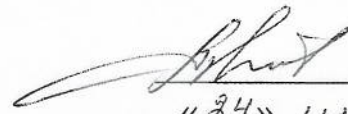


**УТВЕРЖДАЮ:**  
Председатель  
контрольно-счетной палаты города Твери

  
Л.Д. Желтова  
«24» июля 2014 г.

Решение Коллегии  
Контрольно-счетной палаты  
города Твери  
от «22» июля 2014 г.  
(протокол № 10 )

### Отчет

**О проведении экспертно-аналитического мероприятия  
«Оценка хода реализации муниципальной программы "Адресная  
программа по переселению граждан из аварийного жилищного  
фонда на 2013 - 2015 годы" в части переселения граждан из  
аварийного многоквартирного дома № 3 пос. Керамический завод»**

г. Тверь, 2014

## **I. Общая информация об экспертно-аналитическом мероприятии**

### **1.1. Основание проведения экспертно-аналитического мероприятия:**

- обращение депутатов Тверской городской Думы Ю.А. Леймана, С.А. Панчина;
- план работы КСП города Твери на 2014 год, утвержденный председателем контрольно-счетной палаты города Твери от 20.12.2013 (п. 2.2.5);
- распоряжение председателя контрольно-счетной палаты города Твери от 07.05.2014 № 5 «О проведении экспертно-аналитического мероприятия (далее – ЭАМ) «Оценка хода реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы" в части переселения граждан из аварийного многоквартирного дома № 3 пос. Керамический завод»

### **1.2. Цель контрольного экспертно-аналитического мероприятия:**

- анализ и оценка хода реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы" (далее - Программа) в части переселения граждан из аварийного многоквартирного дома № 3 пос. Керамический завод;
- оценка соответствия мероприятий по реализации Программы действующему законодательству

### **1.3. Предмет ЭАМ:**

- муниципальные нормативные правовые акты, распорядительные документы, регламентирующие реализацию Программы;
- отчетная документация в соответствии с утвержденной системой контроля реализации Программы

### **1.4. Объекты ЭАМ:**

Департамент жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики администрации города Твери

### **1.5. Проверяемый период: 2013 год, I кв. 2014 года**

### **1.6. Срок проведения ЭАМ: май – июнь 2014 года**

**1.7. Исполнители ЭАМ:** заместитель начальника экспертно-аналитического отдела контрольно-счетной палаты города Твери – старший инспектор О.Н. Дудова

**1.8. Метод проведения контрольного ЭАМ:** проверка документов проведена выборочным методом

**1.9. Объем средств бюджета города Твери, проверенных (охваченных) при проведении ЭАМ, составил 62 683 482,12 руб.**

## **II. Результаты экспертно-аналитического мероприятия:**

2.1.1. В соответствии с ч. 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 года № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее - Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (п. 2 Положения).

В соответствии с пунктом 7 Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции отнесены к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.



Оценка соответствия помещения установленным в Положении требованиям и признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции производится межведомственной комиссией на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;
- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (пункт 47 Положения).

В соответствии с пунктом 49 Положения на основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, Правительством Российской Федерации установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включающая в себя принятие соответствующего решения межведомственной комиссией и распоряжение органа власти о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения жильцов.



2.1.2. В силу статьи 87 ЖК РФ, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Согласно частям 1 и 2 статьи 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат в коммунальной квартире.

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в зависимости от включения либо невключения такого дома в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Если аварийный многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение собственника, включен в указанную адресную программу, то собственник жилого помещения в силу ст. 16, п. 3 ст. 2 Федерального закона от 21.07. 2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон № 185-ФЗ) имеет право:

- на предоставление другого жилого помещения по договорам мены благоустроенных применительно к условиям населенного пункта, в котором расположен аварийный многоквартирный дом, равнозначных по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, отвечающих

установленным жилищным законодательством требованиям и находящимся в черте населенного пункта, в котором расположен аварийный многоквартирный дом, или в границах другого населенного пункта Тверской области с письменного согласия граждан;

- выкуп жилого помещения собственника с учетом требований ст. 32 ЖК РФ, Закона № 185-ФЗ, региональных и муниципальных программ.

В случае невключения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, в адресную программу жилищные права собственника жилого помещения обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 ЖК РФ, а именно:

- путем выкупа принадлежащего собственнику жилого помещения;
- предоставлением по соглашению с собственником другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 6-8 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 7 ст. 32 ЖК РФ при определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, 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 (в случае если 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.

В соответствии с п.9 ст.32 ЖК РФ, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

2.2. Многоквартирный дом по адресу пос. Керамического завода, д.3 признан аварийным и подлежащим сносу в соответствии с постановлением администрации города Твери от 31.12.2009 № 3869 на основании заключения межведомственной Комиссии от 30.12.2009 № 6.



*(Справочно: межведомственная Комиссия образована в соответствии с постановлением Главы администрации г. Твери от 19.06.2008 2425 "О межведомственной комиссии по признанию помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в городе Твери")*

Указанный многоквартирный дом подлежит расселению в рамках реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы", утвержденной постановлением администрации города от 25.06.2013 № 736 (в ред. постановления администрации города от 11.11.2013 № 1371).

Программа входит в состав региональной Адресной программы Тверской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Тверской области от 25.06.2013 № 272-пп. ( В Программу также вошли дома по адресу: г. Тверь, 2-ой Переулок, д.7 и д. 3 в пос. Элеватор; ул. 3-я Пухальского, д. 3/19; ул. Спортивная, д.3 и д.5; ул. Строителей, д. 13; ул. Фурманова, д. 78; пос. Лоцманенко, д.16 и д.1А; ул. 1-я Мукомольная, д.2; ул. Б.Полевого, д. 4.)

### **Объем и источники финансирования Программы**

Источниками финансирования мероприятий Программы (в части обязательной доли) являются средства государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средства областного бюджета Тверской области, средства бюджета города Твери, которые направляются на приобретение жилых помещений и оплату площади, равную общей площади ранее занимаемых гражданами жилых помещений в аварийных многоквартирных домах.

Общий объем средств на реализацию Программы составляет 208 944 940,4 руб., в том числе за счет средств:

- государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ – 59 578 293,6 руб.;
- областного бюджета Тверской области – 66 198 104,0 руб.;
- бюджета города Твери - 6 619 810,40 руб.;
- дополнительных средств бюджета города Твери – 76 548 732,40 руб.

Минимальная (обязательная) доля софинансирования за счет средств бюджета города Твери составляет 5,0% от общего объема средств, направляемых на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Обоснование объема средств на проведение переселения граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется исходя из перечня таких



домов, площади жилых помещений в них, планируемой стоимости одного квадратного метра общей площади помещений в аварийных многоквартирных домах, включаемых в Программу.

При этом размер предельной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений для приобретения их у застройщика в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" для предоставления взамен изымаемых у собственников жилых помещений и для отселения граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма муниципального жилищного фонда, составляет 34 600,0 рублей. (Постановление администрации города Твери от 25.06.2013 № 736 (ред. от 11.11.2013))

*В случае предоставления жилого помещения по площади большей ранее занимаемой (при отсутствии на рынке жилого помещения требуемой площади), но не более определяемой в соответствии с жилищным законодательством нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет средств бюджета города Твери.*

*(Справочно: В соответствии с Федеральным законом от 23.07.2013 № 240-ФЗ данная норма утратила силу с 1 августа 2013 года.)*

Объем дополнительного финансирования на переселение граждан из аварийного жилищного фонда составляет 76 548 732,4 руб. за счет средств бюджета города Твери.

Дополнительные средства рассчитаны исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилого помещения по муниципальному образованию город Тверь, установленной Постановлением Правительства Тверской области от 24.09.2013 № 456-пп "О внесении изменений в Постановление Правительства Тверской области от 05.04.2012 № 139-пп и об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам и городским округам Тверской области для приобретения жилых помещений в муниципальную собственность на третий квартал 2013 года" в размере 54 605,0 руб.

### **Основные ожидаемые результаты Программы**

- переселение 292 человек из 98 жилых помещений в 12 многоквартирных домах;
- ликвидация 4360,20 кв. м аварийного жилищного фонда.



## Механизм и сроки реализации Программы

Мероприятия Программы предусматривают проведение комплекса мер по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, потребительские качества и уровень благоустройства которых не могут быть восстановлены или восстановление которых экономически нецелесообразно по причинам превышения затрат над стоимостью нового строительства.

Реализация мероприятий Программы проводится исключительно путем приобретения у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средства граждан и (или) юридических лиц) для предоставления переселяемым гражданам.

Реализация Программы осуществляется в 3 этапа:

- I этап в 2013 году - организация закупки жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- II этап в 2014 году - переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- III этап в 2015 году - снос аварийного жилищного фонда.

Перечень мероприятий по реализации Программы и сроки их выполнения представлены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень мероприятий по реализации муниципальной программы «Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы»

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок выполнения	Ответственное структурное подразделение
1.	Организация проведения открытого аукциона на долевое участие в строительстве жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в г. Твери	IV квартал 2013 года	Департамент жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики администрации города Твери (далее Департамент ЖКХ и ЖП)
2.	Заключение муниципального контракта на долевое участие в строительстве жилых помещений (квартир) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в г. Твери	IV квартал 2013 года	Департамент ЖКХ и ЖП

3.	Оформление актов приема-передачи жилых помещений от застройщика	II квартал 2014 года	Департамент ЖКХ и ЖП
4.	Подготовка документов для передачи в муниципальную казну	III квартал 2014 года	Департамент ЖКХ и ЖП
5.	Проведение инвентаризации приобретенных жилых помещений в многоквартирных домах	III квартал 2014 года	Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (далее - Департамент УИ и ЗР). Департамент ЖКХ и ЖП
6.	Подготовка проекта постановления Администрации города и издание приказа департамента управления имуществом и земельными ресурсами о приеме жилых помещений в муниципальную казну, прием жилых помещений в муниципальную казну по актам приема-передачи (ф.ОС-1), подача в Управление Росреестра по Тверской области документов, необходимых для регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения, получение свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения, внесение сведений о жилых помещениях в реестр муниципальной собственности города Твери, направление копий свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности в департамент жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики и МКУ города Твери "Управление муниципальным жилищным фондом"	III квартал 2014 года	Департамент УИ и ЗР
7.	Принятие решения об изъятии земельных участков и жилых помещений собственников, уведомление собственников о регистрации обременения на жилые помещения. Регистрация принятого решения об изъятии земельных участков и жилых помещений в Управлении Росреестра по Тверской области	III квартал 2014 года	Департамент УИ и ЗР
8.	Проведение мероприятий по переселению нанимателей жилых помещений по договорам социального найма	IV квартал 2014 года	Департамент ЖКХ и ЖП МКУ города Твери "Управление муниципальным жилищным фондом". Администрации Заволжского, Московского, Пролетарского районов в городе Твери
9.	Проведение мероприятий по переселению собственников жилых помещений по договорам	IV квартал 2014 года	Департамент ЖКХ и ЖП МКУ города Твери



	мены		"Управление муниципальным жилищным фондом". Администрации Заволжского, Московского, Пролетарского районов в городе Твери
10.	Организация работы по сносу расселенных аварийных многоквартирных домов	I квартал 2015 года	Департамент УИ и ЗР
11.	Снос расселенных аварийных многоквартирных домов	II квартал 2015 года	Департамент УИ и ЗР

В рамках реализации муниципальной Адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы на основании протокола № 0136300021713001138-2 от 05.12.2013 подведения итогов открытого аукциона в электронной форме, между департаментом жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики администрации города Твери (далее - Департамент ЖКХ и ЖП, Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Стройгруп» (далее – Застройщик) заключен муниципальный контракт № 2013.234129 от 16.12.2013 (далее – Муниципальный контракт) на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Открытый аукцион проведен с учетом требований, установленных в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 21 июля 2005 г. №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Начальная (максимальная) цена, представленная в Документации открытого аукциона в электронной форме на право заключения контракта на участие в долевом строительстве жилого многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в городе Твери в соответствии с муниципальной адресной программой «Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы» контракта была сформирована как произведение общей площади жилых помещений отселения и стоимости 1 кв. м общей площади (таблица 2).

Стоимость 1 кв. м установлена для муниципального образования город Тверь на третий квартал 2013 года в размере **54 605,00 руб.** в соответствии с постановлением Правительства Тверской области от 24.09.2013 № 456-пп «О внесении изменений в Постановление Правительства Тверской области от 05.04.2012 №139-пп и об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам и городским округам Тверской области для приобретения жилых помещений в муниципальную собственность на третий квартал 2013 года»

Таблица 2

№ п/п	Вид квартиры	Общая площадь отселения, кв.м	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость приобретения жилых помещений (гр.3 x гр.4), руб.
1	2	3	4	5
1	1-а комнатная	16,70	54 605,00	911 903,50
2	1-а комнатная	17,51	54 605,00	956 133,55
3	1-а комнатная	17,62	54 605,00	962 140,10
4	1-а комнатная	17,48	54 605,00	954 495,40
5	1-а комнатная	18,12	54 605,00	989 442,60
6	1-а комнатная	17,40	54 605,00	950 127,00
7	1-а комнатная	17,58	54 605,00	959 955,90
8	1-а комнатная	17,97	54 605,00	981 251,85
9	1-а комнатная	18,46	54 605,00	1 008 008,30
10	1-а комнатная	18,47	54 605,00	1 008 554,35
11	1-а комнатная	23,37	54 605,00	1 276 118,85
12	1-а комнатная	29,03	54 605,00	1 585 183,15
13	1-а комнатная	24,18	54 605,00	1 320 348,90
14	1-а комнатная	28,52	54 605,00	1 557 334,60
15	1-а комнатная	22,20	54 605,00	1 212 231,00
16	1-а комнатная	23,60	54 605,00	1 288 678,00
17	1-а комнатная	21,71	54 605,00	1 185 474,55
18	1-а комнатная	23,59	54 605,00	1 288 131,95
19	1-а комнатная	22,82	54 605,00	1 246 086,10
20	1-а комнатная	23,38	54 605,00	1 276 664,90
21	1-а комнатная	32,20	54 605,00	1 758 281,00
22	1-а комнатная	19,20	54 605,00	1 048 416,00
23	1-а комнатная	27,20	54 605,00	1 485 256,00
24	1-а комнатная	14,80	54 605,00	808 154,00
25	1-а комнатная	16,44	54 605,00	897 706,20
26	1-а комнатная	38,40	54 605,00	2 096 832,00
	Итого по 1-комнатным квартирам	567,95	х	31 012 909,75
1	2-х комнатная	32,00	54 605,00	1 747 360,00
2	2-х комнатная	30,99	54 605,00	1 692 208,95
3	2-х комнатная	31,48	54 605,00	1 718 965,40



4	2-х комнатная	32,92	54 605,00	1 797 596,60
5	2-х комнатная	31,68	54 605,00	1 729 886,40
6	2-х комнатная	31,20	54 605,00	1 703 676,00
7	2-х комнатная	31,98	54 605,00	1 746 267,90
8	2-х комнатная	31,92	54 605,00	1 742 991,60
9	2-х комнатная	34,13	54 605,00	1 863 668,65
10	2-х комнатная	34,04	54 605,00	1 858 754,20
11	2-х комнатная	34,33	54 605,00	1 874 589,65
12	2-х комнатная	53,50	54 605,00	2 921 367,50
13	2-х комнатная	54,10	54 605,00	2 954 130,50
14	2-х комнатная	43,90	54 605,00	2 397 159,50
15	2-х комнатная	44,90	54 605,00	2 451 764,50
16	2-х комнатная	46,00	54 605,00	2 511 830,00
17	2-х комнатная	45,00	54 605,00	2 457 225,00
18	2-х комнатная	44,60	54 605,00	2 435 383,00
19	2-х комнатная	24,50	54 605,00	1 337 822,50
20	2-х комнатная	36,00	54 605,00	1 965 780,00
21	2-х комнатная	24,40	54 605,00	1 332 362,00
22	2-х комнатная	36,40	54 605,00	1 987 622,00
23	2-х комнатная	23,70	54 605,00	1 294 138,50
24	2-х комнатная	40,00	54 605,00	2 184 200,00
25	2-х комнатная	31,10	54 605,00	1 698 215,50
26	2-х комнатная	50,30	54 605,00	2 746 631,50
27	2-х комнатная	44,73	54 605,00	2 442 481,65
28	2-х комнатная	50,00	54 605,00	2 730 250,00
29	2-х комнатная	52,10	54 605,00	2 844 920,50
30	2-х комнатная	52,20	54 605,00	2 850 381,00
31	2-х комнатная	53,17	54 605,00	2 903 347,85
32	2-х комнатная	66,30	54 605,00	3 620 311,50
33	2-х комнатная	40,90	54 605,00	2 233 344,50
34	2-х комнатная	40,80	54 605,00	2 227 884,00
35	2-х комнатная	41,30	54 605,00	2 255 186,50
36	2-х комнатная	40,40	54 605,00	2 206 042,00
37	2-х комнатная	41,20	54 605,00	2 249 726,00
38	2-х комнатная	40,90	54 605,00	2 233 344,50
39	2-х комнатная	41,00	54 605,00	2 238 805,00
40	2-х комнатная	29,00	54 605,00	1 583 545,00
41	2-х комнатная	35,80	54 605,00	1 954 859,00
42	2-х комнатная	43,60	54 605,00	2 380 778,00
43	2-х комнатная	45,10	54 605,00	2 462 685,50
44	2-х комнатная	45,30	54 605,00	2 473 606,50
45	2-х комнатная	44,20	54 605,00	2 413 541,00
46	2-х комнатная	45,10	54 605,00	2 462 685,50
47	2-х комнатная	45,30	54 605,00	2 473 606,50
	Итого по 2-комнатным квартирам	1 893,47	х	103 392 929,35
1	3-х комнатная	48,70	54 605,00	2 659 263,50
2	3-х комнатная	48,20	54 605,00	2 631 961,00
3	3-х комнатная	49,10	54 605,00	2 681 105,50
4	3-х комнатная	48,40	54 605,00	2 642 882,00



5	3-х комнатная	48,00	54 605,00	2 621 040,00
6	3-х комнатная	49,20	54 605,00	2 686 566,00
7	3-х комнатная	49,50	54 605,00	2 702 947,50
8	3-х комнатная	49,50	54 605,00	2 702 947,50
9	3-х комнатная	52,90	54 605,00	2 888 604,50
10	3-х комнатная	52,50	54 605,00	2 866 762,50
11	3-х комнатная	52,80	54 605,00	2 883 144,00
12	3-х комнатная	52,70	54 605,00	2 877 683,50
13	3-х комнатная	52,80	54 605,00	2 883 144,00
14	3-х комнатная	35,90	54 605,00	1 960 319,50
15	3-х комнатная	51,86	54 605,00	2 831 815,30
16	3-х комнатная	66,80	54 605,00	3 647 614,00
17	3-х комнатная	65,50	54 605,00	3 576 627,50
18	3-х комнатная	66,50	54 605,00	3 631 232,50
19	3-х комнатная	67,40	54 605,00	3 680 377,00
20	3-х комнатная	67,50	54 605,00	3 685 837,50
21	3-х комнатная	65,20	54 605,00	3 560 246,00
22	3-х комнатная	67,10	54 605,00	3 663 995,50
23	3-х комнатная	43,50	54 605,00	2 375 317,50
24	3-х комнатная	57,50	54 605,00	3 139 787,50
25	3-х комнатная	56,00	54 605,00	3 057 880,00
	Итого по 3-комнатным квартирам	1 365,06	х	74 539 101,30
	<b>ВСЕГО</b>	<b>3 826,48</b>	<b>54 605,00</b>	<b>208 944 940,40</b>

(Справочно: Цена Контракта включает в себя все расходы Застройщика, в том числе стоимость Объектов долевого строительства, в котором расположены жилые помещения (с учетом стоимости планируемой площади с отделкой «под ключ»); стоимость технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства; подключение к сетям инженерно-технического обеспечения; государственную регистрацию Контракта в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области; получение разрешения на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию и кадастровых паспортов на жилые помещения; охрану и содержание жилых помещений до момента передачи Муниципальному заказчику; благоустройство прилегающей территории; уплату налогов, сборов и других обязательных платежей, а также другие обязательные платежи, определенно не упомянутые, но необходимые для исполнения Контракта.)

В соответствии с п. 2.3 Муниципального контракта перечислен авансовый платеж в размере 62 683 482,12 руб., что составляет 30% от цены контракта. (Платежные поручения № 2339694 от 19.12.2013; №№ 1224, 1225, 1226 от 18.12.2013)



Департамент ЖКХ и ЖП осуществляет контроль за реализацией программных мероприятий посредством ежемесячных выездных совместных совещаний с Застройщиком ООО «Стройгрупп».

На момент проведения ЭАМ представлены Протоколы выездных совместных совещаний по вопросу исполнения ООО «Стройгрупп» муниципального контракта на участие в долевом строительстве многоквартирного дома № 14 на ул. Центральная пос. Элеватор от 30.01.2014; 27.02.2014; 28.03.2014; 30.04.2014; 29.05.2014 и Акт осмотра многоквартирного дома № 14 на ул. Центральная пос. Элеватор от 02.06.2014.

В соответствии с Актом осмотра установлено, что по состоянию на 02.06.2014 выполнены строительные работы по 2 секциям на 80% (выполнены работы по возведению 2-х этажей), по 3-ей секции выполнены работы на 30%.

Подрядчик предупрежден о необходимости передачи квартир в срок не позднее 31.07.2014.

### **Информационное и методическое обеспечение Программы**

В целях обеспечения полноты и достоверности информации, необходимой собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии с Программой, на департамент жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики администрации города Твери возложено обеспечение своевременности и доступности информации:

а) о содержании муниципальных правовых актов о подготовке, принятии и реализации Программы;

б) о ходе реализации Программы, текущей деятельности муниципального образования город Тверь по выполнению Программы;

в) о правах и обязанностях собственников и нанимателей жилых помещений в признанных аварийными многоквартирных домах, о необходимых действиях по защите прав собственников и нанимателей помещений, связанных с изъятием помещений и переселением из аварийного жилищного фонда;

г) о системе контроля за расходованием средств Фонда, областного и местных бюджетов;

д) о планируемых и фактических результатах выполнения Программы.

При проведении ЭАМ установлено, что в СМИ (включая электронные) опубликованы только Постановления администрации города Твери:

- от 25.06.2013 № 736 (ред. от 11.11.2013) "Об утверждении муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы";

- от 11.11.2013 № 1371 "О внесении изменений в Постановление администрации города Твери от 25.06.2013 N 736 "Об утверждении муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы" (вместе с "Перечнем аварийных многоквартирных домов", "Реестром аварийных многоквартирных домов по способам переселения").

**Подтверждения проведения информационных и методических мероприятий, изложенных в пунктах б), в), г), д) Программы, Департаментом ЖКХ и ЖП не представлено.**

2.3. В соответствии с Муниципальным контрактом Застройщик обязуется в предусмотренный контрактом срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить трехэтажный многоквартирный жилой дом № 14, расположенный по адресу: г. Тверь, пос. Элеватор, ул. Центральная (далее - жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200077:57 (распоряжение администрации города Твери от 27.05.2013 № 469) и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного жилого дома, передать в собственность муниципального образования «город Тверь» объект долевого строительства (далее – Квартира) согласно Техническому заданию и спецификации затрат, а Заказчик обязуется уплатить обусловленную контрактом цену и принять объекты долевого строительства.

Застройщик осуществляет строительство жилого дома на основании:

- договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка по адресу: РФ, Тверская область, г. Тверь, п. Элеватор, ул. Центральная, д.14 от 05.04.2013 № 52-1, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав от 18.04.2013 № 69.69.02/032/2013-074;

- разрешения на строительство от 29.11.2013 № RU 69320000-68, выданного инспекцией архстройконтроля департамента архитектуры и строительства администрации города Твери;

- проектно-сметной документации, утвержденной 18.11.2013 ООО «Стройгруп»;

- проектной декларации, опубликованной 30 ноября 2013 на сайте [nashdom-tver.com](http://nashdom-tver.com).



Муниципальным контрактом установлен срок начала и окончания строительства жилого дома:

- Начало строительства - декабрь 2013 года.
- Окончание строительства - не позднее 31.07.2014 года.

КСП отмечает, что Муниципальный контракт на участие в долевом строительстве многоквартирного дома должен заключаться с учетом положений Федерального закона от 30.12. 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 30.12. 2004 № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- 1) определение подлежащего передаче *конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;*
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (п. 5 введен Федеральным законом от 30.12.2012 N 294-ФЗ).

В соответствии с п. 1.1 Муниципального контракта объектом долевого строительства является «Квартира». Соответственно, согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12. 2004 № 214-ФЗ **Муниципальный контракт должен содержать характеристики каждой конкретной квартиры, указанной в спецификации затрат и подлежащей передаче застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, для идентификации в соответствии с проектной документацией.**

Параметры объекта долевого строительства, которые должны быть обязательно включены в договор, не конкретизированы Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним" на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

В практической деятельности в договоре долевого строительства указываются проектные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией: строительный адрес объекта, типовая серия дома (при типовом строительстве), количество этажей в доме, номер секции и этажа, на котором находится квартира, строительный номер квартиры и ее площадь. В качестве приложений к договору выступают копии поэтажных планов помещений, на которых визуальным образом отмечается местоположение передаваемых помещений.

Вместе с тем, в спецификации затрат к Муниципальному контракту указаны следующие параметры объектов долевого строительства: адрес приобретаемого жилого помещения, общая площадь в приобретенной квартире, жилая площадь в приобретенной квартире.

**В нарушении ст. 4 Федерального закона от 30.12. 2004 № 214-ФЗ Контракт не содержит параметры идентификации каждой конкретной квартиры в соответствии с проектной документацией, так как *в составе документации, приложенной к Муниципальному контракту, отсутствует план создаваемого многоквартирного дома с указанием местоположения объектов долевого строительства.***

2.3.1. В рамках реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы", подлежат расселению 12 жилых помещений многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3, в том числе 4 жилых помещения, находящихся в муниципальной собственности (всего в рамках Программы должно быть расселено 98 жилых помещений, в том числе 60 помещений, находящихся в муниципальной собственности).

Как было отмечено выше, в силу статьи 87 Жилищного кодекса Российской Федерации, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения



гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Согласно частям 1 и 2 статьи 89 указанного Кодекса предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 данного Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть:

- благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, т.е. оснащенным водопроводом, центральным отоплением, газопроводом и др.;

- равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, т.е. быть размером не меньше того, которое ранее занимал выселяемый;

- находиться в черте данного населенного пункта (города, поселка и т.п.), при этом необходимо учитывать, что крупный город с районным делением рассматривается как единый населенный пункт и, следовательно, при выселении жилое помещение может быть предоставлено в любом районе города;

- отвечать установленным требованиям, в частности санитарным и техническим правилам и нормам, но вместе с тем не принимаются во внимание такие факторы или так называемые дополнительные удобства, как улучшенная планировка, наличие балконов, лоджий и т.п.

Указанные критерии, являются обязательными, и при отсутствии хотя бы одного из них предоставление выселяемым гражданам такого жилого помещения недопустимо.

Из вышеназванных правовых норм следует, что по общему правилу, если иное не предусмотрено федеральным законом, предоставление гражданам в связи с признанием занимаемого ими жилого помещения непригодным для проживания другого жилого помещения (статья 87 Жилищного кодекса Российской Федерации) носит компенсационный характер, гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними.

Реальное обеспечение прав и свобод граждан (статья 18 Конституции Российской Федерации) предполагает необходимость при применении положений статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, исследовать и оценивать все потребительские свойства жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, и учитывать все обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или

неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Однако, данная оценка Департаментом ЖКХ и ЖП произведена не была.

Согласно п. 1.1 Контракта, Заказчик (Департамент ЖКХ и ЖП) с проектно-сметной документацией, утвержденной 18.11.2013 ООО «Стройгруп», ознакомлен не был. Запрос о предоставлении копии проектной документации на строительство дома № 14 на ул. Центральная в пос. Элеватор был направлен Департаментом ЖКХ и ЖП в ООО «Стройгруп» только после начала проведения контрольно-счетной палатой ЭАМ (исх. № 28/1675-и от 06.06.2014).

Вместе с тем, данное право предоставлено Заказчику п. 2 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". По требованию участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; (в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ)
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

Исходя из состава и содержания документации, рассмотренной при заключении Муниципального контракта и учитывая, что:

- экспертиза в отношении проектной документации многоквартирного жилого дома № 14, расположенного по адресу: г. Тверь, пос. Элеватор, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200077:57 *не проводилась* в силу пп. 3 п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Техническое задание к Муниципальному контракту содержит только требования по равнозначности общей площади предоставляемого помещения ранее занимаемому жилому помещению;

- опубликованная Застройщиком проектная декларация, в нарушение п. 5 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об



участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не содержит описание технических характеристик квартир в многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией,

Департамент ЖКХ и ЖП обязан был реализовать вышеуказанные требования статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации путем ознакомления с проектно-сметной документацией до заключения муниципального контракта на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

2.3.2. Проектирование и строительство жилых домов должно осуществляться в соответствии с требованиями строительных норм и правил, в том числе "СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778).

В соответствии с разделом 5 СП 54.13330.2011 установлены следующие требования к квартирам и их элементам:

- В зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования минимальные размеры квартир по числу комнат и их площади (без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) рекомендуется принимать согласно таблице 3.

Таблица 3

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир, м <sup>2</sup>	28 - 38	44 - 53	56 - 65	70 - 77	84 - 96	103 - 109

В жилых домах других форм владения состав помещений и площадь квартир устанавливаются заказчиком-застройщиком в задании на проектирование.

- В квартирах всех форм собственности и использования следует предусматривать жилые помещения (комнаты) и подсобные: кухню (или кухню-нишу), переднюю, ванную комнату (или душевую) и туалет (или совмещенный санузел), кладовую (или хозяйственный встроенный шкаф);

- Лоджии и балконы следует предусматривать в квартирах домов, строящихся в III и IV климатических районах, в квартирах для семей с инвалидами, в других типах квартир и других климатических районах - с учетом противопожарных требований и неблагоприятных условий;

- Размещение квартир и жилых комнат в подвальных и цокольных этажах жилых зданий не допускается.

- Габариты жилых комнат и помещений вспомогательного использования квартиры определяются в зависимости от необходимого набора предметов мебели и оборудования, размещаемых с учетом требований эргономики.

- В квартирах, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, площадь должна быть не менее: общей жилой комнаты в однокомнатной квартире - 14 м<sup>2</sup>; общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более - 16 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (10 м<sup>2</sup> - на двух человек); кухни - 8 м<sup>2</sup>; кухонной зоны в кухне - столовой - 6 м<sup>2</sup>. В однокомнатных квартирах допускается проектировать кухни или кухни-ниши площадью не менее 5 м<sup>2</sup>.

При этом, общие жилые комнаты в 2-, 3- и 4-комнатных квартирах зданий жилищных фондов, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, и спальни во всех квартирах следует проектировать непроходными.

- В квартирах, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, должны быть оборудованы: кухня - мойкой или раковиной, а также плитой для приготовления пищи; ванная комната - ванной (или душем) и умывальником; туалет - унитазом со смывным бачком; совмещенный санузел - ванной (или душем), умывальником и унитазом. В других квартирах состав оборудования устанавливается заказчиком-застройщиком.

Устройство совмещенного санузла допускается в однокомнатных квартирах домов государственного жилищного фонда, жилищного фонда социального использования, в других квартирах, а также в квартирах частного и индивидуального жилищных фондов - по заданию на проектирование.

Согласно проектной документации на строительство дома № 14 ул. Центральная в пос. Элеватор, представленной ООО «Стройгруп» (утверждена генеральным директором ООО «Стройгруп») в рамках проведения ЭАМ по запросу Департамента ЖКХ и ЖП, при расселении многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3 жителям будут предложены квартиры со следующими параметрами (таблица 4).



Таблица 4

№ п/п	Адрес прежнего места жительства	Общая площадь отселения, кв.м	Жилая площадь, кв.м.	Статус жилья (мун/собств)	Тип квартиры	Кол-во комнат в квартире	Кол-во занимаемых комнат семьей ОКС	Адрес приобретаемого жилого помещения	Общая площадь в приобретаемой квартире, кв. м.	Жилая площадь в приобретаемой квартире, кв. м.	Количество комнат в приобретаемой квартире
1	Керамический 3-Д, д.3, кв.1	50,30	31,20	мун	отд	2	2	Ул. Центральная, д.14, кв. 84	52,83	33,4	2
2	Керамический 3-Д, д.3, кв.2	44,73	32,20	соб	ком	3	2	Ул. Центральная, д.14, кв.21	45,11	32,2	2
3	Керамический 3-Д, д.3, кв.3	66,80	49,00	соб	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 76	67,86	50,26	3
4	Керамический 3-Д, д.3, кв.4	50,00	30,60	мун	отд	2	2	Ул. Центральная, д.14, кв. 73	52,83	33,40	2
5	Керамический 3-Д, д.3, кв.5	65,50	46,80	соб	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 77	66,74	49,43	3
6	Керамический 3-Д, д.3, кв.6	66,50	47,80	соб	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 88	66,74	49,43	3
7	Керамический, 3-Д, д.3, кв.7	52,10	32,00	соб	отд	2	2	Ул. Центральная, д.14, кв. 95	52,83	33,40	2
8	Керамический 3-Д, д.3, кв.8	67,40	49,10	соб	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 98	67,86	50,26	3
9	Керамический 3-Д, д.3, кв.9	67,50	47,40	соб	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 65	67,77	50,17	3
10	Керамический 3-Д, д.3, кв.10	52,20	32,00	соб	отд	2	2	Ул. Центральная, д.14, кв. 72	54,52	34,71	2
11	Керамический 3-Д, д.3, кв.11	65,20	45,80	мун	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 66	66,74	49,43	3
12	Керамический 3-Д, д.3, кв.12	67,10	48,80	мун	отд	3	3	Ул. Центральная, д.14, кв. 87	67,86	50,26	3

Строящийся многоквартирный дом расположен в зоне Ж.3., предназначенной для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, что соответствует градостроительному плану.

Визуальная оценка поэтажного плана дома № 14 по ул. Центральная, проведенная КСП в рамках ЭАМ, показала следующее.

А). Все приобретаемые квартиры для расселения многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3 имеют встроенные кухни – ниши. (Данная планировка предусмотрена для всех квартир дома № 14 по ул. Центральная.)

В связи с тем, что квартиры приобретаются в рамках реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы", совмещение жилых помещений с помещениями вспомогательного использования является нарушением ст. 87 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 6 Постановления 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".

Данный вывод подтверждает Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2011 № 67-В11-3, в котором указано следующее: «В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (часть 5) общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади, являющейся жилой, и площади определенных вспомогательных помещений, в связи с чем площадь кухни, которая в силу вышеназванной нормы является вспомогательным жилым помещением, подлежит учету при определении размера общей площади жилого помещения, но не может включаться в жилую площадь помещения.

Согласно пункту 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 02 августа 2007 г.) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома



аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, поскольку жилищные условия граждан, переселяемых из жилых домов, подлежащих сносу, не могут быть ухудшены, и именно размером жилой площади помещения и обособленностью от вспомогательных помещений определяются его потребительские свойства, постольку предоставление гражданам в порядке статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации равнозначных по размеру общей площади жилых помещений не исключает обязанности органов местного самоуправления по предоставлению жилых помещений не только равнозначных по размеру жилой площади, но и не совмещенных со вспомогательными помещениями.»

Б). В нарушение п. 5.9. СП 54.13330.2011 спальни в квартирах №№ 65, 66, 76, 77, 87, 88, 98, приобретаемых для расселения многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3, являются проходными.

Необходимо отметить, что данное требование СП 54.13330.2011, согласно которому общие жилые комнаты в 2-, 3- и 4-комнатных квартирах зданий жилищных фондов, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, и спальни во всех квартирах следует проектировать непроходными, нарушено при планировке всех 3-х комнатных квартир дома № 14 по ул. Центральная.

Кроме того, КСП отмечает и другие нарушения требований СП 54.13330.2011 к квартирам, подлежащим приобретению для расселения многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3 и остальных участников Программы, а именно:

➤ В нарушении пунктов 5.3, 5.3а СП 54.13330.2011 в квартирах №№ 2, 11 - 14, 17, 22, 26 – 30, 32, 41-44 отсутствует передняя (прихожая).

*Соответственно, входная дверь в квартиру является входом в общую жилую комнату (гостиную), а в квартирах №№ 2, 17, 22, 32 входом в спальню.*

➤ В нарушении п. 5.9 СП 54.13330.2011. в квартирах №№ 11 - 14, 26 – 30, 41-44 общие жилые комнаты (гостиные) являются проходными

в санузлы, то есть общие жилые комнаты (гостиные) совмещены с помещениями вспомогательного использования (что, как было уже отмечено выше, также является нарушением ст. 87 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 6 Постановления 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".)

Не исполнение Департаментом ЖКХ и ЖП требований действующего законодательства Российской Федерации в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда создает предпосылки для срыва реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы" в установленные сроки и приведет к нарушению жилищных прав граждан и возможным судебным искам.

### III. Обобщающие выводы по результатам экспертно-аналитического мероприятия

3.1. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в зависимости от включения либо невключения такого дома в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Если аварийный многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение собственника, включен в указанную адресную программу, то собственник жилого помещения в силу ст. 16, п. 3 ст. 2 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон № 185-ФЗ) имеет право:

- на предоставление другого жилого помещения по договорам мены благоустроенных применительно к условиям населенного пункта, в котором расположен аварийный многоквартирный дом, равнозначных по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, отвечающих установленным жилищным законодательством требованиям и находящихся в черте населенного пункта, в котором расположен аварийный



многоквартирный дом, или в границах другого населенного пункта Тверской области с письменного согласия граждан;

- выкуп жилого помещения собственника с учетом требований ст. 32 ЖК РФ, Закона № 185-ФЗ, региональных и муниципальных программ.

В случае невключения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, в адресную программу жилищные права собственника жилого помещения обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 ЖК РФ, а именно:

- путем выкупа принадлежащего собственнику жилого помещения;
- предоставлением по соглашению с собственником другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 6-8 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2. Многоквартирный дом по адресу пос. Керамического завода, д.3 признан аварийным и подлежащим сносу в соответствии с постановлением администрации города Твери от 31.12.2009 № 3869 на основании заключения межведомственной Комиссии от 30.12.2009 № 6.

Указанный многоквартирный дом подлежит расселению в рамках реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы", утвержденной постановлением администрации города от 25.06.2013 № 736 (в ред. постановления администрации города от 11.11.2013 № 1371).

Программа входит в состав региональной Адресной программы Тверской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Тверской области от 25.06.2013 № 272-пп.

3.3. *Общий объем средств на реализацию Программы составляет 208 944 940,4 руб., в том числе за счет средств:*

- государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ – 59 578 293,6 руб.;
- областного бюджета Тверской области – 66 198 104,0 руб.;
- бюджета города Твери - 6 619 810,40 руб.;
- дополнительных средств бюджета города Твери – 76 548 732,40 руб.

*Основные ожидаемые результаты Программы :*

- переселение 292 человек из 98 жилых помещений в 12 многоквартирных домах;
- ликвидация 4360,20 кв. м аварийного жилищного фонда.

*Реализация Программы осуществляется в 3 этапа:*

- I этап в 2013 году - организация закупки жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- II этап в 2014 году - переселение граждан из аварийного жилищного фонда;
- III этап в 2015 году - снос аварийного жилищного фонда.

3.4. В рамках реализации Программы на основании протокола № 0136300021713001138-2 от 05.12.2013 подведения итогов открытого аукциона в электронной форме между Департаментом ЖКХ и ЖП и Обществом с ограниченной ответственностью «Стройгруп» заключен МК № 2013.234129 от 16.12.2013 на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Открытый аукцион проведен с учетом требований, установленных в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 21 июля 2005 г. №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Начальная (максимальная) цена, представленная в Документации открытого аукциона в электронной форме на право заключения МК была сформирована как произведение общей площади жилых помещений отселения и стоимости 1 кв. м общей площади (таблица 2).

Стоимость 1 кв. м установлена для муниципального образования город Тверь на третий квартал 2013 года в размере **54 605,00 руб.** в соответствии с постановлением Правительства Тверской области от 24.09.2013 № 456-пп «О внесении изменений в Постановление Правительства Тверской области от 05.04.2012 №139-пп и об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам и городским округам Тверской области для приобретения жилых помещений в муниципальную собственность на третий квартал 2013 года".

В соответствии с п. 2.3 Муниципального контракта перечислен авансовый платеж в размере 62 683 482,12 руб., что составляет 30% от цены контракта. (Платежные поручения № 2339694 от 19.12.2013; №№ 1224, 1225, 1226 от 18.12.2013)



3.4. В рамках проведения ЭАМ Департаментом ЖКХ и ЖП не представлено подтверждение проведения информационных и методических мероприятий реализации Программы.

3.5. В нарушении ст. 4 Федерального закона от 30.12. 2004 № 214-ФЗ *Контракт не содержит параметры идентификации каждой конкретной квартиры в соответствии с проектной документацией, так как в составе документации, приложенной к Муниципальному контракту, отсутствует план создаваемого многоквартирного дома с указанием местоположения объектов долевого строительства.*

3.6. В нарушении статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, Департаментом ЖКХ и ЖП не произведена оценка потребительских свойств жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, а также учет и анализ всех обстоятельств, свидетельствующих о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Согласно п. 1.1 Контракта, Заказчик (Департамент ЖКХ и ЖП) с проектно-сметной документацией, утвержденной 18.11.2013 ООО «Стройгруп», ознакомлен не был.

Исходя из состава и содержания документации, рассмотренной при заключении Муниципального контракта и учитывая, что:

- экспертиза в отношении проектной документации многоквартирного жилого дома № 14, расположенного по адресу: г. Тверь, пос. Элеватор, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200077:57 *не проводилась* в силу пп. 3 п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Техническое задание к Муниципальному контракту содержит только требования по равнозначности по общей площади предоставляемого помещения ранее занимаемому жилому помещению;

- опубликованная Застройщиком проектная декларация, в нарушение п. 5 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не содержит описание технических характеристик квартир в многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией

Департамент ЖКХ и ЖП обязан был реализовать вышеуказанные требования статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации путем ознакомления с проектно-сметной документацией до заключения муниципального контракта на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

3.7. Строящийся многоквартирный дом расположен в зоне Ж.З., предназначенной для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, что соответствует градостроительному плану.

3.8. Визуальная оценка поэтажного плана дома № 14 по ул. Центральная, проведенная КСП в рамках ЭАМ, показала следующее.

3.8.1. Все приобретаемые квартиры для расселения многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3 имеют встроенные кухни – ниши. (Данная планировка предусмотрена для всех квартир дома № 14 по ул. Центральная.)

В связи с тем, что квартиры приобретаются в рамках реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы", совмещение жилых помещений с помещениями вспомогательного использования является нарушением ст. 87 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 6 Постановления 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".

Данный вывод подтверждает Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2011 № 67-В11-3.

3.8.2. Проектирование и строительство жилых домов должно осуществляться в соответствии с требованиями строительных норм и правил, в том числе "СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778).

В нарушение п. 5.9. СП 54.13330.2011, согласно которому общие жилые комнаты в 2-, 3- и 4-комнатных квартирах зданий жилищных фондов, предоставляемых гражданам в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования, и



спальни во всех квартирах следует проектировать непроходными, спальни в квартирах №№ 65, 66, 76, 77, 87, 88, 98, приобретаемых для расселения многоквартирного дома по адресу пос. Керамического завода, д.3, являются проходными.

Данное требование СП 54.13330.2011, нарушено при планировке всех 3-х комнатных квартир дома № 14 по ул. Центральная.

3.8.3. В нарушении пунктов 5.3, 5.3а СП 54.13330.2011 в квартирах №№ 2, 11 - 14, 17, 22, 26 – 30, 32, 41-44 дома № 14 по ул. Центральная отсутствует передняя (прихожая).

*Соответственно, входная дверь в квартиру является входом в общую жилую комнату (гостиную), а в квартирах №№ 2, 17, 22, 32 входом в спальню.*

3.8.4. В нарушении п. 5.9 СП 54.13330.2011. в квартирах №№ 11 - 14, 26 – 30, 41-44 дома № 14 по ул. Центральная общие жилые комнаты (гостиные) являются проходными в санузлы, то есть общие жилые комнаты (гостиные) совмещены с помещениями вспомогательного использования (что также является нарушением ст. 87 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 6 Постановления 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".)

3.8.5. Не исполнение Департаментом ЖКХ и ЖП требований действующего законодательства Российской Федерации в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда создает предпосылки для срыва реализации муниципальной программы "Адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2015 годы" в установленные сроки и приведет к нарушению жилищных прав граждан и возможным судебным искам.

#### IV. Предложения по результатам экспертно-аналитического мероприятия

Направить Отчет Главе города Твери и Главе администрации города Твери.

В целях устранения выявленных недостатков направить представление КСП Главе администрации города Твери, в котором предложить:

1. Провести строительно-техническую экспертизу проектной документации дома № 14 по ул. Центральная г. Твери с последующим принятием соответствующих мер.
2. Провести служебные проверки с привлечением виновных лиц к соответствующим видам ответственности.

Заместитель начальника ЭАО –  
старший инспектор



О.Н. Дудова