|  |  |
| --- | --- |
| Администрация муниципального районаСергиевский Самарской области  **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.  №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| **О внесении изменений в постановление администрации муниципального района Сергиевский Самарской области № 424 от 29.03.2019г. «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года на территории муниципального района Сергиевский Самарской области» до 2024 года»** |  |

В соответствии с Государственной программой Самарской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» до 2025 года, утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 29.03.2019 г. №179, Федеральным законом Российской Федерации от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Бюджетным Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях приведения нормативно-правовых актов в соответствие действующему законодательству, администрация муниципального района Сергиевский

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Приложение №1 к постановлению «Муниципальная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года на территории муниципального района Сергиевский Самарской области» до 2024 года» (далее - Муниципальная программа) следующие изменения:

1.1. Раздел Муниципальной программы «Механизм реализации мероприятий Программы» изложить в следующей редакции:

«Реализация Программы осуществляется за счет средств бюджета муниципального района Сергиевский, областного бюджета, в том числе формируемых с учетом планируемых к поступлению в областной бюджет в соответствии с федеральным законодательством средств Фонда.

Финансирование Программы будет осуществляться в форме субсидий из областного бюджета, в том числе формируемых за счет поступающих в областной бюджет в соответствии с федеральным законодательством средств Фонда.

Субсидии из областного бюджета, в том числе формируемые за счет поступающих в областной бюджет в соответствии с федеральным законодательством средств Фонда, предоставляются в целях софинансирования расходных обязательств муниципального района Сергиевский по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на следующие мероприятия:

строительство жилых домов;

приобретение жилых помещений в построенных жилых домах у застройщиков;

приобретение жилых помещений в строящихся жилых домах у застройщиков;

приобретение жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками;

выплата лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в перечень аварийных домов Программы, выкупной цены за изымаемое жилое помещение в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Перечень многоквартирных домов (далее – МКД), в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального района Сергиевский в 2019-2025 годах, с указанием способа переселения приведен в приложении 2 к Программе.

Перечень многоквартирных домов определяет планируемую дату окончания переселения граждан из каждого аварийного многоквартирного дома.

При этом в первую очередь подлежат переселению граждане из многоквартирных домов, год признания которых аварийными и подлежащими сносу или реконструкции более ранний, чем у других аварийных домов.

Вместе с тем, в целях эффективной реализации Программы на первом этапе ее реализации допускается расселение аварийного жилищного фонда с более поздним сроком признания домов аварийными, но при наличии возможности расселения их в короткие сроки посредством таких способов переселения как: выкуп жилых помещений, приобретение жилых помещений в готовом жилье, на вторичном рынке, а также переселение граждан в свободный муниципальный жилищный фонд.

В досрочном (внеочередном) порядке подлежат расселению многоквартирные дома из Перечня домов Программы:

- при наличии судебных решений, предписывающих досрочное расселение домов или отдельных жилых помещений в таких домах;

- при наличии угрозы их обрушения, что подтверждается решениями комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности муниципального района Сергиевский.

Общий объем финансирования программных мероприятий за счет средств Фонда, областного бюджета и бюджета муниципального района Сергиевский определяется как произведение общей площади аварийного жилья на стоимость одного квадратного метра по формуле

R= Q x S,

где R – общий объем финансирования;

Q – объем аварийного жилищного фонда, переселение из которого осуществляется в рамках программных мероприятий;

S – планируемая стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений.

За планируемую стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения в 2019–2025 годах принимается стоимость, устанавливаемая постановлением Правительства Самарской области от 12.02.2018 № 70 «Об утверждении Методики определения показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям в Самарской области и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям в Самарской области на 2018 год» (в редакции постановления Правительства Самарской области от 26.10.2018 № 610).

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках реализации муниципальной программы производится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют право на возмещение за изымаемые у них жилые помещения либо по соглашению им может быть предоставлено в собственность взамен изымаемого жилого помещения другое благоустроенное жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению и находящееся в черте населенного пункта, в котором расположен аварийный МКД, или в границах другого населенного пункта муниципального района Сергиевский с письменного согласия собственников таких жилых помещений, с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Способ переселения определяется собственником аварийного жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма, выселяемые в порядке, предусмотренном статьей 86 Жилищного кодекса Российской Федерации, имеют право на предоставление им другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, равнозначного по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающее установленным требованиям и находящегося в черте населенного пункта, в котором расположен аварийный МКД, или в границах другого населенного пункта муниципального района Сергиевский с письменного согласия граждан в соответствии с частью 1 [статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации. ФЫ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#A780ND)

Взамен занимаемого жилого помещения в аварийном доме нанимателю согласно ст.81 Жилищного кодекса Российской Федерации может быть предоставлено по договору социального найма иное жилое помещения меньшей площади при наличии письменного согласия нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи на переселение в предоставляемое помещение.

При заключении муниципального контракта на строительство домов или приобретение жилых помещений общая площадь предоставляемого жилого помещения может превышать общую площадь расселяемого жилого помещения, при условии, что стоимость указанного муниципального контракта не превышает общий объем финансирования, установленный муниципальному образованию на соответствующий год реализации Государственной программы, и стоимость одного квадратного метра общей площади предоставляемого жилого помещения не превышает планируемую стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

В случае заключения муниципального контракта на строительство домов или приобретение жилых помещений на сумму, превышающую общий объем финансирования, установленный муниципальному образованию на соответствующий год реализации Государственной программы, финансирование расходов на оплату разницы между стоимостью муниципального контракта на строительство домов или приобретение жилых помещений и общим объемом финансирования осуществляется за счет средств местного бюджета.

Предоставление гражданину, переселяемому из аварийного жилищного фонда, жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения, осуществляется при финансировании расходов на оплату стоимости такого превышения за счет средств местного бюджета. При этом в данных случаях, доплата собственниками, переселяемыми из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) и вновь предоставляемого жилого помещения не производится.

Если в жилом помещении аварийного жилищного фонда, являющегося фактически по данным технической документации коммунальной квартирой (комнатой в коммунальной квартире), имеется несколько собственников (нанимателей), состоящих из разных семей, занимающих отдельные изолированные комнаты, то, по соглашению с ними, им могут быть предоставлены взамен изымаемого отдельные изолированные жилые помещения, общая площадь каждого из которых может превышать общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения, при финансировании расходов на оплату стоимости такого превышения за счет средств местного бюджета. При этом, если рыночная стоимость предоставляемого помещения выше размера возмещения за изымаемое жилое помещение (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение), доплата собственниками, переселяемыми из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) и вновь предоставляемого жилого помещения не производится.

1.2.Раздел Муниципальной Программы «Порядок определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение, выплачиваемого в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации» изложить в следующей редакции:

«Настоящий порядок разработан в соответствии с нормами статьи 32 [Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), с учетом судебной практики. Положения настоящего порядка применяются при определении размера возмещения при изъятии у собственников жилых помещений, доли в общем имуществе многоквартирного дома, в том числе земельного участка в рамках реализации настоящей Программы.

При определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение, земельный участок под ним в него могут быть включены:

рыночная стоимость жилого помещения;

рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество;

стоимость непроизведенного капитального ремонта многоквартирного дома;

убытки, которые несет собственник в связи с изменением места проживания;

расходы собственника на временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения;

расходы собственника на переезд;

расходы собственника, связанные с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него;

расходы собственника на оформление права собственности на другое жилое помещение;

убытки собственника, связанные с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

Для обоснования вида и объемов убытков, расходов, включаемых в размер возмещения за изымаемое жилое помещение, земельный участок под ним, применяются:

[Жилищный кодекс Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946);

[Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9003425)»;

[Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства](http://docs.cntd.ru/document/902052609)»;

[Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901713615)»;

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области.

В качестве обоснования стоимости изымаемого жилого помещения, доли в общем имуществе многоквартирного дома, убытков, связанных с изъятием жилого помещения, собственники представляют:

заявление об определении размера возмещения с указанием перечня прилагаемых документов;

правоустанавливающие документы (договор передачи жилого помещения в собственность, купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о праве на наследство) с документом, подтверждающим право собственности на жилое помещение (свидетельство о государственной регистрации права собственности);

технический паспорт жилого помещения или иной документ, определяющий размер площади жилого помещения;

документы, подтверждающие понесенные затраты (квитанции, ордера об оплате госпошлины, услуг риэлторов, транспорта, перевозки, аренды жилья и др.) и расчет ожидаемых затрат, связанных с изъятием жилого помещения (договоры аренды, найма жилья и др.).

При отсутствии от собственников жилых помещений в аварийных МКД заявлений об определении размера возмещения, размер возмещения определяется на основании рыночной стоимости жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество.

Рыночная стоимость жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество определяется согласно отчету об оценке стоимости имущества. При этом затраты и убытки, связанные с вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения, произведенными после принятия решения об изъятии жилого помещения, в стоимость имущества не учитываются.

Стоимость непроизведенного капитального ремонта многоквартирного дома (доля изымаемого жилого помещения) определяется как произведение общей площади принадлежащего собственнику жилого помещения и стоимости капитального ремонта 1 кв. метра общей площади жилого помещения, утвержденной Правительством Самарской области. Затраты учитываются, если капитальный ремонт дома не проводился, данное обстоятельство явилось одной из причин снижения уровня надежности здания.

Убытки, которые связаны с изменением места проживания, могут включать расходы на переоформление документов, иные затраты, непосредственно вызванные изменением места проживания собственников.

Расходы за временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения включаются в сумму возмещения, если изымаемое жилое помещение является для собственников единственным или если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения. Для собственников, проживающих в 1-комнатной квартире, применяется стоимость аренды 1-комнатной квартиры, для собственников, проживающих в 2-х и 3-комнатных квартирах применяется, соответственно, стоимость аренды 2-х и 3-комнатных квартир.

Расходы на временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения определяются по договору аренды, представленному собственником, или как произведение количества месяцев аренды жилого помещения на среднерыночную стоимость аренды. Среднерыночная стоимость аренды определяется по справке информационно-ценовых агентств или как среднее значение из числа предложений в количестве не менее трех, размещенных в средствах массовой информации за соответствующий период. Количество месяцев временного пользования иным жилым помещением определяется с учетом времени, необходимого для поиска вариантов, накопления дополнительных средств и приобретения другого жилого помещения. При этом максимальное количество не может превышать 12 месяцев.

Расходы на переезд определяются по договору оказания услуг, документам об оплате услуг, представленным собственником, и (или) как произведение количества часов на среднерыночный тариф услуг транспорта, услуг по погрузке-выгрузке имущества (грузчиков). Тариф определяется по справке информационно-ценовых агентств или при ее отсутствии как среднее значение из числа предложений в количестве не менее трех, размещенных в средствах массовой информации за соответствующий период. При этом максимальное количество часов не может превышать 6 часов.

Расходы, связанные с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, включают услуги риэлторов, иных посредников и определяются по договору оказания услуг, представленному собственником, или по справке информационно-ценовых агентств. При их отсутствии как среднее значение из числа предложений в количестве не менее трех, размещенных в средствах массовой информации.

Расходы на оформление права собственности на другое жилое помещение определяются на основании установленных государственных пошлин, тарифов. Данные расходы учитываются, если услуга риэлторов не включает данные затраты.

Убытки, связанные с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, учитываются, если жилое помещение использовалось собственниками путем сдачи в поднаем, аренду и было источником доходов, выгоды. Размер убытков определяется на основании подтверждающих документов - договора поднайма, аренды и иных документов. При этом продолжительность учитываемого периода не может превышать 6 месяцев.

Возмещаемые затраты, убытки определяются на основании представленных собственниками документов, подтверждающих их размеры.

Общедоступная информация о среднерыночных ценах имущества, работ, услуг, размещенная в средствах массовой информации, а также полученная по запросу у поставщиков (подрядчиков, исполнителей), осуществляющих поставки идентичных товаров, работ, услуг, у информационно-ценовых агентств применяется для согласования с собственником размера возмещения в случае отсутствия документов, по причине их утраты в результате пожара, других чрезвычайных ситуаций, а также при установлении значительного превышения заявленных собственником размеров затрат, убытков, сложившихся среднерыночных цен.

Заявления об определении размера возмещения собственникам жилых помещений при изъятии земельного участка принимаются уполномоченными органами администрации муниципального района Сергиевский Самарской области.

Уполномоченные органы администрации муниципального района Сергиевский Самарской области осуществляют:

издание решений Главы муниципального района Сергиевский Самарской области об изъятии жилого помещения и земельного участка под аварийным многоквартирным домом для муниципальных нужд о необходимости собственникам заявить о своих правах в муниципальный орган заинтересованных лиц;

публикацию указанных решений в средствах массовой информации;

выбор оценочной организации путем проведения конкурса;

заключение контракта на проведение оценки;

уведомление участников о предстоящей оценке с указанием даты и времени;

оценку жилого помещения и земельного участка оценочной компанией;

уведомление правообладателя об изъятии;

расчет размера возмещения;

составление проекта соглашения об изъятии;

осуществляет сбор информации, размещенной в средствах массовой информации, у поставщиков услуг, информационно-ценовых агентств и других сведений, необходимых для расчета затрат, убытков собственников, включаемых в размер возмещения;

осуществляют согласование с собственниками размер возмещения и размер доплаты в случаях наличия разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и согласованным размером возмещения за изымаемое жилое помещение (в случае необходимости такой доплаты);

заключение договоров мены жилыми помещениями, соглашений о предоставлении жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения или соглашения о возмещении в денежном виде на основании документов, обосновывающих размер возмещения собственникам жилых помещений при изъятии земельного участка;

вынесение в спорных случаях, в том числе при несогласии собственников с размером возмещения и (или) условиями переселения, вопроса для разрешения на рассмотрение Комиссии по жилищным вопросам при администрации муниципального района Сергиевский (далее - Комиссия по жилищным вопросам) или в судебном порядке.

Комиссия по жилищным вопросам по итогам рассмотрения спорных вопросов принимает решение о согласовании, частичном согласовании или несогласовании размера возмещения с разъяснением причин принятия такого решения только по заявленным собственником видам затрат. При значительном превышении заявленных размеров затрат среднерыночных цен Комиссия по жилищным вопросам по итогам рассмотрения документов может предложить собственнику согласовать их среднерыночную стоимость. Согласованный размер возмещения за изымаемое жилое помещение применяется при перечислении средств на счет собственников, расчетах по мене жилыми помещениями, иным сделкам, в случае предоставления собственникам по согласованию с ними другого жилого помещения взамен суммы возмещения. Отсутствие необходимых лимитов финансирования мероприятий, соответствующих жилых помещений не может служить основанием для отказа в возмещении, уменьшения размера возмещения, а также в случаях, предусмотренных законом, для отказа в предоставлении в собственность другого жилого помещения взамен изымаемого.

Ответственность за достоверность сведений, документов, представленных гражданами для определения размера возмещения собственникам жилых помещений при изъятии земельного участка, возлагается на собственников жилых помещений. Комиссия по жилищным вопросам по итогам рассмотрения документов в случае выявления недостоверных сведений, документов по видам затрат не учитывает их при определении размера возмещения. В случае наличия спора по размеру возмещения, в том числе о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор в соответствии с законодательством подлежит рассмотрению судом».

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сергиевский вестник».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на руководителя Жилищного управления администрации муниципального района Сергиевский Панфилову Н.В.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Глава муниципального района Сергиевский |  | А. А. Веселов |

Т.В. Самаркина