пути их решения по сокращению количества непригодного и аварийного жилищного фонда, устанавливает порядок переселения граждан из таких домов.

Общий объем АЖФ, подлежащего сносу в соответствии с указанной программой, составлял 101,5 тыс. кв. м. В 2022 году планируется расселить 38,9 тыс. кв. м. В целях достижения указанного показателя ОМС города Сургута проводятся ряд мероприятий, направленных на эффективное исполнение программы.

Если признание домов аварийными было установлено в период с 2017-2022 годы, то расселение таких домов осуществляется в рамках подпрограммы «Содействие развитию жилищного строительства», финансируемой за счет бюджетов 2-х уровней: окружного и местного в рамках единой субсидии по Соглашению о предоставлении субсидии, заключенному между департаментом строительства Ханты-Мансийского автономного округа– Югры и Администрацией города.

В указанную подпрограмму включены аварийные дома, признанные таковыми после 01.01.2017, а также ветхие и непригодные дома, данные дома не обеспечены федеральным финансированием.

Мероприятия подпрограммы способствуют обеспечению благоустроенным жильем граждан, сокращению аварийного фонда,

недопущению старения зданий, улучшению условий проживания граждан, состоящих на очереди в получении нового жилья.

Сроки отселения и сноса аварийных строений в городе Сургуте представлены в распоряжении Администрации города от 31.01.2014 № 192 «О сроках отселения физических и юридических лиц из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также из домов, являющихся ветхими, и из жилых помещений, непригодных для проживания» расселение домов планируется до 2025 года (Приложение Б).

На Рисунке 11 представлены категории граждан, признающиеся участниками подпрограммы, для которых приобретаются благоустроенные жилые помещения в рамках реализации подпрограммы «Содействие развитию жилищного строительства».

Участники подпрограммы «Содействие развитию жилищного строительства»
• → граждане, проживающие в ветхих, аварийных жилых домах и в жилых помещениях, непригодных для проживания
• → граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма по месту жительства в городе Сургуте
• → граждане, претендующие на получение маневренных жилых помещений специализированного жилищного фонда
• → граждане, состоящие на учете на получение муниципального жилого помещения на условиях договора поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды, коммерческого найма
• → инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, являющиеся собственниками жилых помещений, членами семьи собственника, а также являющиеся нанимателями или членами семьи нанимателя жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда на территории города Сургута

Рис.11. Категории граждан-участников Подпрограммы

В целях реализации полномочий в части приобретения квартир для переселения граждан из бюджета автономного округа бюджету города Сургута в соответствии с соглашением о предоставлении субсидий выделяются денежные средства по направлениям, представленным на Рисунке 12.

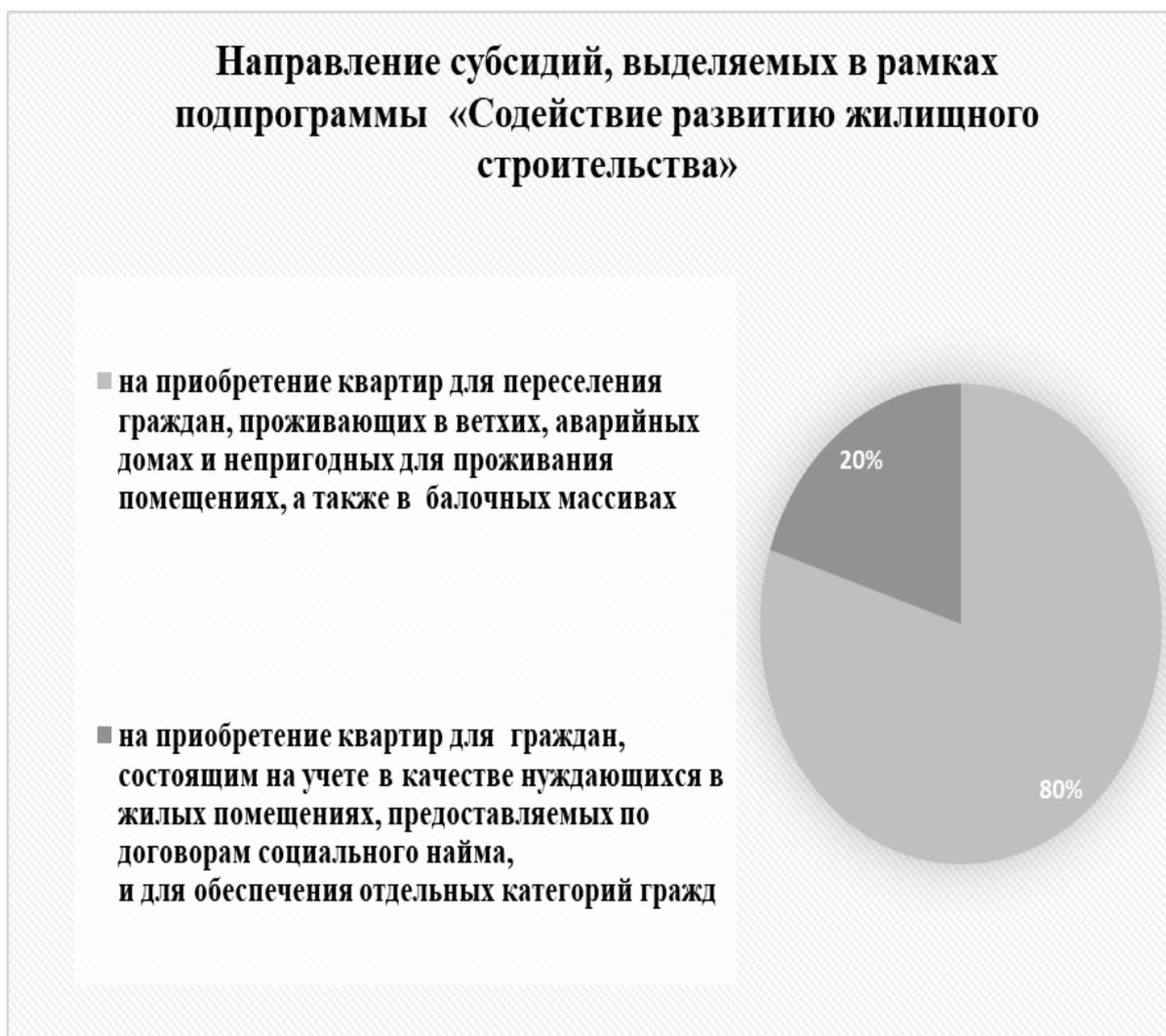


Рис. 12. Распределение субсидий в рамках подпрограммы «Содействие развитию жилищного строительства».

Если собственнику предоставляется иное благоустроенное помещение взамен изымаемого по договору мены квартир, то в этом случае на собственника возлагается оплата разницы стоимости квартир иными словами доплата из личных средств также собственник может воспользоваться беспроцентной рассрочкой платежа на 5 лет.

Исключение составляют одиноко проживающие неработающие пенсионеры по старости и граждане-инвалиды 1 группы с подтверждением такого статуса, для них жилое помещение по договору мены квартир предоставляется без оплаты, бесплатно.

Также соглашением о предоставлении субсидии городу Сургуту предусматриваются денежные средства на выплату возмещения собственникам жилых помещений, принявшим соответствующее решение.

Объем софинансирования подпрограммы устанавливается в следующем соотношении: 89% из бюджета автономного округа, 11% из бюджета города Сургута. В рамках указанной подпрограммы в период с 2019 по 2022 общий объем аварийного жилья, подлежащего сносу, составлял 37,2 тыс. кв. м.

В целях реализации подпрограммы муниципальному образованию в рамках Соглашения о предоставлении субсидии местному бюджету из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2022 год выделено 48,5 млн. рублей, при этом в период 2022-2024 подлежат расселению 65 домов (21,2 тыс. кв. м), что считается недостаточным для реализации подпрограммы в полном объеме (Рисунок 13).



Рис. 13. Причины низких темпов переселения, формирующие проблемы подпрограммы.

Проводя анализ плановых и отчетных показателей переселения граждан в городе Сургуте, выделенное финансирование в рамках подпрограммы является недостаточным для обеспечения переселения семей в установленном порядке, вследствие чего прослеживаются ряд факторов, оказывающих воздействие на возникновение проблем в реализации подпрограммы.

Учитывая, что финансирование подпрограммы в рамках Соглашения носит ограниченный характер, а объем средств, выделяемых автономным округом для расселения аварийного и ветхого жилищного фонда, недостаточен, прослеживается низкая динамика расселения аварийного жилья.

Соответственно, расселение граждан, проживающих в домах, признанных аварийными после 01.01.2017 и подлежащими сносу возможно осуществить после доведения финансирования на приобретение жилья, выплату возмещения за изымаемое недвижимое имущество собственникам жилых помещений.

В бюджете города денежные средства на указанные мероприятия в достаточном объеме отсутствуют.

Если признание домов аварийными было установлено до 2017 года, то расселение таковых домов осуществляется в рамках подпрограммы «Адресная подпрограмма по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы». Вышеуказанная подпрограмма разработана во исполнение Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ, перечень домов, вошедший в данную подпрограмму, установлен Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Вышеуказанная подпрограмма реализуется посредством предоставления бюджетных ассигнования из трех источников, федерального, окружного и местного.

Федеральным источником финансирования вступает госкорпорация Фонд содействия реформированию ЖКХ, с чьей помощью удастся экономически эффективно реализовать намеченные мероприятия. В целом подпрограмма направлена на обеспечение прав и законных интересов граждан, подлежащих переселению, при этом рассматривается возможность осуществить данные

мероприятия в сжатые сроки в целях минимизации издержек содержания таких домов.

В данной подпрограмме принимают участие собственники квартир, находящихся в аварийных домах и наниматели помещений, проживающие по договорам социального найма.

Сроки отселения таких граждан устанавливаются Распоряжением Администрации города, следует отметить, что срок реализации одного этапа Адресной подпрограммы рассчитан на два года. Для реализации подпрограммы в сжатые сроки, расселение домов в рамках подпрограммы планируется к завершению до конца 2023 года (Приложение Б).

Для приобретения благоустроенных жилых помещений в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 05.04.2023 № 44-ФЗ и дальнейшего распределения для переселяемых семей, необходимо учесть методические рекомендации, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.01.2019 № 65/пр, приобретение жилья в целях переселения возможно, как у застройщика, так и на вторичном рынке жилья.

В целях переселения собственников жилья из аварийных домов, ОМС осуществляет процедуру изъятия жилых помещений для муниципальных нужд.

Собственникам - участникам подпрограммы может быть предоставлено иное благоустроенное жилое помещение на территории города Сургута, с тем же количеством комнат и не менее общей площади ранее занимаемого жилого помещения на условиях договора мены квартир. В рамках указанной подпрограммы доплата со стороны граждан не предусмотрена.

Также собственникам может быть предоставлена выплата возмещения за изымаемое жилье в соответствии с оценкой, проводимой независимой оценочной компанией в рамках Федерального Закона № 135-ФЗ. В этом случае с собственником заключается соглашение об изъятии жилого помещения для муниципальных нужд или в некоторых случаях договор выкупа.

После проведенных мероприятий по переселению собственников в течение 10 календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности, собственник и члены его семьи обязаны освободить изъятое жилое помещение, в случае необходимости продления срока проживания срок освобождения может быть изменен.

Если участником подпрограммы выступает наниматель жилья по договору социального найма, в целях переселения таких семей установлено исключительное право в получении благоустроенного жилья площадью не менее ранее занимаемого жилого помещения с тем же количеством комнат в городе Сургуте, при согласии переселяемых могут быть установлены иные требования к благоустроенным жилым помещениям при распределении. Изымаемое жилое помещение должно быть освобождено в течении 10 дней с даты получения договора социального найма на новое жилое помещение и не иметь задолженности по коммунальным услугам, после освобождения ключи передаются в обслуживающую дом управляющую компанию.

Также необходимо отметить, что с участниками программы на постоянной основе ведется консультативная и информационная работа, в этих целях осуществляются размещение информации на портале Администрации города Сургута, выезды к семьям, подлежащим переселению, направляются уведомительные письма, осуществляется личный прием граждан, по вопросам условий переселения граждан.

В рамках рассматриваемого периода 2019-2022 года общий объем АЖФ, в соответствии с Адресной подпрограммой, составлял 55,2 тыс. кв. м. До конца 2023 года планируется расселить 17,7 тыс. кв. м.

В целях реализации подпрограммы муниципальному образованию в рамках Соглашения о предоставлении субсидии местному бюджету из бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2022 год выделено 1,740 млрд. рублей. По состоянию на 01.09.2022 в 2022 году расселено 2,8 тыс. кв. м. (Таблица 1).

План мероприятий по переселению граждан в рамках Адресной
подпрограммы на 2020-2022 годы⁴

Этап подпрограммы	Число жителей	Количество расселяемых жилых помещений	Расселяемая площадь жилых помещений	Достижение планируемых показателей
	чел.	ед.	кв. м	%
Всего	4 173	1 341	55 247,58	79%
2020 года	580	187	8 034,59	100%
2021 года	1 883	591	24 639,99	96%
2022 года	193	84	3 439,36	93%
2023 года	1157	479	14 306,02	

На сегодняшний день, можно отметить, что реализация Адресной подпрограммы имеет положительную динамику, но было ли так в предыдущие годы?

В ходе исследования выяснилось, что в процессе реализации Адресной подпрограммы в 2020 году город Сургут столкнулся со следующими сложностями.

За период с января по декабрь 2020 года Администрацией города Сургута проведено 498 аукционов на приобретение жилых помещений в рамках Адресной подпрограммы, по причине отсутствия заявок от участников аукционы признаны несостоявшимися.

От имеющихся на распределении благоустроенных жилых помещений, приобретенных городом Сургутом путем заключения муниципальных контрактов, граждане отказывались по причине удаленного расположения

⁴ Годовой отчет по реализации переселения граждан в городе Сургуте, выгружен из АИС «Реформа ЖКХ»

районов от центра города, в которых располагались предоставляемые жилые помещения.

Одним из способов переселения граждан в рамках Адресной подпрограммы является предоставление выплаты возмещения за изымаемое жилое помещения, согласно отчетам об оценке, подготовленным независимой оценочной компанией в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ.

Принимая во внимание, что в предыдущие годы оценка недвижимого имущества, расположенного в аварийных домах была ниже рыночной стоимости, граждане выражали отказ от выплаты возмещения, ссылаясь на низкую оценку стоимости аварийного жилья, что могло повлечь за собой срыв достижения в 2020 году целевых показателей Адресной подпрограммы (Приложение В, Приложение Г).

В конце 2020 года совместно с координатором подпрограммы Департаментом строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принято решение об изменении способа расчета стоимости выплаты возмещения исходя из рыночной стоимости недвижимого имущества на территории города Сургута в соответствии с требованиями статьи 32 ЖК РФ, что позволило достичь планируемые показатели исполнения подпрограммы (Таблица 2).

Таблица 2

Динамика переселения 2019-2021 годов

Год переселения	Решение собственников на квартиру	Решение собственников на выплату возмещения
2019	84	6
2020	54	198
2021	84	517

Проводя анализ отчетных данных по переселению из аварийного жилищного фонда 2019, 2020, 2021 годов⁵ постепенно сменяется тенденция в пользу получения собственниками жилых помещений выплаты возмещения чем в предоставлении благоустроенных жилых помещений.

Учитывая вышеизложенное, нами проведена работа по опросу участников подпрограммы 2022 года с целью определения ключевых факторов, влияющих на принятие решения граждан по способу переселения из АЖФ. В опросе принимали участие собственники жилых помещений либо члены их семей в возрастной группе от 18 до 82 лет. Всего в опросе приняло участие 162 человека.

В опросе участникам было предложено ответить на вопросы по способу переселения из аварийного жилья (Приложение Д). Согласно полученным данным в ходе анкетирования 113 человек приняли решение на получение выплаты возмещения, что составляет 70 % от числа опрошенных, мотивируя свой выбор неготовностью к переезду в другой район города и отсутствием развитой инфраструктуры в предполагаемых районах предоставления нового жилья.

Вместе с тем, по итогам проведенных аукционов ОМС в целях переселения граждан до конца 2022 года планируется приобрести порядка 400 квартир, часть квартир закуплена в промышленном районе города, где необходимая для жизни населения инфраструктура отсутствует.

Следовательно, исходя из результатов проведенного опроса в рамках научной работы, прослеживается проблема не востребоваемости жилых помещений, расположенных в районах, где приобретаются благоустроенные жилые помещения.

Учитывая, что приобретение благоустроенных жилых помещений осуществляется адресно, согласно номенклатуре расселяемых квартир, за счет средств бюджетов 3-х уровней, во избежание нецелевого использования

⁵ Отчетные данные по переселению города Сургута, выгруженные из АИС «Реформа ЖКХ»

выделенных денежных средств, вероятно возникновение судебных процессов, но такой подход в решении проблемы может привести к вынужденному переносу сроков расселения и недостижению показателей Адресной подпрограммы, что в свою очередь влечет за собой неисполнение национального проекта «Жилье и городская среда», разработанного во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». В результате многие собственники и наниматели жилья в аварийных домах оказываются заложниками обстоятельств.

Принимая во внимание, что процент аварийности дома с каждым годом увеличивается, следует учесть потенциальную угрозу для жизни проживающих в таких дома и не допустить перенос сроков домов, подлежащих сносу.

Для решения данной проблемы следует разработать механизм регулирования переселения из АЖФ в город Сургуте, с учетом потребностей граждан и приобретать благоустроенные жилые помещения, территориально расположенные рядом с расселяемыми домами.

Таким образом, политика жилищного строительства в городе Сургуте применительно к программе переселения граждан из АЖФ должна быть направлена на массового потребителя, который представляет из себя человека со средним доходом, путем приобретения жилых помещений не только застройщиков в домах новой постройки, но и в большей степени на вторичном рынке. Важным аспектом в данном направлении является увеличение строительства жилья эконом – класса в пределах развитой инфраструктуры города, которое, как правило, необходимо, молодым семьям.

Следовательно, исполнение программы переселения будет эффективнее для города, и выгодней для граждан, нуждающихся в переселении в благоустроенные жилые помещения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе написания выпускной квалификационной работы нами изучены различные аспекты деятельности ОМС при переселении граждан из аварийного жилья.

Нами проанализировано как реализуются права граждан на жилище, осуществляется деятельность органов местного самоуправления в области переселения граждан из аварийного жилищного фонда, рассмотрены динамика и состояние аварийного жилищного фонда, рассмотрены проблемы, существующие сегодня в данной сфере и изучены возможные перспективы решения выявленных проблем.

Конституционное право на жилище закреплено в Конституции РФ и проявляется в жилищных правоотношениях. Право гражданина на жилье является юридической основой для развития и совершенствования системы жилищных отношений от пользования до обеспечения сохранности жилищного фонда в целом, но в свою очередь жилищные права граждан могут быть ограничены только в судебном порядке и на основании федеральных законов в случае необходимости защиты основ конституционного строя.

В Конституции РФ закреплено право на вселение в жилое помещение, однако при отсутствии признаков неправомерного поведения и отсутствии финансовых средств или возможности их заработать, граждане, не относящиеся к установленным категориям, на безусловное соблюдение данного права рассчитывать не могут.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что право на жилище не может быть реализовано равнозначно тому, как в РФ реализовано право на получение образования или безвозмездной медицинской помощи.

Специальным нормативным актом, регламентирующим требования предъявляемые к жилому помещению, а также порядок признания этого жилого помещения пригодным для проживания граждан и основания, по которым жилое помещение может быть признано непригодным

для проживания является постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 « Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

В ходе изучения Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 28.01.2006 № 47 понятие ветхости отсутствует. То есть, в настоящее время критериев ветхости дома как таковых нет.

Ранее признавалось, что ветхим считается помещение износ, которого составляет от 70 %, к деревянным домам применим был показатель 65 %. В настоящее время, чисто в юридическом формате дом может быть признан аварийным.

Эффективность мероприятий по восстановлению жилищного фонда в зарубежных странах объясняется возложением обязанностей по модернизации жилищного фонда на собственников жилья, тем самым повышая уровень социальной ответственности за сохранением построек в надлежащем виде.

Участие инициативных групп населения в участии решений по способу восстановления жилищного фонда, взаимодействие с органами власти либо инвесторами способствует повышению уровня доверительных отношений и осуществление мероприятий в кратчайшие сроки.

Также позитивному опыту способствует участие инвесторов в восстановлении жилищного фонда с извлечением выгоды для себя.

В настоящее время на территории Российской Федерации активно реализуется Адресная программа переселения граждан из домов, в установленном порядке признанных аварийными до 01.01.2017 года.

Процесс переселения граждан, осуществляемый ОМС, является трудоемким иногда требующим частного рассмотрения механизма переселения отдельной семьи в случае возникновения непредвиденных обстоятельств.

В таком случае необходима более глубокая и тщательная разработка, и создание эффективной модели урегулирования ситуации. Но самым главным аспектом должно стать четкое нормативно-правовое регулирование в сфере переселения из аварийного жилья.

В рамках выделения проблем в сфере регулирования аварийного и ветхого жилья стоит обозначить следующие проблемы:

- проблема отсутствия эффективного нормативно- правового регулирования.

В частности, дополнением Федеральным законом № 473-ФЗ от 27.12.2019 статьи 32 ЖК РФ пунктом 8.2, вступившим в силу 28.12.2019, с согласно которому, граждане у которых право собственности на жилое помещение в доме возникло после признания его аварийным, имеют право на получение выплаты возмещения в размере, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, который не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения пунктов 8 и 8.1 статьи 32 ЖК РФ в отношении таких граждан не применяются, исключение составляют те граждане, у которых право собственности возникло в порядке наследования.

Статья 3 Закона № 473 не содержит оговорки о распространении его действия на жилищные отношения, возникшие до введения в действие данного нормативно-правового акта. Кроме того, отсутствует указанная оговорка и в отношении жилищных правоотношений, возникших в силу договоров, заключенных, до введения в действия акта жилищного законодательства.

Учитывая изложенное, Закон № 473 должен применяться только к тем правоотношениям, которые возникли после 28.12.2019, что подтверждается действующей в настоящее время судебной практикой (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.11.2021 по делу N 50-КГ21-5-К8).

Следовательно, граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в аварийном доме до введения в действие Закона № 473,

вправе по своему усмотрению принять решение в порядке, установленном статьей 32 ЖК РФ, что позволит обеспечить сохранность конституционных прав граждан на жилище, а также усовершенствовать систему жилищных отношений.

- проблема отсутствия эффективных механизмов управления в данной сфере.

На примере города Сургут: в 2022 году большая часть квартир для последующего предоставления, закуплена в дальних районах города, где отсутствует необходимая для населения инфраструктура. С целью определения ключевых факторов, влияющих на принятие решения гражданами по способу переселения из АЖФ, участникам программы переселения было предложено пройти опрос. В опросе принимали участие собственники жилых помещений либо члены их семей в возрастной группе от 18 до 82 лет.

Всего в опросе приняли участие 162 респондента. По итогам опроса, 113 опрошенных приняли решение на получение выплаты возмещения, что составляет 70 % от числа опрошенных, мотивируя свой отказ от предоставления жилья, нежеланием и неготовностью к переезду в другой район города, где отсутствует необходимая инфраструктура для проживания семей с несовершеннолетними детьми и маломобильных групп населения.

Учитывая результаты опроса, очевидно, что большая часть благоустроенных квартир, закупленных Администрацией города Сургута, будет не востребована. В таком случае переселение граждан будет решаться в судебном порядке, что может повлечь за собой перенос сроков расселения и сноса аварийных домов в следствие чего увеличению риска возникновения угрозы жизни и здоровья, проживающих в аварийных домах, что в совокупности приведет к недостижению планируемых показателей расселения АЖФ в городе Сургуте.

Для урегулирования данной проблемы, предлагается рассмотреть вопрос о разработке проекта постановления о внесении изменений в Федеральный закон 185-ФЗ в части предоставлении благоустроенных жилых помещений с учетом нужд маломобильных групп населения и семей, в составе которых есть

несовершеннолетние дети при предоставлении благоустроенных жилых помещений, следующим образом:

Действующая редакция п. 3 ст. 16 закона № 185-ФЗ	Предлагаемая редакция п. 3 ст. 16 закона № 185-ФЗ
«переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется путем предоставления им другого жилого помещения, при этом жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение»	«переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется путем предоставления им другого жилого помещения, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта, в районах с развитой социальной инфраструктурой или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение»

В ходе проделанной работы, мы пришли к выводу о том, что проблемы, которые существует сегодня в сфере аварийного и ветхого жилья, возможно решить с помощью совершенствования нормативно-правовой базы.

В перспективе, одним из способов решения выявленных проблем возможно достичь путем взаимодействия органов власти и населения. Посредством социальных опросов выработать ключевые факторы, влияющие

на решение собственников или нанимателей при переселении их из АЖФ, и с учетом предложенных внесений изменений в Федеральный закон № 185-ФЗ при планировании закупки, такой подход будет способствовать оптимизации процесса переселения и совершенствованию программы переселения из АЖФ.

Таким образом политика жилищного строительства в городе Сургуте применительно к программе переселения граждан из АЖФ должна быть направлена на массового потребителя, которые представляют из себя граждан со средним доходом, путем приобретения жилых помещений не только у застройщиков в домах новой постройки, но и в большей степени на вторичном рынке.

Важным подходом для таковых мероприятий является увеличение строительства жилья эконом класса в пределах развитой инфраструктуры, которые так необходимо молодым семьям. О. Бесонова в своей научной статье выдвигает мнение о том, что с помощью государственного контракта на строительство определенного типа жилья возможно установить новую модель закупки жилья. В этом случае будет возможность фиксировать нормативы стоимости 1 квадратного метра жилья, формировать предложения на постройку определенного типа жилья, такая модель сформирует запрос на стандарты качества и объем жилищного строительства.

По словам Константина Цицина - генерального директора, председателя правления государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, «сейчас ведется подготовка к формированию программы переселения из аварийного жилья, признанного таковым в период с 01.01.2017 по 01.01.2022 года. Первыми к реализации приступят девять регионов, которые на сегодняшний день выполнили целевые показатели».

Расселение указанных домов в рамках новых программ будет возможно с использованием механизмов комплексного развития территорий.

Это позволит субъектам РФ привлекать средства инвесторов и расселять такие дома, в том числе за счет внебюджетных источников финансирования.

Также регионы могут переселять граждан в рамках собственных программ, как региональных, так и муниципальных без участия финансовой поддержки фонда.

В настоящее время на территории города Сургута существует практика комплексного развития территории жилой застройки, где сторонами такого соглашения выступают Администрация города и застройщик.

Условия такого рода соглашения предусматривают передачу застройщиком в собственность Администрации города своих или приобретенных благоустроенных жилых помещений, отвечающих требованиям установленных действующим законодательством, и в соответствии с номенклатурой, Администрации города, для предоставления гражданам, выселяемых из жилых помещений, представленным по договорам социального найма. В части переселения собственников застройщик уплачивает или предоставляет Администрации города денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения, расположенные в аварийных домах.

На застройщика возлагается ответственность в расселении 37 жилых помещений, расположенных в 5 многоквартирных аварийных домах 1 полугодия 2023 года. В расселяемом микрорайоне планируется возвести 2 жилых дома.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовая база

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Собрание Законодательства РФ. 2020. № 31. Ст. 4398.
2. О государственном прогнозировании и программах социально экономического развития Российской Федерации: Федеральный Закон от 20.07.2005 № 115-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2005. № 30. Ст. 2871.
3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 16.09.2003 № 131-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.
4. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2013. Ст. 473.
5. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 2007. № 40. Ст. 3822.
6. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 // Собрание Законодательства РФ. 2018. № 20. Ст. 2817.
7. О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти: Указ Президента Российской Федерации от 09.03.2004 № 314 // Собрание Законодательства РФ. 2004. № 11. Ст. 945 .
8. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2006 № 87.

Федерации от 28.01.2006 № 47 // Собрание Законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

9. Порядок разработки и реализации федеральных целевых программ и межгосударственных целевых программ, в осуществлении которых участвует Российская Федерация: Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2004 № 842 // Собрание законодательства РФ. 2004. № 52 (часть II) Ст. 5506.
 10. Об адресной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы: Постановление Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 01.04.2019 № 104-п // Собрание законодательства ХМАО-Югры. 2019. № 4 (часть 1) Ст. 353.
 11. Об утверждении порядка принятия решений о разработке, формирования и реализации муниципальных программ городского округа город Сургут: Постановление Администрации города от 17.07.2013 № 5159 // Газета «Сургутские Ведомости» 2013. № 29.
 12. Об утверждении муниципальной программы Развитие жилищной сферы: Распоряжение Администрации города Сургута от 23.01.2020 № 432 // Газета «Сургутские Ведомости» 2020. № 4.
- Научные труды
13. Алексеева У.Ю. Муниципальное управление: РИЦ Муниципальная власть, 2013. С. 65.
 14. Басовский А.Е. Прогнозирование и планирование в условиях рынка: ИНФРА, 2015. С 14-18.
 15. Борисевич А.С., Кандаурова С.М. Прогнозирование и планирование экономики: Интерпрессервис. 2012. С. 21-25.
 16. Видяпин В.И. Региональная экономика: ИНФРА-М, 2017. С. 666.
 17. Гладышев, А.Г. Правовые основы местного самоуправления: Норма. 2016. С. 205.

18. Жуковский А.И., Васильев С.В. Разработка, реализация и оценка региональных целевых программ: ДИАЛОГ. 2016. – С 175.
19. Зотов В.Б. система муниципального управления. Учебник для вузов. 2005. С. 493.
20. Зубкова В.К. Региональное управление: Изд-во СГСЭУ. 2017. С. 34-48.
21. Картаева Е., Родина Н., Яковлев О. Управление развитием: насущные проблемы возможные варианты решений //Муниципальная власть. – 2015 №4. С. 20 - 24.
22. Кочкаров Р.А. Целевые программы: инструментальная поддержка.// ЗАО Издательство «Экономика», 2017. С.223.
23. Крашенинников П.В. Жилищное право – М.: Статут, 2015 – 598 с.
24. Кремлев Н. Совершенствование системы управления социально-экономическим развитием муниципальных образований субъекта Российской Федерации. - М.: Диалог. 2019. С. 345.
25. Кривошеева М.Ю. Стратегия социально-экономического развития региона на основе программно-целевых методов управления: диссертация кандидата экономических наук - Воронеж, 2018. С. 142.
26. Кутафин, О.Е. Муниципальное право РФ. Учебник. - М.: Норма, 2019. С 365.
27. Митерев М.А. Программно-целевые методы планирования как инструмент государственного управления развитием социально-экономических систем. 2009. С. 32-35.
28. Никитина А.М. Муниципальное право: учебник: Юнити-дана, закон и право. 2016. С. 211.
29. Новоселова И.А. Социально-экономическое развитие региона в условиях реформирования местного самоуправления: ООО Международный центр научно-исследовательских проектов. 2008. С. 176 .
30. Перелыгин Ю. А. Стратегии развития и федеральные целевые программы // ЭКО. 2015. №10. С. 37-39.

31. Прох В. Целевые программы как форма развития научно-производственного потенциала города // Проблемы теории и практики управления. 2019. № 6. С. 68 - 74.
32. Псарева Т.В. Комплексные программы социально-экономического развития муниципальных образований: Опыт, проблемы, рекомендации. 2016. С. 544.
33. Рохчин В.С. Стратегический анализ социально-экономического развития муниципального образования // Муниципальная власть. 2013. №4. С. 25 - 30.
34. Рябухин С.Н. Целевые программы развития регионов. // ЭКО. 2013. №4. С.15 - 20.
35. Яковлев О.П. Прогноз и анализ вместо директивы. // Муниципальная власть. 2021. №6. С.85 - 89.

Публикации

36. Титов Б.Ю. Среднесрочная программа социально-экономического развития страны до 2025 года «Стратегия Роста» .2017.
37. Кузнецова О. Мировой и российский опыт региональной экономической политики // Мировая экономика и международные отношения. - 2019. №10. С. 60-69.
38. Ларина Н. И., Кисельников А. А. Региональная политика в странах рыночной экономики: учебное пособие/ НГАЭиУ: ОАО издательство экономика, 2018.
39. Лексин В., Швецов А. Региональная политика России: концепции, проблемы, решения // Российский экономический журнал. - 2016. №6. С. 62-69.
40. Лобанов В. В. Государственное управление и общественная политика: учебное пособие. 2019.
41. Ефимова Н.В. Местное самоуправление - проблемы и решения/ Сборник документов участников научно-практической конференции Российской муниципальной академии: Прима - Пресс-М. 2019.

Электронные ресурсы

42. Основные направления социально-экономического развития Российской Федерации на долгосрочную перспективу.
43. Отчет доклада «О практике применения муниципальным образованием городской округ город Сургут различных методов по расселению и ликвидации приспособленных для проживания строений»
44. Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности реализации муниципальных программ за 2019 год;
45. Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности реализации муниципальных программ за 2020 год;
46. Сводный годовой доклад о ходе реализации и об оценке эффективности реализации муниципальных программ за 2021 год.

Материалы правоприменительной практики

1. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.11.2021 по делу № 50-КГ21-5-К8 // [Электронный ресурс] Режим доступа:

2404/2022 // [Электронный ресурс] Режим доступа: https://surggor-hmao.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=142209092&case_uid=c3bbd70d-5c14-49fe-9345-87a3ac30a1e3&delo_id=1540005.

3. Решение Сургутского городского суда Ханты – Мансийского автономного округа – Югры по гражданскому делу по гражданскому делу от 18.02.2022 № 2-232/2022 // [Электронный ресурс] Режим доступа: https://surggor-hmao.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=142144501&case_uid=2651e4f9-8777-4fd6-b819-c6e509ea61e0&delo_id=1540005.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение А

Приложение №3
к административному регламенту
предоставления муниципальной услуги по признанию
жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного
дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

В межведомственную комиссию

(название комиссии)
по признанию жилых домов (жилых
помещений), находящихся в жилищном
фонде _____

(название муниципального образования)
Костромской области, непригодными
для проживания

от _____

(указать статус заявителя - собственник помещения и/или магистр, иное лицо)

(фамилия, имя, отчество гражданина)

(паспортные данные)

(адрес проживания и регистрации, адрес юридического лица)

(контактный телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ (ЗАПРОС)
о признании жилого помещения (многоквартирного дома)
непригодным для проживания (аварийным)
(примерная форма)

Прошу(сим) провести оценку соответствия жилого дома (жилого помещения) по адресу:

требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, и признать его непригодным для проживания.

К заявлению прилагаются:

Реестр
аварийных домов, включенных в подпрограмму
«Содействие развитию жилищного строительства»
в муниципальном образовании городской округ Сургут
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

№ п/п	Адрес дома	Дата, номер документа о признании дома аварийным	Год ввода дома в эксплуатацию	Срок отселения физических и юридических лиц	Дальнейшее использование помещения
1	Улица Восход, дом 17	заключение от 28.09.2017 № 1	1972	2022	снос
2	Улица Восход, дом 19	заключение от 28.09.2017 № 2	1965	2022	снос
3	Поселок Взлетный, линия 2, дом 4	заклучение от 29.03.2019 № 1	1978	2022	снос
4	Поселок Взлетный, линия 2, дом 3	заклучение от 14.09.2021 № 1	1965	2022	снос
5	Поселок Взлетный, линия 4, дом 4	заклучение от 16.07.2021 № 1	1965	2022	снос
6	Поселок Дорожный, дом 3	заклучение от 04.08.2017 № 2	1984	2022	снос
7	Поселок Дорожный, дом 7	заклучение от 18.12.2019 № 2	1986	2022	снос
8	Поселок Дорожный, дом 10	заклучение от 04.08.2017 № 9	1986	2022	снос
9	Поселок Дорожный, дом 11	заклучение от 18.12.2019 № 4	1986	2022	снос
10	Поселок Дорожный, дом 12	заклучение от 18.12.2019 № 5	1986	2022	снос
11	Поселок Дорожный, дом 13	заклучение от 18.12.2019 № 6	1987	2022	снос
12	Поселок Дорожный, дом 14	заклучение от 18.12.2019 № 7	1987	2022	снос
13	Поселок Дорожный, дом 19	заклучение от 18.12.2019 № 12	1988	2022	снос
14	Поселок Кедровый-2, дом 7	заклучение от 05.08.2020 № 1	1983	2022	снос
15	Поселок Кедровый-2, дом 14	заклучение от 05.08.2020 № 2	1987	2022	снос
16	Проезд Молодежный, дом 3	заклучение от 05.08.2020 № 4	1966	2022	снос
17	Проезд Молодежный, дом 4	заклучение от 05.08.2020 № 5	1965	2022	снос
18	Проезд Молодежный, дом 5	заклучение от 05.08.2020 № 6	1966	2022	снос
19	Проезд Молодежный, дом 6	заклучение от 05.08.2020 № 7	1965	2022	снос

20	Улица Мелик-Карамова, дом 37	заключение от 19.12.2018 № 5	1930	2022	снос
21	Улица Московская, дом 41	заклучение от 05.08.2020 № 8	1965	2022	снос
22	Улица Московская, дом 42	заклучение от 05.08.2020 № 9	1965	2022	снос
23	Улица Московская, дом 45	заклучение от 23.11.2016 № 5	1965	2022	снос
24	Улица Московская, дом 52	заклучение от 05.08.2020 № 10	1967	2022	снос
25	Улица Московская, дом 53/2	заклучение от 26.11.2020 № 11	1989	2022	снос
26	Проспект Набережный, дом 20	заклучение от 05.08.2020 № 12	1968	2022	снос
27	Улица Озерная, дом 10	заклучение от 16.08.2018 № 8	1969	2022	снос
28	Улица Озерная, дом 27	заклучение от 17.10.2018 № 1	1988	2022	снос
29	Улица Заводская, дом 2	заклучение от 23.11.2016 № 4	1969	2022	снос
30	Улица Пионерская, дом 21	заклучение от 16.08.2018 № 3	1964	2022	снос
31	Улица Сургутская, дом 8а	заклучение от 16.08.2018 № 6	1963	2022	снос
32	Улица Сургутская, дом 11	заклучение от 16.08.2018 № 5	1956	2022	снос
33	Улица Терешковой, дом 39	заклучение от 16.08.2018 № 4	1958	2022	снос
34	Улица Терешковой, дом 45	заклучение от 16.08.2018 № 9	1957	2022	снос
35	Проспект Набережный, дом 26	заклучение от 26.11.2020 № 02	1989	2023	снос
36	Поселок Дорожный, дом 15	заклучение от 18.12.2019 № 8	1988	2024	снос
37	Поселок Дорожный, дом 16	заклучение от 18.12.2019 № 9	1988	2024	снос
38	Поселок Дорожный, дом 17	заклучение от 18.12.2019 № 10	1988	2024	снос
39	Поселок Дорожный, дом 18	заклучение от 18.12.2019 № 11	1991	2024	снос
40	Поселок Дорожный, дом 21	заклучение от 18.12.2019 № 13	1989	2024	снос
41	Поселок Дорожный, дом 22	заклучение от 18.12.2019 № 14	1989	2024	снос
42	Поселок Дорожный, дом 23	заклучение от 18.12.2019 № 15	1992	2024	снос
43	Улица Кольцевая, дом 20	заклучение от 17.10.2018 № 2	1990	2024	снос
44	Улица Красная, дом 50	заклучение от 16.08.2018 № 1	1989	2024	снос
45	Улица Гидромеханизаторов, дом 7/2	заклучение от 11.02.2021 № 1	1985	2024	снос
46	Улица Московская, дом 49	заклучение от 24.05.2022 № 1	1994	2025	снос

Реестр
аварийных домов, включенных в «Адресную подпрограмму
по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы»
в муниципальном образовании городской округ Сургут
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Год ввода дома в эксплуатацию	Дата признания многоквартирного дома аварийным	Этапы расселения	Дальнейшее использование помещения
1	Улица Артема, дом 10	1966	заключение от 15.02.2013 № 23	2021 – 2022	снос
2	Улица Артема, дом 12	1968	заклучение от 15.02.2013 № 24	2021 – 2022	снос
3	Улица Артема, дом 13	1968	заклучение от 12.03.2013 № 19	2021 – 2022	снос
4	Улица Артема, дом 14	1966	заклучение от 15.02.2013 № 25	2021 – 2022	снос
5	Улица Артема, дом 16	1966	заклучение от 15.02.2013 № 26	2021 – 2022	снос
6	Улица Артема, дом 22	1968	заклучение от 30.11.2012 № 105	2021 – 2022	снос
7	Улица Артема, дом 22а	1981	заклучение от 30.11.2012 № 106	2021 – 2022	снос
8	Улица Артема, дом 24	1968	заклучение от 30.11.2012 № 107	2021 – 2022	снос
9	Улица Артема, дом 28	1968	заклучение от 30.11.2012 № 108	2021 – 2022	снос
10	Улица Артема, дом 36	1969	заклучение от 30.11.2012 № 112	2021 – 2022	снос
11	Улица Марии Поливановой, дом 1	1966	заклучение от 15.02.2013 № 27	2021 – 2022	снос
12	Улица Марии Поливановой, дом 2	1965	заклучение от 15.02.2013 № 28	2021 – 2022	снос
13	Улица Марии Поливановой, дом 3	1965	заклучение от 15.02.2013 № 29	2021 – 2022	снос
14	Улица Марии Поливановой, дом 4	1966	заклучение от 15.02.2013 № 30	2021 – 2022	снос
15	Улица Марии Поливановой, дом 10	1966	заклучение от 14.06.2013 № 2	2021 – 2022	снос
16	Улица Марии Поливановой, дом 11	1966	заклучение от 15.02.2013 № 34	2021 – 2022	снос
17	Улица Марии Поливановой, дом 13	1966	заклучение от 15.02.2013 № 36	2021 – 2022	снос
18	Улица Мелик–Карамова, дом 43а	1930	заклучение от 04.08.2014 № 13	2021 – 2022	снос
19	Проезд Молодежный, дом 9	1965	заклучение от 15.02.2013 № 13	2021 – 2022	снос
20	Проезд Молодежный, дом 11	1968	заклучение от 01.04.2014 № 18	2021 – 2022	снос

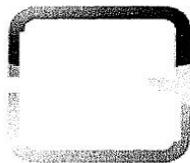
21	Улица Монтажников, дом 10	1971	заключение от 10.12.2013 № 32	2021 – 2022	снос
22	Улица Московская, дом 38	1965	заклучение от 12.03.2013 № 12	2021 – 2022	снос
23	Улица Московская, дом 39	1965	заклучение от 12.03.2013 № 14	2021 – 2022	снос
24	Улица Московская, дом 40	1965	заклучение от 12.03.2013 № 11	2021 – 2022	снос
25	Улица Московская, дом 43	1965	заклучение от 12.03.2013 № 15	2021 – 2022	снос
26	Улица Московская, дом 46	1966	заклучение от 12.03.2013 № 9	2021 – 2022	снос
27	Проспект Набережный, дом 38	1966	заклучение от 12.03.2013 № 10	2021 – 2022	снос
28	Проспект Набережный, дом 38/1	1966	заклучение от 12.03.2013 № 11	2021 – 2022	снос
29	Проспект Набережный, дом 40	1965	заклучение от 12.03.2013 № 12	2021 – 2022	снос
30	Проспект Набережный, дом 44	1965	заклучение от 12.03.2013 № 14	2021 – 2022	снос
31	Проспект Набережный, дом 44/1	1965	заклучение от 12.03.2013 № 15	2021 – 2022	снос
32	Проспект Набережный, дом 44/2	1965	заклучение от 12.03.2013 № 16	2021 – 2022	снос
33	Улица Нагорная, дом 1	1953	заклучение от 01.04.2014 № 3	2021 – 2022	снос
34	Улица Нефтяников, дом 3	1970	заклучение от 30.11.2012 № 85	2021 – 2022	снос
35	Улица Нефтяников, дом 5	1971	заклучение от 30.11.2012 № 87	2021 – 2022	снос
36	Улица Нефтяников, дом 7А	1969	заклучение от 30.11.2012 № 89	2021 – 2022	снос
37	Улица Нефтяников, дом 10	1970	заклучение от 30.11.2012 № 91	2021 – 2022	снос
38	Улица Нефтяников, дом 11А	1969	заклучение от 30.11.2012 № 92	2021 – 2022	снос
39	Улица Нефтяников, дом 13	1974	заклучение от 30.11.2012 № 95	2021 – 2022	снос
40	Улица Нефтяников, дом 14	1970	заклучение от 30.11.2012 № 96	2021 – 2022	снос
41	Улица Нефтяников, дом 16	1970	заклучение от 30.11.2012 № 97	2021 – 2022	снос
42	Улица Нефтяников, дом 18	1970	заклучение от 30.11.2012 № 99	2021 – 2022	снос
43	Улица Нефтяников, дом 19	1968	заклучение от 30.11.2012 № 100	2021 – 2022	снос
44	Улица Нефтяников, дом 21	1968	заклучение от 30.11.2012 № 101	2021 – 2022	снос
45	Улица Нефтяников, дом 23	1970	заклучение от 30.11.2012 № 102	2021 – 2022	снос
46	Улица Нефтяников, дом 25	1968	заклучение от 30.11.2012 № 103	2021 – 2022	снос
47	Улица Нефтяников, дом 27	1970	заклучение от 30.11.2012 № 104	2021 – 2022	снос
48	Улица Озерная, дом 1	1968	заклучение от 01.04.2014 № 9	2021 – 2022	снос
49	Улица Озерная, дом 3	1969	заклучение от 01.04.2014 № 10	2021 – 2022	снос
50	Улица Озерная, дом 7	1971	заклучение от 01.04.2014 № 11	2021 – 2022	снос
51	Улица Озерная, дом 11а	1981	заклучение от 15.11.2012 № 5	2021 – 2022	снос
52	Улица Озерная, дом 17	1984	заклучение от 01.04.2014 № 12	2021 – 2022	снос

53	Улица Озерная, дом 19	1986	заключение от 15.11.2012 № 9	2021 – 2022	снос
54	Улица Озерная, дом 21	1984	заклучение от 15.11.2012 № 10	2021 – 2022	снос
55	Улица Озерная, дом 23	1985	заклучение от 15.11.2012 № 11	2021 – 2022	снос
56	Улица Озерная, дом 25	1986	заклучение от 15.11.2012 № 12	2021 – 2022	снос
57	Улица 60 лет Октября, дом 4	1968	заклучение от 12.03.2013 № 1	2021 – 2022	снос
58	Улица 60 лет Октября, дом 10	1968	заклучение от 12.03.2013 № 4	2021 – 2022	снос
59	Улица 60 лет Октября, дом 12	1968	заклучение от 12.03.2013 № 5	2021 – 2022	снос
60	Улица 60 лет Октября, дом 20	1968	заклучение от 12.03.2013 № 7	2021 – 2022	снос
61	Улица Парковая, дом 18	1979	заклучение от 28.01.2014 № 4	2021 – 2022	снос
62	Улица Парковая, дом 19/1	1969	заклучение от 28.01.2014 № 5	2021 – 2022	снос
63	Улица Парковая, дом 22	1969	заклучение от 28.01.2014 № 7	2021 – 2022	снос
64	Улица Парковая, дом 26	1969	заклучение от 28.01.2014 № 8	2021 – 2022	снос
65	Улица Пионерская, дом 35	1960	заклучение от 23.11.2016 № 3	2021 – 2022	снос
66	Улица Пионерская, дом 39	1960	заклучение от 01.04.2014 № 13	2021 – 2022	снос
67	Улица 30 лет Победы, дом 24	1968	заклучение от 10.12.2013 № 1	2021 – 2022	снос
68	Улица Рабочая, дом 31/1	1982	заклучение от 01.04.2014 № 17	2021 – 2022	снос
69	Улица Рабочая, дом 45	1969	заклучение от 10.12.2013 № 6	2021 – 2022	снос
70	Улица Садовая, дом 2	1965	заклучение от 06.06.2012 № 19	2021 – 2022	снос
71	Переулок Садовый, дом 2	1965	заклучение от 06.06.2012 № 20	2021 – 2022	снос
72	Улица Сибирская, дом 18/1	1969	заклучение от 29.01.2016 № 10	2021 – 2022	снос
73	Улица Щепеткина, дом 18/1	1970	заклучение от 01.04.2014 №7	2021 – 2022	снос
74	Улица Энтузиастов, дом 41	1965	заклучение от 12.03.2013 № 8	2021 – 2022	снос
75	Улица Энтузиастов, дом 43а	1968	заклучение от 12.03.2013 № 9	2021 – 2022	снос
76	Улица Юности, дом 13	1969	заклучение от 10.12.2013 № 8	2021 – 2022	снос
77	Улица Юности, дом 17	1969	заклучение от 10.12.2013 № 10	2021 – 2022	снос
78	Улица Юности, дом 17/1	1986	заклучение от 10.12.2013 № 11	2021 – 2022	снос
79	Улица Юности, дом 19	1969	заклучение от 10.12.2013 № 19	2021 – 2022	снос
80	Поселок Кедровый-2, дом 9	1981	заклучение от 19.11.2013 № 7	2022 – 2023	снос
81	Поселок Кедровый-2, дом 10	1981	заклучение от 19.11.2013 № 8	2022 – 2023	снос
82	Поселок Кедровый-2, дом 15	1988	заклучение от 19.11.2013 № 10	2022 – 2023	снос
83	Улица Молодежная, дом 1	1980	заклучение от 12.02.2015 № 1	2022 – 2023	снос
84	Улица Молодежная, дом 2	1979	заклучение от 12.02.2015 № 2	2022 – 2023	снос

85	Поселок ПСО-34, дом 1	1978	заключение от 10.12.2013 № 30	2022 – 2023	снос
86	Поселок ПСО-34, дом 2	1978	заклучение от 10.12.2013 № 29	2022 – 2023	снос
87	Поселок ПСО-34, дом 4	1978	заклучение от 10.12.2013 № 28	2022 – 2023	снос
88	Улица Саянская, дом 12	1975	заклучение от 06.06.2012 № 13	2022 – 2023	снос
89	Улица Транспортных строителей, дом 1	1988	заклучение от 06.06.2012 № 5	2022 – 2023	снос
90	Улица Транспортных строителей, дом 5	1988	заклучение от 06.06.2012 № 6	2022 – 2023	снос
91	Улица Транспортных строителей, дом 11	1988	заклучение от 06.06.2012 № 7	2022 – 2023	снос
92	Улица Транспортных строителей, дом 13	1988	заклучение от 06.06.2012 № 8	2022 – 2023	снос
93	Улица Транспортных строителей, дом 15	1989	заклучение от 06.06.2012 № 9	2022 – 2023	снос
94	Улица Транспортных строителей, дом 19	1988	заклучение от 06.06.2012 № 10	2022 – 2023	снос
95	Улица Шушенская, дом 1а	1987	заклучение от 06.06.2012 № 11	2022 – 2023	снос
96	Улица Шушенская, дом 4	1987	заклучение от 27.01.2012 № 25	2022 – 2023	снос
97	Улица Шушенская, дом 6	1988	заклучение от 27.01.2012 № 24	2022 – 2023	снос
98	Улица Шушенская, дом 8	1988	заклучение от 27.01.2012 № 23	2022 – 2023	снос
99	Улица Шушенская, дом 10	1987	заклучение от 27.01.2012 № 21	2022 – 2023	снос
100	Улица Шушенская, дом 14	1989	заклучение от 27.01.2012 № 18	2022 – 2023	снос
101	Улица Щепеткина, дом 2/1	1980	заклучение от 15.11.2012 № 13	2022 – 2023	снос
102	Улица Щепеткина, дом 30	1958	заклучение от 01.04.2014 № 5	2022 – 2023	снос

Реестр
ветхого жилищного фонда в муниципальном образовании городской округ Сургут
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

№ п/п	Адрес дома	Дата, номер документа о признании дома ветхим	Год ввода дома в эксплуатацию	Планируемый год окончания переселения	Дальнейшее использование помещения
1	Поселок Взлетный, линия 1, дом 2	акт от 05.06.2003 № 1	1965	2022	снос
2	Поселок Взлетный, линия 1, дом 2	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
3	Поселок Взлетный, линия 1, дом 3	акт от 05.06.2003 № 1	1965	2022	снос
4	Поселок Взлетный, линия 1, дом 3	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
5	Поселок Взлетный, линия 2, дом 9	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
6	Поселок Взлетный, линия 3, дом 2	акт от 05.06.2003 № 1	1965	2022	снос
7	Поселок Взлетный, линия 3, дом 3	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
8	Поселок Взлетный, линия 3, дом 4	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
9	Поселок Взлетный, линия 3, дом 5а	акт от 05.06.2003 № 1	1965	2022	снос
10	Поселок Взлетный, линия 3, дом 7	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
11	Поселок Взлетный, линия 4, дом 3	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
12	Поселок Взлетный, линия 4, дом 5	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
13	Поселок Взлетный, линия 4, дом 6	протокол от 02.10.2001 № 56	1965	2022	снос
14	Поселок Взлетный, линия 4, дом 31	акт от 05.06.2003 № 1	1965	2022	снос
15	Поселок Взлетный, линия 4, дом 33	акт от 05.06.2003 № 1	1965	2022	снос
16	Поселок Черный Мыс, улица Разведчиков, дом 25	акт от 05.06.2003 № 1	1964	2022	снос
17	Поселок Черный Мыс, улица Щепеткина, дом 24	акт от 05.06.2003 № 1	1964	2022	снос


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Тюменская область, город Тюмень,

ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТА № ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:	Администрация города Сургута
Исполнитель:	ООО
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	17 ноября 2020 г.
Дата составления Отчета:	18 ноября 2020 г.

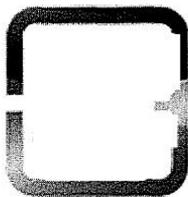
 Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 17 ноября 2020 г., составляет¹:

Адрес занимаемого жилого помещения			площадь расселимой квартиры (жилого помещения) кв.м.	Рыночная стоимость жилого помещения, подлежащее изъятию для муниципальных нужд с учетом доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, руб.	Рыночная стоимость доли в праве общей долевой собственности на изымаемый земельный участок под аварийным домом, руб.	Рыночная стоимость убытков, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду, руб.	Общая стоимость объекта оценки, руб.
Улица	№ дома	№ квартиры					
			53	4 507 703	276 900	186 960	4 971 563

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчеты и краткое обоснование полученных результатов представлены в отчете об оценке объекта оценки № от 18 ноября 2020г., отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений

С уважением,
Генеральный директор ООО

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке, без учета НДС-20%.


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Тюменская область, город Тюмень,

ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТА № _____ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:	Администрация города Сургута
Исполнитель:	ООО
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	09 декабря 2019 г.
Дата составления Отчета:	09 декабря 2019 г.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 09 декабря 2019 г., составляет:

№ п/п	Адрес занимаемого жилого помещения			площадь расселяемой квартиры (жилого помещения) кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
	Улица	№ дома	№ квартиры		
1.				52,60	2 796 216

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчеты и краткое обоснование полученных результатов представлены в отчете об оценке объекта оценки от 09 декабря 2019 г., отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех принятых допущений и ограничений

С уважением,
Генеральный директор _____

АНКЕТА УЧАСТНИКА ОПРОСА

город Сургут

улица: _____

дом № _____

квартира № _____

Собственник жилого помещения
_____Наименование документа, подтверждающего право собственности на жилой дом
(часть жилого дома):

Собственником принято Решение:

<input type="radio"/> Предоставление жилого помещения	<input type="radio"/> Предоставление выплаты возмещения
Причина отказа от выплаты	Причина отказа от жилого помещения
<input type="radio"/> низкая оценка стоимости аварийного жилья	<input type="radio"/> отдаленность от предыдущего места жительства
<input type="radio"/> нежелание поиска другого жилья	<input type="radio"/> отсутствие инфраструктуры (остановки, транспортная развязка, больницы, детские сады, школы, магазины)
<input type="radio"/> высокая стоимость жилья на рынке	<input type="radio"/> не доволен застройщиком
	<input type="radio"/> некачественное исполнение жилья
	<input type="radio"/> отсутствие спроса на рынке жилья (в случае продажи)
иное:	иное:

Подпись

ФИО _____

Дата принятия решения:

« _____ » _____ 20__ г.

