

«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» — новое в Правилах формирования Программ переселения

Юрисконсульт НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ»,
Надежда Владимировна Тармаева



Национальный проект «Жилье и городская среда»

реализуется в рамках исполнения
Указа Президента

Российской Федерации

от 7 мая 2018 года № **204**

Национальный проект «Жилье и городская среда»

- **Федеральный проект «Жилье»**
- **Федеральный проект «Ипотека»**
- **Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды»**
- **Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»**

«Жилье» и «Ипотека»

проблемы

Удорожание строительства
(в т.ч. за счет эскроу-счетов)

Отсутствие резервов для
роста покупательской
способности граждан

Отсутствие механизмов
обеспечения жильем
людей с низкими доходами

Целевые показатели к 2024 году:

Ежегодное строительство
120 млн. кв. м. жилья

Ежегодное улучшение
жилищных условий
для 5 млн. семей

Снижение ипотечной ставки
до 7,9 процентов

Количество выданных
ипотечных кредитов
с 1,53 до 2,26 млн. руб.

Перспективы жилищной политики

Комплексный подход к развитию
застроенных территорий

ПРОБЛЕМА: Несовершенство принципов
изъятия собственности у граждан

Развитие индивидуального
жилищного строительства

Развитие арендного жилья

Формирование комфортной городской среды

- Методика определения индекса качества включает 36 показателей
- Подведение итогов – в ноябре
- Субсидии – в зависимости от оценки достигнутых итогов

Целевые показатели к 2024 году



Доля городов с благоприятной средой



Доля граждан, принявших участие в вопросах развития горсреды

Устойчивое сокращение непригодного для проживания жилья

**Переселение домов,
признанных
аварийными**

до 1.01.2017 года – по
старой схеме.

Поручение Президента

– создание новых
непрерывных
механизмов
переселения из
аварийного жилья

Федеральный закон от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ

Внес изменения в Жилищный кодекс РФ в части оснований, порядка и критериев признания многоквартирного дома аварийным, установление особого порядка определения возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными.

ЖК РФ Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений

старая редакция
8) признание в
установленном
порядке жилых
помещений
**муниципального
жилищного
фонда;**

8) признание в установленном порядке жилых помещений **муниципального и частного ЖФ** непригодными для проживания, МКД, за исключением МКД, все жилые помещения в которых находятся в собственности РФ или субъекта РФ, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

ЖК РФ Статья 15. Объекты жилищных прав

4) Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, МКД может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

В МКД, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

ЖК РФ Статья 15. Объекты жилищных прав


Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47
(ред. от 29.11.2019)

"Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом"

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016)

7. Оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции **осуществляются межведомственной комиссией**, создаваемой в этих целях (далее - комиссия), и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным в настоящем Положении требованиям

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016)



Орган исполнительной власти субъекта РФ создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ, а также иных жилых помещений в случаях, установленных настоящим Положением. В состав комиссии включаются представители этого органа исполнительной власти субъекта РФ. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта РФ.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016)

Орган местного самоуправления создает в установленном порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда РФ, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального и частного ЖФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7(1) настоящего Положения. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления.

Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.02.2018)

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы государственного надзора (контроля)),

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.02.2018)

на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016)


7(1). В случае необходимости оценки и обследования помещения в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение **5 лет со дня выдачи разрешения о вводе МКД в эксплуатацию** такие оценка и обследование осуществляются комиссией, созданной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)

34. Основанием для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является

аварийное техническое **состояние его несущих** строительных **конструкций** (конструкции) или МКД в целом, характеризующееся их повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения МКД, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости МКД.

**Постановление Правительства РФ
от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)**



В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 21.08.2019)


44. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов, а также иных документов, предусмотренных пунктом 42 настоящего Положения;

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)

определение перечня дополнительных документов (заключения
(акты) соответствующих органов государственного надзора
(контроля), заключение **юридического лица** являющегося
членом саморегулируемой организации, основанной на
членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и
имеющих право на осуществление работ по обследованию
состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их
строительных конструкций (далее **специализированная
организация**),

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)



по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния

приказ Минстроя России об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния».

Разработка данного документа была выполнена в соответствии с поручением Президента Российской Федерации для установления однозначных критериев признания жилых домов аварийными и порядка оценки их состояния в соответствии с такими критериями.

Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния

Свод правил разработан по заказу Минстроя России и Фонда содействия реформирования ЖКХ с привлечением ведущих научно-исследовательских и экспертных организаций страны, в том числе АО «ЦНИИПромзданий».

Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния

Новые правила касаются оценки технического состояния зданий чья высота не превышает 5 этажей, не подвергавшихся сейсмическим воздействиям и пожарам. В Минстрое уверены, что новые правила позволят удешевить и ускорить процедуру оценки.

Сейчас она требует обмерных работ, изучения всех строительных конструкций и инженерных систем, вскрытия и испытаний, выявления всех дефектов и проведения поверочных расчетов. Для признания аварийными значительная часть этих работ не является необходимой.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)

47(1). Два экземпляра заключения в 3-дневный срок направляются комиссией в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, ОМСУ для последующего принятия решения (при отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) и направления заявителю и (или) в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения соответствующего помещения или МКД.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)

51. Соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления в **5-дневный срок со дня принятия решения** направляет в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети "Интернет

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019)

включая единый портал или региональный портал государственных и муниципальных услуг (при его наличии), по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.



ЖК РФ Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Новая редакция

7. При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в МКД, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, 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

ЖК РФ Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

(в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым 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.**



ЖК РФ Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Новая редакция

8.1. Органы государственной власти субъекта РФ **вправе устанавливать** для собственников жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры **поддержки** по обеспечению жилыми помещениями **при условии**, что на дату признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них **отсутствуют иные жилые помещения**, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения ЖФ социального использования.

ЖК РФ Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

8.2. Граждане, которые приобрели жилое помещение в МКД после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются.



ЖК РФ Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Новая редакция

10.1. В случае, если земельный участок, на котором расположен МКД, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, **предоставлен** в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке **федеральному органу** исполнительной власти (федеральному государственному органу), в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, либо подведомственным ему предприятиям (учреждениям)



ЖК РФ Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

а также расположен на территории обособленного или закрытого военного городка, изъятие земельного участка, на котором расположен указанный дом, и каждого жилого помещения в указанном доме, за исключением жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, осуществляется для государственных нужд в порядке, предусмотренном частью 10 настоящей статьи.

Федеральный закон
от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ

Законопроект предусматривает
изменения в установленные механизмы
расселения непригодного для
проживания жилищного фонда
(ФЗ-185 от от 21.07.2007)

Установлены механизмы расселения непригодного для проживания жилищного фонда

Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В случае, если действие такой программы начинается после 1 января 2019 года, она утверждается на период до 1 сентября 2025 года.

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

- 1) приобретение жилых помещений в МКД, а также в жилых домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ (в том числе в МКД, строительство которых не завершено), и строительство таких домов, в том числе для целей последующего предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма, или договору найма жилого помещения ЖФ социального использования, или договору найма жилого помещения маневренного фонда в связи с переселением из аварийного ЖФ, или договору мены с собственником жилого помещения аварийного ЖФ.

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

2) выплату гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемые жилые помещения в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

3) предоставление гражданам, **не имеющим иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в собственности или занимаемого на условиях социального найма, субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений в размере, не превышающем разницы** между стоимостью жилого помещения, равнозначного по площади изымаемому,

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:


равнозначного по площади изымаемому, рассчитанной исходя из нормативной стоимости квадратного метра, и полученным возмещением, и (или) субсидии на возмещение части расходов на уплату процентов в размере не выше ключевой ставки за пользование займом или кредитом, полученными и использованными на приобретение (строительство) жилых помещений.

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

Нормативная стоимость квадратного метра определяется как стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемая по субъектам Российской Федерации .

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

4) **предоставление субсидий лицам, заключившим с ОМСУ договоры о развитии застроенных территорий и (или) о комплексном развитии территорий в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, на возмещение понесенных расходов по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам**




Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

переселяемым из аварийного ЖФ, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о развитии, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

При этом субсидия предоставляется по мере исполнения указанными лицами данных обязательств **и не может превышать 25 процентов** нормативной стоимости переселения, рассчитанной исходя из общей площади жилых помещений, из которых осуществлено переселение граждан, и нормативной стоимости квадратного метра.



Средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на:

В случае наличия в собственности гражданина **нескольких жилых помещений**, входящих в аварийный ЖФ, предоставление ему в связи с переселением из таких жилых помещений субсидий, за счет средств Фонда осуществляется в отношении **только одного жилого помещения**. **В отношении других жилых помещений**, находящихся в собственности такого гражданина и включенных в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного ЖФ, **предоставляется возмещение за изымаемые жилые помещения** в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса РФ.

Установлен порядок рассмотрения и предоставления финансово-поддержки субъектам Российской Федерации за счет средств федерального бюджета – принято [постановление Правительства Российской Федерации от 16 марта 2019 года №278](#)

Предоставить государственной корпорации - Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд) в 2019-2021 годах субсидии на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда) в общей сумме 106240000 тыс. рублей, в том числе:

в 2019 году - 35400000 тыс. рублей;

в 2020 году - 35420000 тыс. рублей;

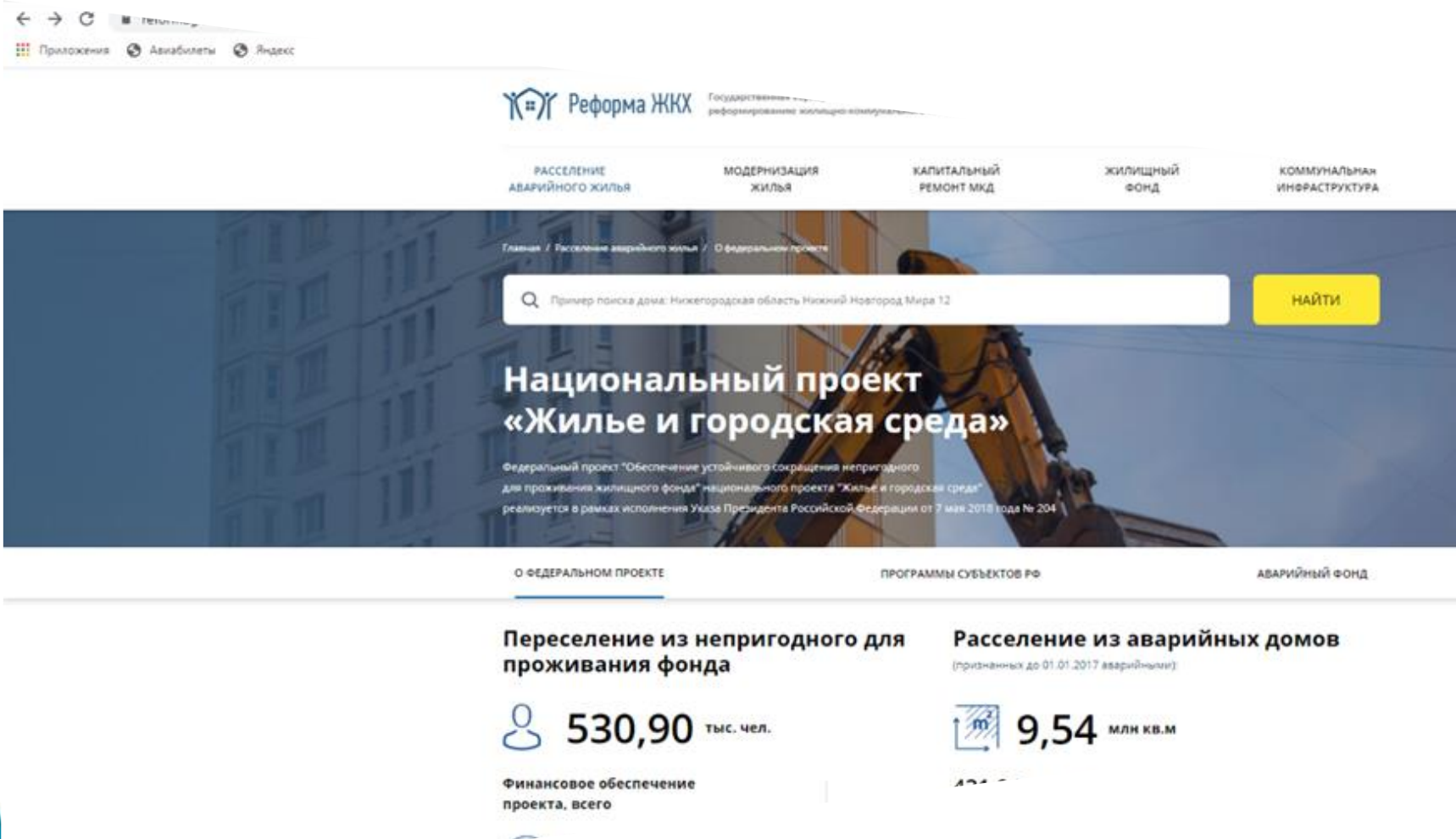
в 2021 году - 35420000 тыс. рублей

<https://www.reformagkh.ru/relocation-about>

сайт Реформа ЖКХ

**Государственной корпорации —
Фонд содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства**

Актуальная информация



← → ↻

Приложения Авиабилеты Яндекс

Реформа ЖКХ Государственное реформирование жилищно-коммунального хозяйства

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Главная / Расселение аварийного жилья / О федеральном проекте

НАЙТИ

Национальный проект «Жилье и городская среда»

Федеральный проект "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" национального проекта "Жилье и городская среда" реализуется в рамках исполнения Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204

О ФЕДЕРАЛЬНОМ ПРОЕКТЕ ПРОГРАММЫ СУБЪЕКТОВ РФ АВАРИЙНЫЙ ФОНД

Переселение из непригодного для проживания фонда	Расселение из аварийных домов <small>(признанных до 01.01.2017 аварийными)</small>
 530,90 тыс. чел.	 9,54 млн кв.м
Финансовое обеспечение проекта, всего	104 млрд руб.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с 2008 года

Переселено
1,09млн чел.
Финансовое
обеспечение
проекта, всего
541,72млрд руб.

Расселено
16,98млн кв.м
307,39 млрд руб.
средства
федерального бюджета
234,33 млрд руб.
средства региональных
бюджетов
и внебюджетных источников

Основные мероприятия программ 2019 - 2025 гг

Переселение из непригодного для проживания фонда

530,90тыс. чел.

Финансовое обеспечение проекта, всего 507,17млрд руб.

Расселение из аварийных домов (признанных до 01.01.2017 аварийными):



9,54млн кв.м

431,94 млрд
руб. средства
федерального
бюджета

75,23 млрд руб.
средства
региональных
бюджетов
и
внебюджетных
источников

Капитальный ремонт многоквартирных домов

Основные проблемы:

- Плохое качество планирования в различных регионах
- Недостаточные темпы выполнения программ
- Низкие взносы и нехватка средств
- Низкое качество и энергоэффективность

Поддержка проведения энергоэффективного капитального ремонта со стороны гос. бюджета:

Постановление Правительства РФ

№ 114 от 11.02.2019 г.:

- Участвуют дома старше 5 и моложе 60 лет, накапливающие средства на КР на спецсчетах
- Субсидирование процентной ставки или софинансирование части работ
(до 80 %, до 5 млн. руб.)



Спасибо за внимание

НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ», юрисконсульт

Тармаева Надежда Владимировна

8(499)-110-56-14, Oprf2012@list.ru