

УТВЕРЖДАЮ
Председатель
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области


М. А. Ляхова
« 20 » декабря 2021 года

Отчет

по результатам проведения контрольного мероприятия «Проверка использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах»

Основания для проведения контрольного мероприятия:

Пункт 2 раздела II «Контрольная деятельность» Плана работы Контрольно-счетной палаты Ленинградской области на 2021 год, утвержденного приказом Контрольно-счетной палаты Ленинградской области от 14.12.2020 № 33.

Распоряжение Контрольно-счетной палаты Ленинградской области от 20.04.2021 № 01-13-17 (с изменениями от 01.07.2021 № 01-13-28).

Цель проведения контрольного мероприятия:

Проверка использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах.

Объекты контрольного мероприятия:

1. Комитет по строительству Ленинградской области.
2. Получатели субсидий (на выборочной основе):
 - 2.1. Администрация Ефимовского городского поселения Бокситогорского муниципального района Ленинградской области;
 - 2.2. Комитет по городскому хозяйству администрации муниципального образования Волосовский муниципальный район Ленинградской области (осуществляет отдельные полномочия администрации Волосовского городского поселения Волосовского муниципального района Ленинградской области);
 - 2.3. Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (осуществляет отдельные полномочия администрации муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области);

2.4. Администрация муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области;

2.5. Администрация муниципального образования Дружнoгoрoскoе городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Перечень оформленных в ходе контрольного мероприятия актов:

1. Акт проверки муниципального образования Волосовское городское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области в рамках проверки использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах (акт проверки Волосовского ГП¹ от 28.09.2021).

Замечания (разногласия) к акту проверки Волосовского ГП от 28.09.2021 не поступали.

2. Акт проверки муниципального образования Ефимовское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области в рамках проверки использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах (акт проверки Ефимовского ГП от 28.09.2021).

Замечания (разногласия) к акту проверки Ефимовского ГП от 28.09.2021 не поступали.

3. Акт проверки муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области в рамках проверки использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах (акт проверки Вырицкого ГП от 30.09.2021).

Замечания (разногласия) к акту проверки Вырицкого ГП от 30.09.2021 не поступали.

4. Акт проверки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в рамках проверки использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах (акт проверки МО² «Город Всеволожск» от 30.09.2021).

Замечания (разногласия) к акту проверки МО «Город Всеволожск» от 30.09.2021 рассмотрены коллегией Контрольно-счетной палаты Ленинградской области (протокол от 16.11.2021 № 7/21).

¹ Городское поселение.

² Муниципальное образование.

5. Акт проверки муниципального образования Дружногорское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области в рамках проверки использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах (акт проверки Дружногорского ГП от 30.09.2021).

Замечания (разногласия) к акту проверки Дружногорского ГП от 30.09.2021 рассмотрены коллегией Контрольно-счетной палаты Ленинградской области (протокол от 16.11.2021 № 7/21).

6. Акт проверки использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах (акт от 30.09.2021).

Замечания (разногласия) комитета по строительству Ленинградской области (далее – Комитет) к акту от 30.09.2021 рассмотрены коллегией Контрольно-счетной палаты Ленинградской области (протокол от 16.11.2021 № 7/21).

Проверка проведена выборочным способом.

В результате проведения контрольного мероприятия установлено:

Региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах» утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах» (далее – РАП).

За проверяемый период в РАП внесены изменения постановлениями Правительства Ленинградской области: от 14.05.2019 № 215¹; от 27.02.2020 № 84²; от 26.11.2020 № 781³.

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 14.05.2019 № 215 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 1 апреля 2019 года № 134 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах».

² Постановление Правительства Ленинградской области от 27.02.2020 № 84 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 1 апреля 2019 года № 134 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и Порядка предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области».

³ Постановление Правительства Ленинградской области от 26.11.2020 № 781 «О внесении изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 1 апреля 2019 года № 134 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах».

Органом исполнительной власти, ответственным за реализацию РАП и главным распорядителем бюджетных средств (далее – ГРБС), является Комитет.

Исполнителями РАП являются администрации муниципальных образований, на территории которых планируется переселение граждан из аварийного жилья в рамках РАП.

Участниками РАП являются - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд), Правительство Ленинградской области, Комитет и администрации муниципальных образований.

Срок реализации РАП: 01.01.2019 – 01.09.2025.

РАП (в ред. от 27.02.2020 и в ред. от 26.11.2020) реализуется в 6 этапов:

- 1 этап - 2019-2020 годы;
- 2 этап - 2020-2021 годы;
- 3 этап - 2021-2022 годы;
- 4 этап - 2022-2023 годы;
- 5 этап - 2023-2024 годы;
- 6 этап - 2024-2025 годы.

Целями РАП являются обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, снижение доли аварийного жилищного фонда на территориях муниципальных образований Ленинградской области и развитие жилищного строительства на территории Ленинградской области.

Задачами РАП являются расселение аварийного жилищного фонда, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу в связи с физическим износом в период с 01.01.2012 по 01.01.2017, путем консолидации финансовых ресурсов, в том числе за счет привлечения финансовой поддержки Фонда и снос 1076 (РАП в ред. от 14.05.2019), 1066 (РАП в ред. от 27.02.2020) и 1064 (РАП в ред. от 26.11.2020) аварийных МКД¹, признанных таковыми до 01.01.2017.

РАП реализуется посредством предоставления субсидий местным бюджетам на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований, возникающих при выполнении полномочий органов местного самоуправления в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

На весь период реализации РАП предусмотрено финансирование за счет средств Фонда, областного и местных бюджетов.

Реализация РАП осуществляется в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (далее – государственная программа, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407).

¹ Многоквартирный дом.

1. Реализация РАП в 2019 и 2020 годах

Объем средств на проведение мероприятий по переселению граждан из аварийных МКД определен исходя из перечня аварийных МКД, площади расселяемых жилых помещений и размера стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений, предоставляемых гражданам в рамках реализации РАП.

Согласно разделу 4 «Порядок реализации Программы» РАП в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ¹ и Методическими рекомендациями по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01.01.2017, утвержденными приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр² (далее - методические рекомендации, утвержденные приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр), средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданам в рамках реализации РАП, утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Размер стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по этапу 2019 - 2020 годов РАП составляет 45 685 руб. (Приказ Минстроя России от 19.12.2018 № 822/пр).³

Размер стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по этапу 2020 - 2021 годов РАП составляет 51 607 руб. (приказ Минстроя России от 19.12.2019 № 827/пр).⁴

Размер финансовой поддержки Фонда определяется в соответствии с лимитами бюджетных ассигнований, утвержденных решением правления Фонда, доведенными Фондом до Ленинградской области на текущий и плановый период в целях реализации РАП.

Этап 2019 – 2020 годов РАП

Информация о запланированных на 2019 год средствах на реализацию РАП и переселение граждан из аварийного жилищного фонда представлена в приложении № 1 к настоящему отчету.

¹ Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

² Приказ Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр (ред. от 18.02.2020) «Об утверждении методических рекомендаций по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года».

³ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.12.2018 № 822/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2019 года».

⁴ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.12.2019 № 827/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2020 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2020 года».

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278 Ленинградской области за счет средств Фонда в 2019 году предусмотрено увеличение лимита предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда (на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП) в сумме 614 787,2 тыс. руб.

Аналогичная сумма средств Фонда предусмотрена в РАП (ред. от 01.04.2019 и от 14.05.2019).

В областном законе от 20.12.2018 № 130-оз¹ в редакции от 09.04.2019 на 2019 год предусмотрены бюджетные ассигнования на реализацию основного мероприятия «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» в сумме 403 000 тыс. руб., в том числе:

- КБК 56.1.03.70770.500 (Субсидии на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Межбюджетные трансферты) - 100 000 тыс. руб.;

- КБК 56.1.03.74780.500 (Субсидии на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области. Межбюджетные трансферты) - 303 000 тыс. руб.

При этом, в приложении 3² к государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (в ред. от 29.12.2018 и от 20.05.2019), на 2019 год не предусмотрено финансирование на следующие основные мероприятия:

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

- «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда».

В соответствии с подразделом 7.2 «Порядок предоставления субсидий» раздела 7 «Порядок предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда» (далее – Порядок предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019) РАП (в первоначальной редакции) Комитет в письменной форме информирует администрации муниципальных образований о дате размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о начале приема заявок муниципальных образований для предоставления субсидий не менее чем за пять рабочих дней до размещения указанной информации.

Приказом Комитета от 22.04.2019 № 16³ утверждено Положение о порядке проведения отбора муниципальных образований Ленинградской области для предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской

¹ Областной закон от 20.12.2018 № 130-оз «Об областном бюджете Ленинградской области на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» (далее - областной закон от 20.12.2018 № 130-оз).

² «План реализации государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области».

³ Приказ Комитета от 22.04.2019 № 16 «Об утверждении порядка проведения отбора муниципальных образований Ленинградской области для предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской области в целях реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах».

области в целях реализации РАП (далее – Положение о порядке проведения отбора), утвержден состав комиссии по отбору муниципальных образований (далее - Комиссия).

В соответствии с пунктом 2.1 Положения о порядке проведения отбора прием заявок муниципальных образований Ленинградской области осуществляется Комитетом в период с 22 по 26 апреля 2019 года.

Письмом от 19.04.2019 Комитет проинформировал администрации муниципальных образований Ленинградской области об объявлении отбора муниципальных образований Ленинградской области в целях предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской области, о приеме заявок муниципальных образований в период с 22 по 26 апреля 2019 года, а также информировал о размещении данного извещения на официальном сайте Комитета. Согласно пункту 3 приказа от 22.04.2019 № 16 Комитет должен был разместить информацию об объявлении отбора в сети «Интернет» 22.04.2019.

Таким образом, **в нарушение** положений подраздела 7.2 Порядка предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019 Комитетом не обеспечено своевременное информирование администраций муниципальных образований о начале приема заявок (не менее чем за пять рабочих дней до размещения в сети «Интернет» информации о начале приема заявок).

Кроме того, Комитет проинформировал муниципальные образования о начале отбора (19.04.2019) ранее, чем было утверждено Положение о порядке проведения отбора (22.04.2019), в пункте 2.1 которого определен срок приема заявок Комитетом в период с 22 по 26 апреля 2019 года.

Согласно подразделу 7.1 «Общие положения» раздела 7 Порядка предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019 критерием отбора муниципальных образований для предоставления субсидий в том числе является наличие акта приемки объектов недвижимости (*аварийного жилищного фонда, ранее принадлежащего на праве собственности Ленинградской области, и расположенного в границах муниципального образования*).

Согласно подразделу 7.2 Порядка предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019 Комитет рассматривает заявки муниципальных образований с учетом критериев, определенных Порядком предоставления субсидий, в течение 10 рабочих дней с даты окончания срока приема заявок.

При этом, в соответствии с пунктом 2.2 Положения о порядке проведения отбора рассмотрение заявок осуществляется в течение 5 рабочих дней с даты окончания приема заявок.

Согласно пункту 2 статьи 2, пункту 1 части 2 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ в редакции от 28.11.2018 и подпункта 1.4 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр (в ред. от 31.01.2019), аварийный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в МКД, которые признаны в установленном порядке до 01.01.2017 аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, перечень которых должен быть включен в

РАП. Следовательно, Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ и методическими рекомендациями, утвержденными приказом Минстроя РФ от 31.01.2019 № 65/пр, не предусмотрено включение в РАП только аварийного жилищного фонда, ранее принадлежавшего на праве собственности Ленинградской области и переданного в муниципальную собственность.

В нарушение пункта 2 статьи 2, пункта 1 части 2 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ в редакции от 28.11.2018 Порядок предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019 в пункте 7.1 содержал критерий отбора муниципальных образований для предоставления субсидий, предусматривающий участие только муниципальных образований, имеющих аварийный жилищный фонд, ранее принадлежавший на праве собственности Ленинградской области.

29.04.2019 состоялось заседание Комиссии.

В нарушение подраздела 7.1 «Общие положения» раздела 7 Порядка предоставления субсидий (в ред. от 01.04.2019) 29.04.2019 на заседании Комиссии отобраны муниципальные образования без учета критерия «наличие акта приемки объектов недвижимости (аварийного жилищного фонда, ранее принадлежавшего на праве собственности Ленинградской области, и расположенного в границах муниципального образования)». По данным Комитета данный акт не запрашивался в составе документов, предоставляемых муниципальными образованиями на отбор.

Согласно пояснениям Комитета в Порядок предоставления субсидий (в ред. от 01.04.2019) внесены изменения об исключении данного критерия отбора в связи с наличием технической ошибки в пункте 7.1 Порядка предоставления субсидий. При проведении отбора Комитет руководствовался пунктом 7.2 Порядка предоставления субсидий и приказом Комитета от 22.04.2019 № 16, в котором имеется ссылка только на пункт 7.2 Порядка.

Согласно подразделу 7.2 раздела 7 Порядка предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019 по результатам отбора муниципальных образований в течение пяти рабочих дней с даты окончания рассмотрения заявок оформляется протокол.

При этом, в соответствии с пунктом 2.3 Положения о порядке проведения отбора итоги отбора оформляются протоколом заседания Комиссии в течение 2-х рабочих дней после проведения отбора.

Согласно пункту 5.4 Положения о порядке проведения отбора в течение 5 рабочих дней с момента проведения заседания Комиссии протокол заседания размещается на сайте Комитета.

Согласно Протоколу заседания Комиссии от 29.04.2019 (далее – Протокол от 29.04.2019):

- от муниципальных образований в адрес Комитета поступило 89 заявок на получение субсидий в рамках РАП;

- исходя из сформированного перечня аварийных МКД и представленных документов Комитетом проведена оценка степени готовности муниципальных образований к реализации РАП;

- основываясь на проведенном анализе документов, предоставленных муниципальными образованиями, Комитетом осуществлено распределение муниципальных образований по этапам реализации РАП.

В соответствии с Протоколом от 29.04.2019 в 2019 году в целях достижения показателей 2019 года, установленных распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р¹, Комитетом принято решение о включении в этап 2019 – 2020 годов РАП муниципальных образований, которые выбрали способ реализации РАП путем:

- приобретения жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками;
- приобретения жилых помещений у застройщиков в домах, введенных в эксплуатацию;

- выкупа жилых помещений у собственников.

По итогам заседания Комиссии 29.04.2019 принято следующее решение:

- считать 89 муниципальных образований Ленинградской области, подавших документы, прошедшими конкурсный отбор на участие в реализации РАП;

- в первый этап 2019 - 2020 годов реализации РАП включить 43 муниципальных образования;

- по итогам рассмотрения заявок Комитетом будут сформированы предложения по распределению субсидий бюджетам муниципальных образований, прошедших отбор и включенных в первый этап реализации РАП в 2019 году.

Приложением 3 к Протоколу от 29.04.2019 определен Перечень муниципальных образований Ленинградской области, которые выбрали способы ее реализации путем приобретения жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками, у застройщиков в домах, введенных в эксплуатацию, и путем выкупа жилых помещений у собственников, и вошли в этап 2019 - 2020 годов РАП, состоящий из 43 муниципальных образований.

Согласно приложению 3 к Протоколу от 29.04.2019 всего в рамках реализации этапа 2019 – 2020 годов РАП планируется расселить 20 085,2 кв. м (соответствует планируемому показателю, установленному Паспортом РАП в редакции от 14.05.2019).

Заявка на предоставление финансовой поддержки Ленинградской области принята Аппаратом Фонда 30.05.2019 (далее – заявка в Фонд от 30.05.2019).

Согласно заявке в Фонд от 30.05.2019 в целях реализации этапа 2019 – 2020 годов РАП для переселения граждан из аварийных жилых помещений общей площадью 20 085,2 кв. м, расположенных в 43 муниципальных образованиях Ленинградской области, включенных в РАП, запрашивались средства в сумме 614 787,2 тыс. руб. (сумма средств соответствует постановлению Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278).

¹ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р <Об утверждении целевых показателей реализации в период 2019 - 2021 годов региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2017 года>.

По результатам рассмотрения заявки в Фонд от 30.05.2019 правлением Фонда 03.06.2019 принято решение (протокол № 917) об одобрении объема финансирования для Ленинградской области на общую сумму 1 014 425,3 тыс. руб., в том числе:

- 614 787,2 тыс. руб. – за счет средств Фонда;
- 353 758,5 тыс. руб. – за счет средств бюджета Ленинградской области;
- 45 879,6 тыс. руб. – за счет средств муниципальных образований.

10.06.2019 между Фондом и Ленинградской областью заключен договор № 55/ПС о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств Фонда (далее – Договор от 10.06.2019 № 55/ПС).

К Договору от 10.06.2019 № 55/ПС заключено дополнительное соглашение № 1/55/ПС от 10.06.2019 (далее – Соглашение от 10.06.2019 № 1/55/ПС), согласно которому Фонд обязуется предоставить финансовую поддержку Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в сумме 614 787,2 тыс. руб.

В государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (в ред. от 27.06.2019), подраздел 2.3 «Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» подпрограммы 1 изложен в новой редакции:

- В рамках мероприятия осуществляются приобретение, строительство жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, разработка проектной сметной документации на снос аварийного жилищного фонда, ранее принадлежащего на праве собственности Ленинградской области и расположенного в границах муниципального образования, снос уже расселенных МКД.

- В рамках основного мероприятия также реализуется региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области».

- В целях реализации регионального проекта разработана РАП, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134.

Согласно приложению 3 к государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (в ред. от 27.06.2019), на реализацию основного мероприятия «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2019 год предусмотрено финансирование в сумме 1 063 666,8 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда - 614 787,2 тыс. руб., областного бюджета - 403 000 тыс. руб. и местных бюджетов - 45 879,6 тыс. руб.

Объем средств на реализацию регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области» в указанной редакции государственной программы отдельно не выделен.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 № 300¹ 43-м муниципальным образованиям Ленинградской области - участникам этапа 2019 - 2020 годов реализации РАП распределены бюджетные ассигнования:

- на 2019 год в сумме 524 624 тыс. руб. (35 муниципальных образований), в том числе за счет средств Фонда - 319 841,2 тыс. руб. и за счет средств областного бюджета - 204 782,8 тыс. руб.;

- на 2020 год в сумме 443 921,7 тыс. руб. (28 муниципальных образований), в том числе за счет средств Фонда - 294 946 тыс. руб. и за счет средств областного бюджета - 148 975,7 тыс. руб.

Согласно пункту 3.6 Порядка предоставления субсидий в ред. от 14.05.2019² распределение субсидий осуществляется на очередной (текущий) финансовый год и на плановый период, что также соответствует пункту 4.8 Правил предоставления субсидий местным бюджетам из областного бюджета Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 20.07.2016 № 257³ в редакции от 14.06.2018 (далее - Правила предоставления субсидий местным бюджетам (постановление Правительства Ленинградской области от 20.07.2016 № 257)).

В соответствии со статьей 6 Бюджетного кодекса Российской Федерации:

- текущий финансовый год - год, в котором осуществляется исполнение бюджета, составление и рассмотрение проекта бюджета на очередной финансовый год (очередной финансовый год и плановый период);

- очередной финансовый год - год, следующий за текущим финансовым годом;

- плановый период - два финансовых года, следующие за очередным финансовым годом.

Следовательно, для постановления Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 № 300, утвердившего распределение субсидий в 2019 и 2020 году, согласно статье 6 Бюджетного кодекса Российской Федерации 2019 год является текущим финансовым годом, 2020 год - очередным финансовым годом, а 2021 и 2022 годы – плановым периодом.

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 № 300 «О распределении на 2019 и 2020 годы субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации этапа 2019-2020 годов региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах».

² Порядок предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» (приложение 2 к постановлению Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134, введен Постановлением Правительства Ленинградской области от 14.05.2019 № 215).

³ Постановление Правительства Ленинградской области от 20.07.2016 № 257 «Об утверждении Правил предоставления субсидий местным бюджетам из областного бюджета Ленинградской области».

При этом, постановлением Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 № 300 субсидии распределены на текущий финансовый год (2019 год) и очередной финансовый год (2020 год), на плановый период (2021 и 2022 годы) распределение субсидий не предусмотрено.

Необходимо отметить, что на момент проведения проверки Порядок предоставления субсидий в ред. от 14.05.2019 признан утратившим силу¹, пункт 4.8 Правил предоставления субсидий местным бюджетам (постановление Правительства Ленинградской области от 20.07.2016 № 257 в редакции от 14.06.2018) изложен в новой редакции².

Таким образом, данные нормы исключены из указанных нормативных правовых актов.

В областной закон от 21.12.2018 № 130-оз областным законом от 09.07.2019 № 53-оз³ внесены изменения, в соответствии с которыми на реализацию основного мероприятия «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (КБК 56.1.F3.09602.500 Обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства. Межбюджетные трансферты) предусмотрены бюджетные ассигнования на 2019 год в сумме 303 000 тыс. руб.

Согласно пункту 2.4 Порядка предоставления субсидий в ред. от 14.05.2019 соглашение с муниципальными образованиями заключается по типовой форме, утвержденной правовым актом Комитета.

Пунктом 1 распоряжения Комитета от 04.07.2019 № 234⁴ утверждена форма типового соглашения с муниципальными образованиями⁵ (далее - соглашение с муниципальными образованиями).

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 27.02.2020 № 84 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 1 апреля 2019 года № 134 «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и Порядка предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области».

² Постановление Правительства Ленинградской области от 25.11.2019 № 558 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 20 июля 2016 года № 257 «Об утверждении Правил предоставления субсидий местным бюджетам из областного бюджета Ленинградской области».

³ Областной закон от 09.07.2019 № 53-оз «О внесении изменений в областной закон «Об областном бюджете Ленинградской области на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов».

⁴ Распоряжение Комитета от 04.07.2019 № 234 «О мерах по реализации мероприятий региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области».

⁵ Типовое соглашение с муниципальными образованиями о порядке предоставления субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджету муниципального образования Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации этапа 2019 - 2020 годов региональной адресной

Согласно пункту 4.1 Порядка предоставления субсидий в ред. от 14.05.2019 соглашение с муниципальными образованиями заключается в течение 30 календарных дней с даты вступления в силу нормативного правового акта Правительства Ленинградской области, предусматривающего распределение субсидии на соответствующий финансовый год, но не позднее 1 апреля года предоставления субсидий (за исключением текущего этапа 2019 года).

В период с 26.07.2019 по 01.08.2019 Комитетом заключены соглашения с 35-ю муниципальными образованиями (в соответствии с распределением средств на 2019 год, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 № 300) на общую сумму 524 624 тыс. руб.

Фондом и Ленинградской областью заключено соглашение от 01.10.2019 № 2/55/ПС о внесении изменений в Договор от 10.06.2019 № 55/ПС.

Договор от 10.06.2019 № 55/ПС дополнен пунктом 2.2.5.1, согласно которому необходимо обеспечить до 31 декабря первого года этапа РАП (начиная с этапа 2019 года) заключение договоров (государственных и (или) муниципальных контрактов на строительство домов, договоров на приобретение в государственную, муниципальную собственность жилых помещений, соглашений об изъятии жилых помещений, предусматривающих выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этим этапом региональной адресной программы без учета общей площади аварийного жилищного фонда, расселение которого запланировано в рамках данного этапа без использования средств Фонда.

В соответствии с пунктом 1.9 Соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС пункт 6.8 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС изложен в новой редакции, предусматривающей в том числе приостановление финансовой поддержки за счет средств Фонда на основании решения правления Фонда в размере остатка средств по заявке, не перечисленных на дату принятия указанного решения о приостановлении предоставления финансовой поддержки в случае невыполнения условий пункта 2.2.5.1 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС в редакции Соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС.

В государственную программу, утвержденную постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407, постановлением Правительства Ленинградской области от 07.10.2019 № 455¹ внесены изменения: раздел «2. Характеристика основных мероприятий подпрограммы, сведения об участии органов местного самоуправления, юридических и физических лиц в реализации подпрограммы» подпрограммы 1 дополнен пунктом 2.9 «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для

программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах».

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 07.10.2019 № 455 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 14 ноября 2013 года № 407 «Об утверждении государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области».

проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области»)), согласно которому:

- В целях реализации Федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области») разработана РАП, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134.

- Мероприятие реализуется посредством предоставления субсидий муниципальным бюджетам на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований, возникающих при выполнении полномочий органов местного самоуправления в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

- Порядок и условия предоставления субсидий администрациям муниципальных образований устанавливаются нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области.

Согласно приложению 3 к государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (в ред. от 07.10.2019), на реализацию Федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на 2019 год предусмотрено финансирование в сумме 963 666,8 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда - 614 787,2 тыс. руб., областного бюджета - 303 000 тыс. руб. и местных бюджетов - 45 879,6 тыс. руб.

По данным Комитета (письмо от 24.07.2020 № кстр-02-3744/2020), в связи с заключением Соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС и появлением условия (пункт 2.2.5.1) о заключении до 31.12.2019 муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений в объеме 90% от расселяемой в рамках I этапа (2019 - 2020 годов) аварийной жилой площади (20 085,2 кв. м) возникла необходимость в перераспределении средств (средства финансовой поддержки Фонда и средства областного бюджета, запланированные на 2020 год, были перераспределены на 2019 год).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 21.10.2019 № 476¹ распределение средств на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП изменено следующим образом:

¹Постановление Правительства Ленинградской области от 21.10.2019 № 476 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 1 июля 2019 года № 300 «О распределении на 2019 и 2020 годы субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации этапа 2019 - 2020 годов региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах».

- на 2019 год – 917 787,2 тыс. руб., в том числе 614 787,2 тыс. руб. за счет средств Фонда, 303 000 тыс. руб. за счет средств областного бюджета Ленинградской области;

- на 2020 год – 50 758,5 тыс. руб. за счет средств областного бюджета Ленинградской области.

Данное распределение соответствует сводной бюджетной росписи областного бюджета Ленинградской области на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов (по состоянию на 01.10.2019).

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 21.10.2019 № 476 Комитетом дополнительно заключены соглашения с 8-ю муниципальными образованиями Ленинградской области, у которых начало реализации мероприятий этапа 2019 – 2020 годов РАП предполагалось в 2020 году, а также заключены дополнительные соглашения к соглашениям, заключенным ранее с 35-ю муниципальными образованиями.

Дополнительные соглашения дополняют соглашения пунктом 3.2.7.1, согласно которому бюджетополучатель (муниципальное образование) обеспечивает до 31 декабря первого года этапа 2019 – 2020 годов РАП заключение муниципальных контрактов на приобретение благоустроенных жилых помещений на вторичном рынке жилья или у застройщиков в домах, введенных в эксплуатацию, для переселения граждан из аварийного фонда и/или соглашений с собственниками помещений, находящихся в аварийных домах, на предоставление выкупной стоимости согласно статье 32 ЖК РФ¹ с предоставлением ГРБС заверенных копий вышеуказанных муниципальных контрактов, исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этим этапом РАП.

Кроме того, в ряде соглашений уточнен объем финансирования (приведен в соответствие с распределением, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 21.10.2019 № 476), в соглашениях уточнены приложения № 4 (график перечисления субсидий по этапу 2019 - 2020 годов).

Областным законом от 25.10.2019 № 78-оз² в областной закон от 21.12.2018 № 130-оз внесены изменения, согласно которым на реализацию основного мероприятия «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (КБК 56.1.F3.67483.500 и 56.1.F3.67484.500. Межбюджетные трансферты) предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 917 787,2 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда - 614 787,2 тыс. руб. и за счет средств областного бюджета - 303 000 тыс. руб.

Между Ленинградской областью и Фондом 06.11.2019 заключено дополнительное соглашение № 3/55/ПС к договору от 10.06.2019 № 55/ПС о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств Фонда, в рамках которого Фонд обязуется предоставить Ленинградской области в 2019

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации.

² Областной закон Ленинградской области от 25.10.2019 № 78-оз «О внесении изменений в областной закон «Об областном бюджете Ленинградской области на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов».

- 2021 годах финансовую поддержку на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в пределах следующих сумм, направляемых в указанные годы на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки Ленинградской области в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278:

- 614 787,2 тыс. руб. в 2019 году;
- 724 121,5 тыс. руб. в 2020 году;
- 724 121,5 тыс. руб. в 2021 году.

Ленинградская область письмом от 29.01.2020 № 4-39/2020-0-2 направила в Фонд годовые отчеты за 2019 год о ходе реализации этапа 2019 - 2020 годов РАП и о выполнении условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Ленинградская область письмом от 27.02.2020 № 4-481/2020-2 направила в Фонд уточненный годовой отчет за 2019 год о ходе реализации этапа 2019 - 2020 годов РАП.

В соответствии с представленным реестром контрактов на приобретение жилых помещений в МКД, на строительство МКД, заключение договоров о развитии застроенной территории, соглашений на предоставление возмещения за изымаемое жилое помещение и иных типов контрактов в рамках реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда по состоянию на 01.01.2020 общая площадь аварийного жилищного фонда, в отношении которой заключены контракты на приобретение жилых помещений, строительство домов, соглашения об изъятии жилых помещений, предусматривающих выплату гражданам возмещения за изымаемое помещение, расселение которой предусмотрено в рамках этапа 2019 - 2020 годов РАП, составила 13 691,56 кв. м, или 64,54% от общей площади аварийного жилищного фонда, расселение которого предусмотрено этапом 2019 - 2020 годов РАП с использованием средств Фонда (21 214,43 кв. м, с учетом внесенных изменений в РАП от 27.02.2020).

Таким образом, **в нарушение** пункта 2.2.5.1 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС (в редакции Соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС) условие в части обеспечения до 31.12.2019 заключения договоров (контрактов), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этапом 2019 – 2020 годов, не выполнено.

Также, **в нарушение** условий соглашений, заключенных Комитетом с администрациями поселений, рядом администраций поселений не обеспечено заключение до 31.12.2019 договоров (контрактов), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этапом 2019 – 2020 годов РАП.

По данному факту Комитет пояснил, что 01.10.2019 между Фондом и Ленинградской областью было заключено дополнительное соглашение № 2/55/ПС с заведомо неисполнимыми условиями.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.02.2020 № 84 внесены изменения в РАП, в том числе изменено финансирование этапа 2019 - 2020 годов РАП:

Таблица 1 (тыс. руб.)

Источник финансирования	Паспорт РАП		
	ред. 14.05.2019	ред. 27.02.2020	Изменения
1	2	3	4 (гр. 3 - гр. 2)
Объем финансирования, в том числе:	1 014 425,4	1 069 193,4	54 768,0
Фонд	614 787,2	583 829,0	-30 958,2
областной бюджет	256 926,0	243 979,8	-12 946,2
областной бюджет (до строительных нормативов)	96 832,6	76 899,2	-19 933,4
местный бюджет	45 879,6	45 459,1	-420,5
местный бюджет на оплату кв. м свыше строительных нормативов и превышение стоимости кв. м	0,0	119 026,3	119 026,3

Общий объем финансирования этапа 2019 – 2020 годов РАП увеличен на 54 768 тыс. руб. Это связано с увеличением средств местных бюджетов на 119 026,3 тыс. руб. на оплату площади приобретаемых жилых помещений свыше строительных нормативов и на оплату превышения стоимости одного квадратного метра.

Изменено финансирование в 2019 году этапа 2019 – 2020 годов РАП:

Таблица 2 (тыс. руб.)

Источник финансирования	Паспорт РАП		
	ред. 14.05.2019	ред. 27.02.2020 *	Изменения
1	2	3	4 (гр. 3 - гр. 2)
Финансирование РАП, в том числе:	963 666,8	563 614,9	- 400 051,9
Фонд	614 787,2	310 713,8	- 304 073,4
областной бюджет	256 926,0	124 964,7	-131 961,3
областной бюджет (до строительных нормативов)	46 074,0	35 502,7	-10 571,3
местный бюджет	45 879,6	19 619,5	-26 260,1
местный бюджет на оплату кв. м свыше строительных нормативов и превышение стоимости кв. м	0,0	72 814,2	72 814,2

* В соответствии со сноской <2> к Паспорту РАП в ред. от 27.02.2020 средства Фонда, средства областного бюджета и средства местных бюджетов на 2019 год соответствуют фактическому исполнению Программы.

Ленинградская область 27.02.2020 направила в Фонд обращение по вопросу внесения изменений в РАП.

Пунктом 1.4 Порядка перечисления средств, утвержденного решением правления Фонда от 08.04.2019, предусмотрены основания для приостановления финансовой поддержки за счет средств Фонда, в том числе за нарушение условий, определенных заключенным Договором от 10.06.2019 № 55/ПС.

03.03.2020 правлением Фонда по результатам рассмотрения обращений Ленинградской области (годовой отчетности Ленинградской области, информации о внесении изменений в РАП этапа 2019 - 2020 годов в части, касающейся уточнения численности переселяемых граждан, площади и количества расселяемых жилых помещений, способа переселения граждан, числа муниципальных образований) принято решение (протокол № 977), которым приостановлено предоставление Ленинградской области финансовой

поддержки Фонда, предусмотренной для реализации мероприятий этапа 2019 - 2020 годов РАП.

Во исполнение решения правления Фонда от 03.03.2020 между Фондом и Комитетом заключено соглашение от 05.03.2020 № 1/1/55/ПС¹, которым изменен объем средств на реализацию этапа 2019 - 2020 годов РАП до 1 069 193,4 тыс. руб. (увеличен на 54 768 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда – 583 829 тыс. руб. (уменьшение на 30 958,2 тыс. руб.);

- за счет средств областного бюджета – 320 879 тыс. руб. (уменьшение на 32 879,6 тыс. руб.);

- за счет средств местных бюджетов – 164 485,4 тыс. руб. (увеличение в 3,5 раза).

Между Ленинградской областью и Фондом заключено Соглашение от 06.03.2020 № 4/55/ПС о внесении изменений в Договор от 10.06.2019 № 55/ПС, в том числе пункт 2.2.5.1 изложен в новой редакции, согласно которой необходимо обеспечить до 31 декабря первого года этапа региональной адресной программы (начиная с этапа 2019 года) заключение договоров (государственных и (или) муниципальных контрактов на строительство домов, договоров на приобретение в государственную, муниципальную собственность жилых помещений, соглашений об изъятии жилых помещений, предусматривающих выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этим этапом региональной адресной программы без учета общей площади аварийного жилищного фонда, расселение которого запланировано в рамках данного этапа без использования средств Фонда, при этом в объеме достижения указанного показателя также учитывается общая площадь жилых помещений, в отношении которых соглашения об изъятии, предусматривающие выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение, не заключены исключительно по причинам, связанным с наличием судебного спора, связанного с изъятием жилого помещения у собственника по основаниям, предусмотренным статьей 32 ЖК РФ, и другим причинам, связанным с личностью гражданина.

Распределение субсидий на период 2020 - 2022 годов в разрезе годов и этапов РАП утверждено постановлением Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130², согласно которому в 2020 году на реализацию этапа 2019

¹ Соглашение от 05.03.2020 № 1/1/55/ПС «Об изменении Дополнительного соглашения от 10 июня 2019 года № 1/55/ПС к Договору о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на переселение граждан из аварийного жилищного фонда».

² Постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130 «О распределении субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

– 2020 годов РАП распределены средства в сумме 433 526,9 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда - 273 115,2 тыс. руб., за счет средств областного бюджета - 160 411,7 тыс. руб.

Между Ленинградской областью и Фондом 02.06.2020 заключено Соглашение № 6/55/ПС о внесении изменений в Договор от 10.06.2019 № 55/ПС: пункт 2.2.5.1 изложен в новой редакции, согласно которой необходимо обеспечить до 31 декабря первого года этапа региональной адресной программы (начиная с этапа 2019 года) заключение договоров (государственных и (или) муниципальных контрактов на строительство домов, договоров на приобретение в государственную, муниципальную собственность жилых помещений, соглашений об изъятии жилых помещений, предусматривающих выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, от минимального размера данного этапа, определенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при этом в объеме достижения указанного показателя также учитывается общая площадь жилых помещений, в отношении которых соглашения об изъятии, предусматривающие выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение, не заключены исключительно по причинам, связанным с наличием судебного спора, связанного с изъятием жилого помещения у собственника по основаниям, предусмотренным статьей 32 ЖК РФ, и другим причинам, связанным с личностью гражданина.

Ленинградская область 30.06.2020 направила в Фонд информацию об устранении нарушений выполнения условий пункта 2.2.5.1 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС (муниципальные контракты и соглашения заключены для расселения 467 жилых помещений общей площадью 18 183,34 кв. м, что составляет 90% от запланированной расселяемой площади 20 085,2 кв. м).

16.07.2020 правлением Фонда по результатам рассмотрения отчета Ленинградской области об устранении нарушения принято решение (протокол № 1001):

- Возобновить предоставление Ленинградской области финансовой поддержки Фонда, предусмотренной для реализации мероприятий этапа 2019 – 2020 годов РАП, приостановленное на основании решения правления Фонда от 03.03.2020 (протокол № 977);

- Согласовать объем перечисления средств финансовой поддержки Фонда в размере 91 104,6 тыс. руб. для реализации РАП по заявке Ленинградской области, одобренной решением правления Фонда от 03.06.2019 (протокол № 917, с учетом решения правления Фонда от 03.03.2020, протокол № 977).

16.07.2020 средства Фонда в сумме 91 104,6 тыс. руб. (из лимита средств Фонда, предусмотренного на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП) были направлены в бюджет Ленинградской области.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.11.2020 № 781 внесены изменения в РАП, в том числе изменено финансирование этапа 2019 - 2020 годов РАП:

Таблица 3 (тыс. руб.)

Источник финансирования	Паспорт РАП				
	ред. 14.05.2019	ред. 27.02.2020	ред. 26.11.2020	Изменения	
				к ред. 14.05.2019	к ред. 27.02.2020
1	2	3	4	5 (гр.4-гр.2)	6 (гр.4-гр.3)
Объем финансирования, в том числе:	1 014 425,4	1 069 193,4	1 043 275,6	28 850,2	-25 917,8
Фонд	614 787,2	583 829,0	541 864,7	-72 922,5	-41 964,3
областной бюджет	256 926,0	243 979,8	226 450,9	-30 475,1	-17 528,9
областной бюджет (до строительных нормативов)	96 832,6	76 899,2	71 688,0	-25 144,6	-5 211,2
местный бюджет	45 879,6	45 459,1	40 437,7	-5 441,9	-5 021,4
местный бюджет на оплату кв. м свыше стронтельных нормативов и превышение стоимости кв. м	0,0	119 026,3	162 834,3	162 834,3	43 808,0

По сравнению с редакцией РАП от 27.02.2020 общий объем финансирования РАП в редакции от 26.11.2020 уменьшился на 25 917,8 тыс. руб. При этом, объем средств местных бюджетов на оплату площади приобретаемых жилых помещений свыше строительных нормативов и на оплату превышения стоимости одного квадратного метра увеличен на 43 808 тыс. руб.

Ленинградская область направила в Фонд обращение о внесении изменений в РАП от 26.11.2020.

04.12.2020 правлением Фонда по результатам рассмотрения обращения Ленинградской области (информации о внесении изменений в РАП этапа 2019 - 2020 годов в части уточнения численности переселяемых граждан, площади и количества расселяемых жилых помещений, способа переселения граждан, числа муниципальных образований) принято решение (протокол № 1029), согласно которому финансирование РАП составляет: за счет средств Фонда - 541 864,7 тыс. руб.; средства бюджета Ленинградской области - 298 139 тыс. руб.; средства муниципальных образований - 203 272 тыс. руб.

Во исполнение решения правления Фонда от 04.12.2020 между Фондом и Комитетом заключено соглашение от 04.12.2020 № 2/1/55/ПС¹, которым изменен объем средств на реализацию этапа 2019 - 2020 годов РАП (уменьшен на 25 917,8 тыс. руб. по отношению к редакции от 05.03.2020) до 1 043 275,6 тыс. руб., в том числе:

- за счет средств Фонда - 541 864,7 тыс. руб. (уменьшение на 41 964,3 тыс. руб.);

- за счет средств областного бюджета - 298 138,9 тыс. руб. (уменьшение на 22 740,1 тыс. руб.);

- за счет средств местных бюджетов - 203 272 тыс. руб. (увеличение на 38 786,6 тыс. руб.).

¹ «Об изменении Дополнительного соглашения от 10 июня 2019 года № 1/55/ПС к Договору о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на переселение граждан из аварийного жилищного фонда».

Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795¹ постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130 признано утратившим силу и утверждено новое распределение субсидий муниципальным образованиям на 2020, 2021 и 2022 годы, согласно которому:

- в 2020 году на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП распределены средства в сумме 357 681,9 тыс. руб. (средства Фонда - 224 144,4 тыс. руб., средства областного бюджета - 133 537,5 тыс. руб.);

- в 2021 году на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП распределены средства в сумме 11 140,5 тыс. руб. (средства Фонда - 7 006,4 тыс. руб., средства областного бюджета - 4 134,1 тыс. руб.).

Между Ленинградской областью и Фондом заключено Соглашение № 8/55/ПС от 14.12.2020 о внесении изменений в Договор от 10.06.2019 № 55/ПС - пункт 2.2.5.1 изложен в новой редакции, согласно которой необходимо обеспечить до 31 декабря первого года этапа региональной адресной программы (начиная с этапа 2019 года) заключение договоров (государственных и (или) муниципальных контрактов на строительство домов, договоров на приобретение в государственную, муниципальную собственность жилых помещений, соглашений об изъятии жилых помещений, предусматривающих выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, от минимального размера данного этапа, определенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (для целей настоящего обязательства минимальный размер этапа 2020 года рассчитывается без учета суммы средств Фонда, сформированной за счет дополнительного имущественного взноса в Фонд, предусмотренного распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.09.2020 № 2241-р², направляемой в 2020 году на увеличение рассчитанного для Субъекта Российской Федерации лимита предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда), при этом в объеме достижения указанного показателя также учитывается общая площадь жилых помещений, в отношении которых соглашения об изъятии, предусматривающие выплату гражданам возмещения за изымаемое жилое помещение, не заключены исключительно по причинам, связанным с наличием судебного спора, связанного с изъятием

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795 «О распределении субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

² Распоряжение Правительства РФ от 02.09.2020 № 2241-р «О выделении в 2020 году бюджетных ассигнований на предоставление субсидий в виде имущественного взноса Российской Федерации в государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда в целях ускоренного расселения аварийного жилищного фонда в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»».

жилого помещения у собственника по основаниям, предусмотренным статьей 32 ЖК РФ, и другим причинам, связанным с личностью гражданина.

Между Фондом и Комитетом заключено соглашение № 3/1/55/ПС от 21.04.2021¹, которым внесены изменения в реквизиты Комитета.

Согласно Отчету о расходовании средств² по состоянию на 01.01.2020 в 2019 году в областной бюджет Ленинградской области поступили средства Фонда в сумме 411 319,9 тыс. руб.

Исполнение по итогам 2019 года составило 471 181,2 тыс. руб. или 51,3% от объема средств, предусмотренного областным законом от 20.12.2018 № 130-оз (917 787,2 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда - 310 713,8 тыс. руб. или 50,5% от 614 787,2 тыс. руб.;

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области - 160 467,4 тыс. руб. или 53% от 303 000 тыс. руб.

Таким образом, по состоянию на 01.01.2020 образовался остаток средств субсидии, предоставленной Фондом на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП, в сумме 100 606,1 тыс. руб.

В соответствии с Отчетом о расходовании средств по состоянию на 01.01.2021 за 2019 - 2020 годы в областной бюджет Ленинградской области поступили средства Фонда в сумме 534 777 тыс. руб. на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП.

Исполнение этапа 2019 - 2020 годов РАП на 01.01.2021 составило 826 009 тыс. руб. или 98,3% относительно объема средств, предусмотренного РАП в ред. от 26.11.2020 (840 003,6 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда – 531 858,6 тыс. руб. или 98,2% от 541 864,7 тыс. руб.;

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области - 294 150,4 тыс. руб. или 98,7% от 298 138,9 тыс. руб.

Таким образом, по состоянию на 01.01.2021 образовался остаток средств субсидии, предоставленной Фондом, в сумме 2 918,4 тыс. руб.

Согласно Отчету о расходовании средств по состоянию на 01.01.2021 из бюджета Ленинградской области местным бюджетам перечислены средства в сумме 826 009 тыс. руб., в том числе:

- за счет средств Фонда – 531 858,6 тыс. руб. (из них: в 2019 году – 310 713,8 тыс. руб.; в 2020 году – 221 144,8 тыс. руб.);

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области – 294 150,4 тыс. руб. (из них: в 2019 году - 160 467,4 в 2020 году – 133 683 тыс. руб.).

¹ «Об изменении Дополнительного соглашения от 10 июня 2019 года № 1/55/ПС к Договору от 10 июня 2019 года № 55/ПС о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на переселение граждан из аварийного жилищного фонда».

² Отчет о расходовании средств Фонда, бюджета субъекта Российской Федерации (или) местных бюджетов на реализацию региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01.01.2017.

В соответствии с указанным отчетом со счетов муниципальных образований нарастающим итогом с начала 2019 года в счет оплаты обязательств по муниципальным контрактам (договорам) перечислено 1 036 906,1 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда 531 858,6 тыс. руб., за счет средств областного бюджета Ленинградской области – 292 079,6 тыс. руб., за счет средств местных бюджетов – 212 967,9 тыс. руб.

Средства областного бюджета со счетов муниципальных образований в сумме 2 070,7 тыс. руб. возвращены в бюджет Ленинградской области.

В соответствии с паспортом РАП сроки реализации этапов: до 31 декабря года, следующего за годом предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда для этапов (заявок) с 2019 по 2023 годы включительно.

В соответствии с пунктом 2.2.4 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС (в редакции соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС) Ленинградская область обязуется обеспечить выполнение РАП (этапов программы) в установленные сроки.

Согласно пункту 3 решения правления Фонда от 03.06.2019 (протокол № 917) Ленинградской области предоставлена финансовая поддержка за счет средств Фонда в сумме 614 787,2 тыс. руб. на этап 2019 – 2020 годов РАП, о чем 10.06.2019 между Комитетом и Фондом было заключено дополнительное соглашение № 1/55/ПС.

Ленинградской областью этап 2019 – 2020 годов РАП по состоянию на 01.01.2021 с учетом внесенных изменений и непредвиденных обстоятельств выполнен на 100%.

В решении правления Фонда от 02.03.2021 № 1052 отражено, что по этапу 2019 - 2020 годов РАП по заявке, одобренной правлением Фонда 03.06.2019 (протокол № 917), с учетом внесенных изменений, значение показателя, характеризующего фактическое завершение мероприятий этапа, составляет 100 процентов.

Фактически в 2021 году реализация этапа 2019 – 2020 годов РАП продолжена. Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795 в 2021 году на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП распределены средства в сумме 11 040,5 тыс. руб.

Этап 2020 - 2021 годов РАП

Информация о запланированных на 2020 год средствах на реализацию РАП представлена в приложении № 1 к настоящему отчету.

Областным законом от 04.12.2019 № 94-оз¹ на реализацию Федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» Комитету предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 1 524 121,5 тыс. руб. (КБК 981.0501.56.1.F3.00000), в том числе за счет средств Фонда – 724 121,5 тыс. руб., за счет средств областного бюджета - 800 000

¹ Областной закон от 04.12.2019 № 94-оз «Об областном бюджете Ленинградской области на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов» (далее - областной закон от 04.12.2019 № 94-оз).

тыс. руб., что соответствует сводной бюджетной росписи областного бюджета на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов по состоянию на 01.01.2020, 01.02.2020, 01.03.2020, 01.04.2020.

В соответствии с дополнительным соглашением от 06.11.2019 № 3/55/ПС к договору от 10.06.2019 № 55/ПС средства Фонда в сумме 724 121,5 тыс. руб. предусмотрены на реализацию РАП в 2020 году.

Финансирование этапа 2020 - 2021 годов РАП (в ред. от 27.02.2020) составляет:

Таблица 4 (тыс. руб.)

Источник финансирования	Паспорт РАП		
	ред. 14.05.2019	ред. 27.02.2020	Изменения
I	2	3	4 (гр.3-гр.2)
Объем финансирования, в том числе:	1 440 638,1	1 791 801,2	351 163,1
Фонд	613 473,4	755 063,9	141 590,5
областной бюджет	653 482,6	820 837,9	167 355,3
областной бюджет (до строительных нормативов)	107 000,2	119 502,2	12 502,0
местный бюджет	66 681,9	15 918,2	-50 763,7
местный бюджет на оплату кв. м свыше строительных нормативов и превышение стоимости кв. м	0,0	80 479,0	80 479,0

Общий объем финансирования этапа 2020 - 2021 годов РАП увеличен на 351 163,1 тыс. руб. Это связано с увеличением средств Фонда на 141 590,5 тыс. руб., средств областного бюджета на 179 857,3 тыс. руб. и местных бюджетов на 29 715,3 тыс. руб.

Финансирование в 2020 году РАП (в ред. от 27.02.2020) составляет:

Таблица 5 (тыс. руб.)

Источник финансирования	Сумма, (Паспорт РАП)
Объем финансирования, в том числе:	1 692 570,3
Фонд	724 121,5
областной бюджет	758 603,5
областной бюджет (до строительных нормативов)	41 396,5
местный бюджет	41 757,7
местный бюджет на оплату кв. м свыше строительных нормативов и превышение стоимости кв. м	126 691,1

Финансирование, указанное в РАП в ред. от 27.02.2020 на 2020 год на реализацию (средства Фонда - 724 121,5 тыс. руб. и средства областного бюджета - 800 000 тыс. руб.), соответствует бюджетным ассигнованиям на реализацию Федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в областном законе от 04.12.2019 № 94-оз и сводной бюджетной росписи областного бюджета на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов по состоянию 01.02.2020.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 30.12.2019 № 654¹ государственная программа дополнена Порядком предоставления и распределения субсидий из областного бюджета Ленинградской области и

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 30.12.2019 № 654 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 14 ноября 2013 года № 407 «Об утверждении государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и признании утратившими силу полностью или частично отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» (приложение 9), далее – Порядок (приложение 9 к государственной программе).

Согласно пункту 3.3 Порядка (приложение 9 к государственной программе) извещение о проведении конкурсного отбора размещается на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее чем за пять рабочих дней до даты начала приема заявок.

Письмом от 19.02.2020 Комитет проинформировал муниципальные образования Ленинградской области об объявлении отбора муниципальных образований для предоставления и расходования в 2020 году и в плановом периоде 2021 и 2022 годов субсидий из областного бюджета Ленинградской области в рамках РАП и приеме заявок в период с 26 по 28 февраля 2020 года.

Приказом Комитета от 19.02.2020 № 07¹ утверждено Положение о порядке проведения отбора муниципальных образований Ленинградской области для предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской области в целях реализации РАП, утвержден состав комиссии по отбору муниципальных образований.

Заседание комиссии состоялось 28.02.2020.

Согласно протоколу заседания комиссии от 28.02.2020 (далее – Протокол от 28.02.2020):

- Администрациями муниципальных образований на конкурсный отбор в адрес Комитета направлено 39 заявок в рамках реализации РАП, в том числе от Будогощского ГП Киришского МР² Ленинградской области и Мгинского ГП Кировского МР Ленинградской области. Принято решение включить данные поселения в этап 2019 - 2020 годов РАП (в связи с наличием предложений на вторичном рынке жилья). Будогощское ГП Киришского МР Ленинградской области по итогам отбора продолжит реализацию мероприятий в этапе 2022 - 2023 годов РАП.

- Рассмотрено 39 заявок.

- На территории Ленинградской области до 01.09.2025 в 88 муниципальных образованиях будут расселены 1 066 аварийных МКД общей площадью 239,2 тыс. кв. м, в которых проживают 15 733 человека.

- В связи с естественной убылью населения в РАП внесены изменения в части уменьшения площади расселяемых жилых помещений в некоторых муниципальных образованиях – участниках этапа 2019 - 2020 годов РАП.

¹ Приказ Комитета от 19.02.2020 № 07 «О порядке проведения отбора муниципальных образований Ленинградской области для предоставления и расходования субсидий из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской области в целях реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах» и утверждении состава комиссии по отбору муниципальных образований».

² Муниципальный район.

С Будогощским ГП Киришского МР Ленинградской области и Мгинским ГП Кировского МР Ленинградской области 03.04.2020 заключены соглашения о предоставлении субсидии.

Таким образом, по итогам заседания комиссии по отбору муниципальных образований принято решение о включении в этап 2019 – 2020 годов РАП 45 муниципальных образований (с учетом Будогощского ГП Киришского МР Ленинградской области и Мгинского ГП Кировского МР Ленинградской области), в этап 2020 - 2021 годов РАП - 14 муниципальных образований, в этап 2021 - 2022 годов РАП - 13 муниципальных образований, в этап 2022 - 2023 годов РАП – 11 муниципальных образований.

Приложением 3 к Протоколу от 28.02.2020 определен Перечень муниципальных образований Ленинградской области, которые выбрали способы ее реализации путем приобретения жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками, у застройщиков в домах, введенных в эксплуатацию, у застройщиков в строящихся домах и путем выкупа жилых помещений у собственников, и вошли в этап 2020 – 2021 годов РАП, состоящий из 14 муниципальных образований. Всего в рамках реализации этапа 2020 – 2021 годов РАП планировалось расселить 30 845,04 кв. м.

В соответствии с приказом Минстроя России от 19.12.2019 № 827/пр показатель стоимости одного квадратного метра площади жилого помещения в Ленинградской области составил 51 607 руб.

В соответствии с пунктом 10 постановления Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278 (в ред., действовавшей до 04.05.2021) общая площадь аварийного жилищного фонда, переселение граждан из которого предусмотрено этапом текущего года региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, действие которой начинается после 01.01.2019, должна быть не менее частного от деления суммы средств Фонда, направляемых в текущем году на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки субъекту Российской Федерации, средств бюджета субъекта Российской Федерации и местных бюджетов, рассчитанных с учетом предельного уровня софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации из федерального бюджета согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 01.12.2018 № 2648-р¹, на среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, установленную приказом Минстроя России для целей расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на I квартал текущего года (по II этапу 2020 – 2021 годов: 755 063,9 тыс. руб. (Фонд) + 820 837,9 тыс. руб. (областной

¹ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 01.12.2018 № 2648-р «Об утверждении предельного уровня софинансирования расходного обязательства субъекта РФ из федерального бюджета по субъектам РФ на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов в отношении субсидий, предоставляемых в целях софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, возникших при реализации национальных проектов (программ) и (или) федеральных проектов».

бюджет Ленинградской области) + 15 918,2 тыс. руб. (местные бюджеты) / 51 607 руб. = 30,845 тыс. кв. м).

Распределение субсидий на период 2020 - 2022 годов в разрезе годов и этапов РАП утверждено постановлением Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130, согласно которому в 2020 году на реализацию этапа 2020 – 2021 годов РАП распределены средства в сумме 1 090 594,6 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда - 451 006,3 тыс. руб., за счет средств областного бюджета - 639 588,3 тыс. руб.

Предусмотренная пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278 (в первоначальной редакции) формула потребности в финансировании мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств Фонда в *i*-м субъекте Российской Федерации предусматривает применение предельного уровня софинансирования расходного обязательства *i*-го субъекта Российской Федерации из федерального бюджета согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 01.12.2018 № 2648-р, то есть 67% для Ленинградской области.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130 распределено средств Фонда меньше, а средств областного бюджета - больше, чем предусмотрено методикой расчета, определенной в пункте 5 постановления Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278.

Например, для Вырицкого ГП на 2020 год уровень софинансирования расселяемой площади за счет средств областного бюджета составил 51,6% вместо 32%, за счет средств Фонда - 47,4%, вместо 67%.

По данным Комитета указанный факт вызван тем, что органами исполнительной власти Ленинградской области в соответствии с письмом Минстроя России от 19.11.2018 № 46162-АЧ/06 принято решение об увеличении доли софинансирования мероприятий РАП (этап 2020 - 2021 годов) за счет средств консолидированного бюджета Ленинградской области (РАП в редакции от 27.02.2020: средства Фонда – 47,4%, средства областного бюджета – 51,6%, средства местных бюджетов – 1%).

Следует отметить, что 04.12.2020 принято постановление Правительства Ленинградской области № 795¹, согласно которому на 2020 год изменено распределение средств субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области.

¹ Постановление Правительства Ленинградской области № 795 «О распределении субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

В соответствии с пунктом 5.2 Порядка (приложение 9 к государственной программе) соглашения заключаются в срок до 15 марта года предоставления субсидий; дополнительное соглашение к соглашению заключается не позднее 10 рабочих дней с даты вступления в силу постановления Правительства Ленинградской области о внесении изменений в утвержденное распределение субсидий.

При этом, в рамках реализации этапа 2020 - 2021 годов РАП Комитетом заключены соглашения с 14 муниципальными образованиями в период с 03.04.2020 по 05.06.2020.

26.03.2020 в Фонд от Ленинградской области была направлена заявка на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП на сумму 755 063,9 тыс. руб. для переселения граждан из жилых помещений общей площадью 30 845,04 кв. м для 14 муниципальных образований, прошедших отбор, и включенных в этап 2020 - 2021 годов РАП.

Решением правления Фонда от 13.05.2020 (Протокол № 990) одобрено финансирование в общей сумме 1 791 801,2 тыс. руб., в том числе:

- 755 063,9 тыс. руб. - за счет средств Фонда;

- 940 340,1 тыс. руб. - за счет средств областного бюджета Ленинградской области;

- 96 397,2 тыс. руб. - за счет средств местных бюджетов.

В рамках реализации этапа 2020 - 2021 годов РАП Фондом и Комитетом заключено дополнительное соглашение от 13.05.2020 № 5/55/ПС к Договору от 10.06.2019 № 55/ПС (Фонд предоставляет Ленинградской области финансовую поддержку в сумме 755 063,9 тыс. руб., Комитет обязуется направить средства областного бюджета Ленинградской области на софинансирование РАП в сумме 940 340,1 тыс. руб., а также обеспечить контроль за выполнением муниципальными образованиями условий софинансирования за счет средств местных бюджетов в сумме 96 397,2 тыс. руб.).

26.05.2020 постановлением Правительства Ленинградской области № 337¹ внесены изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130, в том числе изменено распределение средств Фонда и областного бюджета на 2020 год на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП:

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 26.05.2020 № 337 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 18 марта 2020 года № 130 «О распределении субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

Таблица 6 (тыс. руб.)

Наименование муниципального образования	Постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130		Постановление Правительства Ленинградской области от 26.05.2020 № 337		Изменение	
	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Средства Фонда	Средства областного бюджета
Гатчинский муниципальный район						
г. Гатчина	15 885,0	46 831,8	80 086,8	105 041,1	64 201,8	58 209,3
Сиверское ГП	15 885,0	46 831,8	141 425,0	174 244,0	125 540,0	127 412,2
Подпорожский муниципальный район. Подпорожское ГП	15 885,0	46 831,8	130 200,8	3 742,9	114 315,8	-43 088,9
Итого	451 006,3	639 588,3	755 063,9	782 120,9	304 057,6	142 532,6

С указанными в таблице муниципальными образованиями 05.06.2020 заключены дополнительные соглашения об изменении финансирования на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП.

04.08.2020 постановлением Правительства Ленинградской области № 537¹ внесены изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130, в том числе изменено распределение средств Фонда и областного бюджета на 2020 год на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП:

Таблица 7 (тыс. руб.)

Наименование муниципального образования	Постановление Правительства Ленинградской области от 26.05.2020 № 337		Постановление Правительства Ленинградской области от 04.08.2020 № 537		Изменение	
	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Средства Фонда	Средства областного бюджета
Подпорожский муниципальный район. Подпорожское ГП	130 200,8	3 742,9	130 200,8	161 962,1	0,0	158 219,2
Итого	755 063,9	782 120,9	755 063,9	940 340,1	0,0	158 219,2

С муниципальным образованием Подпорожское ГП Подпорожского МР Ленинградской области 11.08.2020 заключено дополнительное соглашение № 2 на изменение финансирования на реализацию этапа 2020 – 2021 годов РАП.

Таким образом, предусмотренные Дополнительным соглашением от 13.05.2020 № 5/55/ПС средства муниципальным образованиям на реализацию

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 04.08.2020 № 537 №О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 18 марта 2020 года № 130 «О распределении субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

мероприятий этапа 2020 – 2021 годов РАП (1 695 404 тыс. руб.) распределены в полном объеме.

На 2020 год распределены средства муниципальным образованиям в полном объеме (2 128 930,8 тыс. руб.) согласно областному закону от 04.12.2019 № 94-оз в редакции от 10.07.2020 (приложение № 1 к отчету) и сводной бюджетной росписи областного бюджета Ленинградской области на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов (по состоянию на 01.08.2020).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.11.2020 № 781 внесены изменения в РАП, в том числе на реализацию этапа 2020 – 2021 годов РАП предусмотрено:

Таблица 8 (тыс. руб.)

Источник финансирования	Паспорт РАП				
	в ред. 14.05.2019	в ред. 27.02.2020	в ред. 26.11.2020	Изменения	
				к ред. 14.05.2019	к ред. 27.02.2020
1	2	3	4	5 (гр.4-гр.2)	6 (гр.4-гр.3)
Объем финансирования, в том числе:	1 440 638,1	1 791 801,2	1 776 266,4	335 628,3	-15 534,8
Фонд	613 473,4	755 063,9	983 138,6	369 665,1	228 074,6
областной бюджет	653 482,6	820 837,9	519 889,7	-133 592,9	-300 948,2
областной бюджет (до строительных нормативов)	107 000,2	119 502,2	119 090,8	12 090,6	-411,4
местный бюджет	66 681,9	15 918,2	15 182,1	-51 499,8	-736,1
местный бюджет на оплату кв. м свыше строительных нормативов и превышение стоимости кв. м	0,0	80 479,0	138 965,3	138 965,3	58 486,3

По сравнению с редакцией РАП от 27.02.2020 общий объем финансирования этапа 2020 – 2021 годов РАП в редакции от 26.11.2020 уменьшился на 15 534,8 тыс. руб. за счет уменьшения средств областного бюджета на 300 948,2 тыс. руб., средств областного бюджета на оплату площади приобретаемых жилых помещений до строительных нормативов на 411,4 тыс. руб. и местного бюджета на 736,1 тыс. руб. При этом, увеличились средства Фонда на 228 074,6 тыс. руб. и средства местных бюджетов на оплату площади приобретаемых жилых помещений свыше строительных нормативов и на оплату превышения стоимости одного квадратного метра (на 58 486,3 тыс. руб.).

Ленинградская область направила в Фонд обращение о внесении изменений в РАП от 26.11.2020.

04.12.2020 правление Фонда рассмотрело обращение Ленинградской области (информацию о внесении изменений в этап 2020 - 2021 годов РАП в части, касающейся уточнения численности переселяемых граждан, площади и количества расселяемых жилых помещений, способа переселения граждан, количества муниципальных образований и объемов финансирования) и приняло решение (протокол № 1029) согласиться с изменением объемов финансирования РАП по следующим источникам:

- средства Фонда – 983 138,6 тыс. руб.;
- средства бюджета Ленинградской области – 638 980,5 тыс. руб.;
- средства муниципальных образований – 154 147,4 тыс. руб.

Во исполнение решения правления Фонда от 04.12.2020 (протокол № 1029) между Фондом и Комитетом заключено соглашение от 04.12.2020 № 1 ДЗ/5/55/ПС¹, которым изменен объем средств на реализацию этапа 2020 – 2021 годов РАП (уменьшен на 15 534,8 тыс. руб. по отношению к ред. от 13.05.2020) до 1 776 266,4 тыс. руб., в том числе:

- за счет средств Фонда – 983 138,6 тыс. руб. (увеличение на 228 074,6 тыс. руб.);

- за счет средств областного бюджета – 638 980,5 тыс. руб. (уменьшение на 301 359,6 тыс. руб.);

- за счет средств местных бюджетов – 154 147,4 тыс. руб. (увеличение на 57 750,2 тыс. руб.).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795 постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 № 130 признано утратившим силу и утверждено новое распределение субсидий муниципальным образованиям на 2020, 2021 и 2022 годы, согласно которому в 2020 году на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП распределены средства в сумме 1 424 565,3 тыс. руб. (средства Фонда - 804 034,6 тыс. руб., средства областного бюджета - 620 530,7 тыс. руб.).

21.12.2020 постановлением Правительства Ленинградской области № 835² внесены изменения в постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795, в том числе изменено распределение средств Фонда и областного бюджета на 2020 год на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП:

Таблица 9 (тыс. руб.)

Наименование муниципального образования	Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795		Постановление Правительства Ленинградской области от 21.12.2020 № 835		Изменение	
	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Средства Фонда	Средства областного бюджета
Гатчинский муниципальный район. Сиверское ГП	33 125,6	121 328,4	184 323,2	121 328,4	151 197,6	0,0
Итого	804 034,6	620 530,7	955 232,2	620 530,7	151 197,6	0,0

С муниципальным образованием Сиверское ГП Гатчинского МР Ленинградской области 23.12.2020 заключено дополнительное соглашение № 3 на изменение финансирования на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП.

¹ «Об изменении Дополнительного соглашения от 13 мая 2020 года № 5/55/ПС к Договору от 10 июня 2019 года № 55/ПС о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства на переселение граждан из аварийного жилищного фонда».

² Постановление Правительства Ленинградской области от 21.12.2020 № 835 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 4 декабря 2020 года № 795 «О распределении субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах» и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области».

В соответствии с Отчетом о расходовании средств по состоянию на 01.01.2021 по этапу 2020 - 2021 годов РАП за 2020 год в областной бюджет Ленинградской области поступили средства Фонда в объеме 955 255,9 тыс. руб.

Исполнение этапа 2020 - 2021 годов РАП в 2020 году (по состоянию на 01.01.2021) составило 1 566 710,1 тыс. руб. (96,6% относительно объема средств, предусмотренного РАП - 1 622 119 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда – 951 825,5 тыс. руб. или 96,8% (983 138,6 тыс. руб.);

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области – 614 884,6 тыс. руб. или 96,2% (638 980,5 тыс. руб.).

Таким образом, по состоянию на 01.01.2021 образовался остаток средств субсидии, предоставленной Фондом, в сумме 3 430,4 тыс. руб.

Согласно Отчету о расходовании средств по состоянию на 01.01.2021 из бюджета Ленинградской области местным бюджетам перечислены средства в сумме 1 566 710,1 тыс. руб., в том числе:

- за счет средств Фонда – 951 825,5 тыс. руб.;

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области – 614 884,6 тыс. руб.

В соответствии с указанным отчетом со счетов муниципальных образований перечислено за 2020 год в счет оплаты заключенных муниципальных контрактов 1 728 221,9 тыс. руб., в том числе за счет средств Фонда - 949 884,7 тыс. руб., за счет средств областного бюджета Ленинградской области – 612 289,4 тыс. руб., за счет средств местных бюджетов – 166 047,8 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2021 на счетах муниципальных образований Ленинградской области на реализацию этапа 2020 - 2021 годов РАП остаток средств составил 4 536 тыс. руб. (средства Фонда – 1 940,8 тыс. руб., средства областного бюджета – 2 595,2 тыс. руб.).

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями для собственников жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

Согласно пункту 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ (в ред. от 27.12.2019) средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться, в том числе, на предоставление гражданам – получателям возмещения за изымаемое жилое помещение в МКД, признанном аварийным, 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, 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 в валюте Российской Федерации и использованными на приобретение (строительство) жилых помещений.

Пункт 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, установивший возможность предоставления гражданам в рамках РАП соответствующих субсидий, включен в часть 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ¹, которым статья 32 ЖК РФ дополнена частью 8.1, предусматривающей дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными.

В соответствии с частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ органы государственной власти субъекта Российской Федерации 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 жилищного фонда социального использования.

В приложении 2 к РАП в ред. от 26.11.2020 в графе «Мероприятия по переселению, не связанные с приобретением жилых помещений, в том числе выплата собственникам жилых помещений возмещения за изымаемые жилые помещения и предоставление субсидий» включены графы «субсидия на приобретение (строительство) жилых помещений» и «субсидия на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом». Финансирование на данные цели РАП в редакции от 26.11.2020 не предусмотрено.

Таким образом, предусмотренные пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ и частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными, в проверяемом периоде не предоставлялись.

Предоставление жилых помещений собственникам изымаемых жилых помещений, расположенных в МКД, признанных аварийными

Согласно части 10 статьи 32 ЖК РФ признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором

¹ Федеральный закон от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» (далее - Федеральный закон № 473-ФЗ).

расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен МКД, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен МКД, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

В соответствии с частью 6 статьи 32 ЖК РФ возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Размер возмещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ.

В соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Согласно подпункту «и» пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»: *требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.*

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти

или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

По смыслу части 8 статьи 32 ЖК РФ собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого должно предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения).

Срок, в течение которого необходимо заключить соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд статьей 32 ЖК РФ не определен.

Фактически, в рамках реализации части 8 статьи 32 ЖК РФ органами местного самоуправления с собственниками изымаемых жилых помещений заключались договоры мены или соглашения, содержащие элементы договоров мены.

Согласно пунктам 1 и 2 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ в редакции от 27.12.2019 средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться в том числе на:

1) приобретение жилых помещений в МКД, а также в жилых домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (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 жилищного фонда социального использования, или договору найма жилого помещения маневренного фонда в связи с переселением из аварийного жилищного фонда, или договору мены с собственником жилого помещения аварийного жилищного фонда;

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 ЖК РФ.

Согласно разделу 3 «Порядок формирования программы переселения» Методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр, органу местного самоуправления рекомендуется:

- провести предварительную работу по выявлению собственников жилых помещений, проживающих в аварийных МКД, имеющих иное пригодное для проживания жилое помещение, находящееся в собственности или занимаемое на условиях социального найма (пункт 3.2);

- провести разъяснительную работу с собственниками жилых помещений, проживающими в аварийных МКД, об условиях, сроках, порядке переселения, порядке изъятия жилых помещений, размере возмещения за изымаемые жилые помещения, размере субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений, и (или) субсидии на возмещение части расходов на уплату процентов в размере не выше ключевой ставки за пользование займом или кредитом, полученными в валюте Российской Федерации и использованными на приобретение (строительство) жилых помещений с целью выявления пожеланий собственников помещений в указанных домах о способе и иных условиях их переселения (пункт 3.3);

- в случае, если размер возмещения за изымаемое жилое помещение ниже стоимости планируемого к предоставлению жилого помещения, гражданам рекомендуется разъяснить возникновение доплаты разницы в стоимости жилых помещений, порядок расчета такой доплаты, разъяснить порядок предоставления жилого помещения на условиях осуществления гражданами доплаты за предоставляемые жилые помещения (пункт 3.4);

- в случае, если собственник жилого помещения не имеет иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в его собственности или занимаемого им на условиях социального найма, и размер возмещения за изымаемое жилое помещение не превышает разницы между стоимостью жилого помещения, равнозначного по площади изымаемому, рассчитанной исходя из нормативной стоимости квадратного метра, рекомендуется разъяснить собственнику жилого помещения его право на получение субсидии в размере такой разницы на приобретение (строительство) жилого помещения, и (или) субсидии на возмещение части расходов на уплату процентов в размере не выше ключевой ставки за пользование займом или кредитом, полученными в валюте Российской Федерации и использованными на приобретение (строительство) жилого помещения (пункт 3.5);

- разъяснить собственникам изымаемых жилых помещений, что в случае наличия у них в собственности нескольких жилых помещений, входящих в аварийный жилищный фонд, предоставление им в связи с переселением из таких жилых помещений субсидий осуществляется в отношении только одного жилого помещения. В отношении других жилых помещений, находящихся в собственности граждан и включенных в программу переселения, предоставляется возмещение за изымаемые жилые помещения (пункт 3.6).

Согласно разделу 4 «Распределение средств финансовой поддержки муниципальным образованиям - участникам Программы» РАП в первоначальной редакции:

- Гражданам, проживающим в аварийных жилых помещениях, принадлежащих им на праве собственности, и имеющим в собственности (или распоряжении по договору социального найма) иные благоустроенные применительно к данному населенному пункту и пригодные для проживания жилые помещения на территории Российской Федерации, обеспечивается возмещение за жилое помещение в рамках соглашения с собственником жилого помещения, заключаемого в соответствии со статьей 32 ЖК РФ.

- По соглашению с гражданами, помимо обеспечения денежного возмещения за жилое помещение в рамках соглашения с собственником жилого помещения, заключаемого в соответствии со статьей 32 ЖК РФ, допускается предоставление им жилых помещений, приобретенных администрациями муниципальных образований в рамках и по условиям РАП, в следующих случаях:

если граждане проживают в аварийных жилых помещениях, принадлежащих им на праве собственности, и не имеют в собственности (или распоряжении по договору социального найма) иных благоустроенных жилых помещений, пригодных для проживания, на территории Российской Федерации;

если граждане проживают в аварийных жилых помещениях, принадлежащих им на праве собственности, и имеют долю в праве общей долевой собственности на иные жилые помещения на территории Российской Федерации, пригодные для проживания, по площади, менее занимаемой в аварийном жилом помещении;

если граждане проживают в аварийных жилых помещениях, принадлежащих им на праве общей долевой собственности, и в случае отсутствия у одного из собственников иных жилых помещений, принадлежащих ему на праве собственности или на праве общей долевой собственности, или наличия в распоряжении жилого помещения по договору социального найма.

Согласно разделу 4 «Порядок реализации Программы» РАП в редакции от 27.02.2020:

- Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством (статьи 32, 86, части 2 и 3 статьи 88 ЖК РФ). Жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

- При этом собственники жилых помещений в аварийных МКД имеют право выбора способа реализации РАП (выплата выкупной стоимости за жилое помещение в аварийном МКД или предоставление равнозначного жилого помещения).

- При реализации РАП путем выкупа жилых помещений у собственников размер возмещения за изымаемое жилое помещение, выплачиваемого в соответствии со статьей 32 ЖК РФ, определяется в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, в Ленинградской области в рамках реализации мероприятий РАП для собственников жилых помещений, расположенных в МКД, признанных аварийными, предоставлено право выбора: оплата возмещения за изымаемое жилое помещение или предоставление другого жилого помещения по договору мены или соглашению об изъятии недвижимости.

2. Соблюдение получателями субсидий целей, порядка и условий предоставления субсидий (на выборочной основе)

КСП ЛО проведена выборочная проверка соблюдения целей, порядка и условий предоставления субсидий следующими муниципальными образованиями Ленинградской области – участниками этапов 2019 – 2020 годов и 2020 - 2021 годов РАП:

1. Ефимовское ГП Бокситогорского МР Ленинградской области (далее - администрация Ефимовского ГП);

2. Волосовское ГП Волосовского МР Ленинградской области (Комитет по городскому хозяйству администрации МО Волосовский МР Ленинградской области, далее - Комитет по городскому хозяйству Волосовского МР);

3. МО «Город Всеволожск» Всеволожского МР Ленинградской области (администрация МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, далее - администрация Всеволожского МР);

4. Вырицкое ГП Гатчинского МР Ленинградской области (администрация МО Вырицкое ГП Гатчинского МР Ленинградской области, далее – администрация Вырицкого ГП);

5. Дружногорское ГП Гатчинского МР Ленинградской области (администрация МО Дружногорское ГП Гатчинского МР Ленинградской области, далее – администрация Дружногорского ГП).

Во исполнение комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.09.2013 № 1743-р¹, в целях организации учета сведений о МКД и жилых домах, признанных аварийными, приказом Минстроя России от 30.07.2015 № 536/пр² утверждены методические рекомендации по порядку формирования и ведения реестров МКД и жилых домов, признанных аварийными (далее – приказ Минстроя России от 30.07.2015 № 536/пр, методические указания, утвержденные приказом Минстроя России от 30.07.2015 № 536/пр).

¹ Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 № 1743-р «Об утверждении комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда».

² Приказ Минстроя России от 30.07.2015 № 536/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку формирования и ведения реестров многоквартирных домов и жилых домов, признанных аварийными».

Согласно пункту 12 методических указаний, утвержденных приказом Минстроя России от 30.07.2015 № 536/пр, сведения, содержащиеся в реестрах аварийных домов, должны быть доступны для ознакомления на сайте Фонда ЖКХ www.reformagkh.ru и Минстроя России <http://www.minstroyrf.ru>.

Признание МКД аварийными осуществляется в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47¹ (далее - Положение, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Установлен факт несвоевременной оплаты Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР по муниципальному контракту от 23.12.2019 № 50 на приобретение жилого помещения на вторичном рынке. В соответствии с пунктом 2.4 муниципального контракта от 23.12.2019 № 50 покупатель (Комитет по городскому хозяйству Волосовского ГП) обязан внести оплату жилого помещения путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца в течение 30 календарных дней от даты регистрации перехода права собственности к покупателю.

Согласно Отчету о фактическом предоставлении жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда в рамках реализации этапа 2019 - 2020 годов региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 - 2025 годах» по состоянию на 01.01.2021 (по форме приложения 8 к соглашению от 26.07.2019 № 7 о предоставлении субсидии, заключенному между Комитетом и Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР) договор мены между собственником жилого помещения (г. Волосово, ул. ВИЗ д. 12, кв. 7) и Волосовским ГП, собственником жилого помещения, приобретенного в соответствии с муниципальным контрактом от 23.12.2019 № 50 (г. Волосово, ул. Красногвардейская д. 17, кв. 75), заключен 20.01.2020.

Принимая тот факт, что в рамках указанного договора мены передается жилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, право собственности муниципального образования на жилое помещение, приобретенное в рамках муниципального контракта от 23.12.2019 № 50 (г. Волосово, ул. Красногвардейская д. 17, кв. 75), возникло до момента оформления договора мены – до 20.01.2020.

В соответствии со Сводным реестром платежных документов в ходе реализации этапа 2019 - 2020 годов РАП (по форме приложения 6 к соглашению от 26.07.2019 № 7) оплата по указанному контракту произведена платежными поручениями от 30.12.2019 № 2928, от 30.12.2019 № 2929, от 31.12.2019 № 2980, от 14.04.2020 № 646, от 14.04.2020 № 645.

¹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «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».

Таким образом, Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР часть средств в счет оплаты по муниципальному контракту от 23.12.2019 № 50 в **нарушение** пункта 2.4 данного контракта перечислена несвоевременно.

Комитет по вышеуказанному факту представил следующие пояснения:

Оплата по муниципальному контракту произведена с нарушением сроков по причине заключения Ленинградской областью дополнительного соглашения с Фондом от 01.10.2019 о необходимости заключения контрактов на 90%. Таким образом, администрации муниципальных образований заключали контракты в декабре 2019 года в целях достижения субъектом значения в объеме 90%, заведомо понимая, что оплата по контрактам в администрации, а затем и продавцам не пройдет в 2019 году. Отсутствие возможности оплаты в 2019 году обусловлены:

- необходимостью направления реестра контрактов в Фонд;
- внесением изменений в областной закон об областном бюджете Ленинградской области в части переноса средств с 2019 года на 2020 год;
- внесением изменений в постановление Правительства Ленинградской области о распределении средств с переносом средств с 2019 года на 2020 год.

И только после проведения вышеуказанных мероприятий возможно было осуществить перечисление средств продавцам.

Для достижения максимально возможного значения по заключению контрактов в Ленинградской области муниципальные образования заключали контракты включительно до 31.12.2019.

Также в ходе проверки установлено, что распоряжением председателя Комитета по городскому хозяйству Волосовского МР от 28.12.2015 № 398 «Об утверждении заключения на многоквартирный жилой дом № 6 ул. Советов, г. Волосово» шестиквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, г. Волосово, ул. Советов, д. 6 признан аварийным и подлежащим сносу.

Жилое помещение по адресу г. Волосово, ул. Советов, д. 6, кв. 2 принадлежало собственнику на основании договора дарения от 13.07.2016 б/н.

Федеральным законом № 473-ФЗ статья 32 ЖК РФ дополнена частью 8.2, согласно которой граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в МКД после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 статьи 32 ЖК РФ, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 статьи 32 ЖК РФ в отношении таких граждан не применяются.

Указанный Федеральный закон вступил в силу с 28.12.2019.

Между Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР и собственником данного жилого помещения 10.01.2020 заключен договор мены.

Федеральным законом № 473-ФЗ не предусмотрены переходные положения, предусматривающие особый порядок предоставления возмещения за изымаемое жилое помещение, в том числе путем заключения договоров мены в случае, если решение об изъятии земельного участка и жилых помещений принято до вступления в силу данного закона.

В письме Минстроя России от 17.04.2020 № 15026-МЕ/06 «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда» указано, что Федеральный закон № 473-ФЗ не содержит особенностей применения части 8.2 статьи 32 ЖК РФ в зависимости от даты возникновения права собственности на изымаемое жилое помещение, поскольку под ее действие подпадают все случаи перехода права собственности (кроме наследования) после даты признания МКД аварийным. При изъятии жилого помещения (заключения с конкретным собственником соглашения об изъятии) применяются положения части 8.2 статьи 32 ЖК РФ.

Договор мены от 10.01.2020 б/н заключен с собственником жилого помещения в аварийном МКД, право собственности у которого возникло после признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на основании договора дарения, после даты вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ. Следовательно, в данном случае частью 8.2 статьи 32 ЖК РФ для граждан предусмотрено право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение.

При этом, Комитетом по указанному факту представлена следующая правовая позиция: гражданам, выселяемым из жилых помещений в аварийных МКД, право собственности на которые возникло после признания жилых домов аварийными, но до 28.12.2019, предоставляется в соответствии со статьей 32 ЖК РФ право выбора на получение возмещения за изымаемые у них жилые помещения или по соглашению с собственниками им предоставляются другие жилые помещения.

Следует отметить наличие судебной практики нераспространения действия части 8.2 статьи 32 ЖК РФ на правоотношения, возникшие до вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ, в том числе:

Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в определении от 15.07.2021 по делу № 88-10232/2021 не согласился с выводами судов первой и апелляционных инстанций, которые распространили действие части 8.2 статьи 32 ЖК РФ на правоотношения, возникшие до вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ.

Также в пункте 7 обобщения апелляционной практики судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда за первое полугодие 2021 года, утвержденной президиумом Красноярского краевого суда 27.08.2021, содержится следующая правовая позиция: поскольку дом, в котором расположено спорное аварийное жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, включен в реализацию региональных адресных программ по переселению граждан в Красноярском крае, судебная коллегия пришла к выводу, что к спорным правоотношениям не могут применяться положения части 8.2 статьи 32 ЖК РФ, поскольку указанная норма введена в действие после

приобретения истцом жилого помещения и начала процедуры расселения, в связи с чем право выбора способа реализации жилищных прав принадлежит собственнику изымаемого жилого помещения.

Вместе с тем, также имеется судебная практика, согласно которой к правоотношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ, применяются нормы части 8.2 статьи 32 ЖК РФ (определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 03.12.2020 по делу № 88-18223/2020, определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.09.2020 по делу № 88-14728/2020, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.06.2021 по делу № А57-1306/2020 и др.).

Исходя из указанной судебной практики, в ходе реализации РАП имеются риски возможного рассмотрения аналогичных дел в судах судебной системы Российской Федерации.

Соблюдение требований статьи 32 ЖК РФ

В нарушение части 10 статьи 32 ЖК РФ Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР, администрацией Ефимовского ГП, администрацией Вырицкого ГП не предъявлены требования к собственникам помещений о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными, перед процедурой изъятия жилых помещений.

В нарушение частей 4 и 6 статьи 32 ЖК РФ Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР, администрацией Ефимовского ГП, администрацией Вырицкого ГП собственникам жилых помещений, подлежащих изъятию, не направлены уведомления о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположен МКД, в котором находятся такие жилые помещения, для муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд.

В нарушение частей 6 и 8 статьи 32 ЖК РФ администрацией Дружногорского ГП, администрацией Вырицкого ГП приняты решения о приобретении жилых помещений для дальнейшего заключения соглашений (договоров мены) с гражданами без заключения соглашений с указанными лицами, определяющими форму обеспечения их жилищных прав при изъятии жилых помещений.

Администрация Всеволожского МР не представила документы, подтверждающие соблюдение требований, установленных частями 4, 6 и 10 статьи 32 ЖК РФ (документы о предъявлении требований о сносе или реконструкции МКД, а также уведомления и проекты соглашений об изъятии недвижимости собственникам жилых помещений в МКД, на выборочной основе).

Администрация Всеволожского МР пояснила, что не располагает сведениями и документами, подтверждающими направление требований о сносе или реконструкции аварийных МКД, расположенных по адресам г. Всеволожск, ул. Советская, д. 7а, кв. 2; ул. Павловская, д. 30, кв. 1; пр. Октябрьский, д. 192,

кв. 2; пр. Октябрьский, д. 37, кв. № 1 и №3; ул. Маяковского, д. 11, кв. № 1 и № 3; пл. Ковалево, д. 1, кв. 3, в связи с тем, что данные МКД признавались аварийными и подлежащими сносу администрацией МО «Город Всеволожск». Соответствующие документы в адрес администрации Всеволожского МР администрацией МО «Город Всеволожск» не передавались. Собственники жилых помещений по адресам: г. Всеволожск, ул. Советская, д. 7а, кв. 2; ул. Павловская, д. 30, кв. 1; пр. Октябрьский, д. 37, кв. 1 и кв. 3; ул. Маяковского, д. 11, кв. 1 и кв. 3, реализовали свое право на жилое помещение при расселении аварийного дома, написав заявление о предоставлении им другого жилого помещения по договору мены. Расселение дома по адресу: пр. Октябрьский, д. 192 осуществлялось без привлечения денежных средств из регионального и федерального бюджетов по договору о развитии застроенных территорий № 04/01-47 от 10.03.2015.

Также администрация Всеволожского МР пояснила, что дома, включенные в РАП, были признаны аварийными и непригодными для проживания несколько лет и все это время жители этих аварийных домов испытывали значительные бытовые неудобства. Надеясь на расселение аварийного дома, они обращались в различные инстанции с требованиями улучшить условия проживания. С учетом вышеизложенного и учитывая то, что собственники жилых помещений в аварийных домах изъявили согласие на предоставление им других жилых помещений по договору мены, предъявление им требования о сносе жилого аварийного дома или его реконструкции было бы чрезмерным и могло увеличить социальную напряженность.

Отсутствие предусмотренных статьей 32 ЖК РФ документов о выполнении мероприятий, необходимых для изъятия у собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными, в случае отказа граждан от переселения может послужить препятствием для рассмотрения судами требований о прекращении права собственности на непригодное для проживания жилое помещение, выселении и изъятии такого помещения, что создает риски несвоевременной реализации РАП.

Аналогичная позиция указана в Отчете Фонда о результатах проведенного дистанционного контрольного мероприятия «Реализация региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и выполнение условий предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Ленинградской области» (Отчет Фонда от 08.04.2021 № 0-47/12).

По данным Комитета администрациями муниципальных образований мероприятия по изъятию жилых помещений осуществлялись с целью исполнения субъектом дополнительного соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС с заведомо неисполнимыми условиями в целях достижения значения показателя (заклучение до 31.12.2019 муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений в объеме 90% от расселяемой площади в рамках I этапа). В связи с короткими сроками принятия решения об изъятии жилых помещений

администрациями не выполнены процедуры в полной мере. По итогам проведенных мероприятий с гражданами заключены соглашения об изъятии и выплачены им денежные средства, предусмотренные за изымаемые жилые помещения, в связи с чем права граждан не нарушены и мероприятия программы реализованы своевременно. Комитетом с администрациями проведена работа и 22.04.2021, и 13.05.2021 письмами № кстр-02-2544/2021 и № кстр-02-2844/2021 направлена информация о необходимости исполнения статьи 32 ЖК РФ.

Договоры мены и соглашения об изъятии недвижимости

В ряде представленных муниципальными образованиями Ленинградской области договоров мены стоимость жилых помещений, принадлежащих гражданам, установлена равной стоимости предоставляемых жилых помещений.

Информация о проведении оценки рыночной стоимости расселяемых жилых помещений в соответствии с договорами мены отсутствует.

Например:

Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР представлены следующие договоры мены:

- Договор мены от 11.02.2020 с собственником 17/60 долей в праве общей собственности на квартиру. Согласно договору мены кадастровая стоимость отчуждаемой доли в праве общей собственности на квартиру составляет 398 тыс. руб. При этом, в соответствии с договором мены каждая из сторон оценивает свое имущество в 1 279,2 тыс. руб. Мена производится без доплаты;

- Договор мены от 20.01.2020 с собственником квартиры общей площадью 53,0 кв. м, которая «предоставляется к обмену за стоимость» 2 421,3 тыс. руб. (обмениваемое имущество стороны признают равноценным).

Администрация Всеволожского МР пояснила следующее:

Собственники жилых помещений, переселяемые из аварийного жилищного фонда МО «Город Всеволожск», расселение которых предусмотрено в рамках этапа 2019 – 2020 годов РАП, выразили согласие на предоставление им жилых помещений по договорам мены. Поэтому, оценка изымаемых жилых помещений администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» не проводилась.

Аварийные дома, включенные в РАП, представляют собой деревянные бараки и площадь жилых помещений в основном меньше минимальных параметров площадей, установленных РАП. Жители - собственники жилых помещений в аварийных домах представляют собой малообеспеченную часть населения, а некоторые из них, такие как собственники двух квартир по адресам: ул. Маяковского, д.11, кв. 5 и Октябрьский пр., д.37, кв. 3 состоят на учете как нуждающиеся, т.е. еще и признаны малоимущими.

Очевидно, что предоставляемые жилые помещения имеют большую рыночную стоимость, чем стоимость расселяемых жилых помещений, а произведенный в соответствии с частью 8 статьи 38 ЖК РФ зачет стоимости аварийного жилого помещения привел бы к тому, что собственники

доплачивали бы разницу из своего кармана. Принимая во внимание то, что некоторым собственникам было предоставлено жилье в новых домах, то разница, которую собственники должны были бы заплатить сопоставима со стоимостью самого расселяемого жилого помещения. Учитывая возможный риск неплатежеспособности жителей в данной ситуации, то, во-первых, реализация РАП могла затянуться на неопределенный срок, а во-вторых, уплата значительной суммы при переселении граждан из аварийного жилищного фонда противоречит духу и смыслу жилищного законодательства и РАП.

Кроме того, муниципальный бюджет и так принял значительную нагрузку по реализации РАП и дополнительные затраты, связанные с проведением оценки жилого помещения, с учетом вышеизложенного являются нецелесообразными.

Администрация Ефимовского ГП пояснила, что оценка жилых помещений не осуществлялась, так как собственникам помещений в аварийных МКД Ефимовского ГП было предоставлено право выбора между получением возмещения за изымаемое у них жилое помещение или предоставлением им по соглашению другого жилого помещения (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 12 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2019), утв. Президиумом Верховного суда 25.12.2019). Собственниками жилых помещений было принято решение о предоставлении другого жилого помещения в собственность.

Комитет представил следующую позицию о правомерности установления равноценности стоимости жилых помещений в договорах мены, а также о причинах не проведения муниципальными образованияами Ленинградской области оценки рыночной стоимости изымаемых жилых помещений при заключении договоров мены в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен аварийного жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

При этом предметом заключаемого с собственником жилого помещения в аварийном доме соглашения / договора является не изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд, а предоставление гражданину иного жилого помещения взамен аварийного, в силу чего такой договор / соглашение содержит элементы договора мены.

В силу положений статьи 567 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом по общему правилу, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными.

Выбор способа реализации РАП органами местного самоуправления Ленинградской области определяется, в том числе, на основании согласия граждан (собственников жилых помещений) на тот или иной способ реализации их жилищных прав.

В случае согласия граждан-собственников жилых помещений на способ, связанный с приобретением жилых помещений, органами местного

самоуправления с такими гражданами заключаются в дальнейшем договоры мены с определением равнозначной стоимости расселяемого и приобретаемого жилых помещений.

Необходимость применения в данном случае статьи 567 ГК РФ (общего правила, согласно которому товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными) Комитетом не обоснована.

Фактически договоры мены заключены в отношении неравноценных жилых помещений.

Например, Комитетом представлены соглашения об изъятии недвижимости, заключенные администрацией Дружногорского ГП с собственниками жилых помещений в аварийных МКД:

Таблица 10

Реквизиты соглашения. Общая площадь расселяемого жилого помещения. Размер возмещения согласно ч. 7 ст. 32 ЖК РФ	Стоимость приобретенного благоустроенного жилого помещения. Общая площадь приобретенного благоустроенного жилого помещения
от 15.09.2020 б/н, 40,4 кв. м, 1 036,0 тыс. руб. (отчет от 31.08.2020 № 2020/99)	2 115,9 тыс. руб., 41,0 кв. м
от 16.09.2020 б/н, 35,8 кв. м, 919,4 тыс. руб. (отчет от 31.08.2020 № 2020/97)	1 821,7 тыс. руб., 35,3 кв. м

Стоимость указанных приобретенных жилых помещений в Дружногорском ГП, которые обмениваются на жилые помещения, расположенные в аварийных МКД, в 2 раза превышает размер возмещения за изымаемое жилое помещение с учетом положений части 7 статьи 32 ЖК РФ. При этом, обмениваемые жилые помещения признаются равноценными.

Согласно части 8 статьи 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Статьями 567, 568 ГК РФ предусмотрено, что по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника (пункт 20 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Указанная позиция также изложена в письме Минстроя России от 17.04.2020 № 15026-МЕ/06 «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда»: таким образом, предоставление жилого помещения взамен изымаемого, является по сути заменой денежного возмещения натуральной формой с доплатой разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером возмещения той или иной стороной.

Таким образом, при заключении договора мены собственник изымаемого жилого помещения обязан оплатить разницу между стоимостью изымаемого жилого помещения и стоимостью предоставляемого жилого помещения в случае, если стоимость изымаемого жилого помещения ниже стоимости предоставляемого жилого помещения.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определение рыночной стоимости объекта оценки субъектами оценочной деятельности осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом.

Согласно письму Минфина России от 21.12.2018 № 02-05-11/94089 в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд».

Часть 8 статьи 32 ЖК РФ определяет жилое помещение, передаваемое гражданином по договору мены, как изымаемое жилое помещение.

Согласно части 7 статьи 32 ЖК РФ 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.

Таким образом, **в нарушение** частей 7, 8 статьи 32 ЖК РФ, статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» администрацией Ефимовского ГП, Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР, администрацией Всеволожского МР при заключении договоров мены с собственниками жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, стоимость жилых помещений, принадлежащих гражданам, установлена равной стоимости предоставляемых жилых помещений без проведения оценки стоимости указанных жилых помещений, необходимой для зачета их стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Применяемый порядок предоставления собственникам расселяемых жилых помещений, расположенных в МКД, признанных аварийными, более дорогих жилых помещений по договорам равноценной мены приводит к

увеличению общего объема финансирования РАП за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ.

*Соблюдение требований Положения, утвержденного постановлением
Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47*

Положением, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, установлен порядок признания МКД аварийными, в том числе (в ред. от 02.08.2016):

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

- Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке МВК для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, МКД, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7(1) Положения (пункт 7 Положения).

- МВК на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, правообладателя или гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и принимает решения в порядке, предусмотренном пунктом 47 Положения (пункт 42 Положения).

- По результатам работы МВК принимает решение об оценке соответствия помещений и МКД установленным в Положении требованиям. Решение оформляется в виде заключения (пункт 47 Положения).

- На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение, предусмотренное абзацем седьмым пункта 7 Положения, и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (пункт 49 Положения).

В нарушение пункта 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, представленные к проверке постановления администрации Дружногорского ГП, Ефимовского ГП,

Вырицкого ГП о признании МКД аварийными и подлежащими сносу не содержат сроков отселения юридических и физических лиц (жильцов).

Кроме того, решения приняты в форме постановлений, а не распоряжений.

В соответствии с частью 6 статьи 43 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 131-ФЗ) глава местной администрации в пределах своих полномочий, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, уставом муниципального образования, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, издает постановления местной администрации по вопросам местного значения и вопросам, связанным с осуществлением отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также распоряжения местной администрации по вопросам организации работы местной администрации.

Часть 3 статьи 5 Федерального закона № 131-ФЗ устанавливает приоритет данного Федерального закона и Конституции РФ над другими нормативными правовыми актами.

Таким образом, пунктом 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, предусмотрено принятие органом местного самоуправления решения в форме распоряжения, а частью 6 статьи 43 Федерального закона от 06.03.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусмотрено принятие органом местного самоуправления постановления.

Согласно пункту 51 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (в редакции, действовавшей до 29.11.2019), МВК в 5-дневный срок со дня принятия решения, предусмотренного пунктом 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, направляет в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», включая единый портал или региональный портал государственных и муниципальных услуг (при его наличии), по 1 экземпляру распоряжения и заключения МВК 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.

В нарушение пункта 51 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, администрацией Дружнотгорского ГП и администрацией Вырицкого ГП ряд документов о признании МКД аварийными направлены в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) в срок, превышающий 5 дней со дня принятия решения о признании МКД аварийным.

По данным администрации Ефимовского ГП сопроводительные письма о направлении заключений, переписку по основной (профильной) деятельности предоставить невозможно, так как в соответствии с пунктом 70 приказа Росархива от 20.12.2019 № 236¹ срок хранения переписки по основной (профильной) деятельности составляет пять лет, который истек на запрашиваемые документы в 2020 году.

Администрация Всеволожского МР не располагает сведениями и документами, подтверждающими направление заключений МВК и постановлений администрации в орган государственного жилищного надзора в отношении МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу (запрошены выборочно), в связи с тем, что данные МКД признавались аварийными и подлежащими сносу администрацией МО «Город Всеволожск». Соответствующие документы в адрес администрации Всеволожского МР администрацией МО «Город Всеволожск» не передавались.

Следовательно, администрацией Ефимовского ГП и администрацией Всеволожского МР не представлены документы, подтверждающие выполнение требований пункта 51 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Наличие заключений специализированных организаций, проводящих обследование МКД

Согласно пункту 44 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, решение МВК в части выявления оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование.

Выборочной проверкой установлено, что в нарушение пункта 44 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, решения МВК, назначенных администраций Ефимовского ГП и администрацией МО «Город Всеволожск» Всеволожского МР Ленинградской области, о признании ряда МКД аварийными и подлежащими сносу не основаны на результатах заключений специализированной организации, проводящей обследование, в том числе:

- заключение МВК № 35 от 18.11.2015 (г. Всеволожск, ул. Железнодорожная, д. 21);
- заключение МВК № 11 от 16.04.2014 (г. Всеволожск, пл. Ковалево, д. 1);
- заключение МВК № 09 от 02.04.2014 (г. Всеволожск, Октябрьский пр., д. 192);
- заключение МВК № 23 от 20.03.2013 (г. Всеволожск, ул. Комсомола, д. 64);
- заключение МВК № 27 от 05.06.2013 (г. Всеволожск, ул. Павловская, д. 30);
- заключение МВК № 32 от 18.11.2015 (г. Всеволожск, ул. Чернышевского, д. 99);

¹ Приказ Росархива от 20.12.2019 № 236 «Об утверждении Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков их хранения».

- заключение МВК № 08 от 19.03.2014 (г. Всеволожск, ул. Окружная, д. 21);
- заключение МВК № 39 от 18.11.2015 (г. Всеволожск, пр. Октябрьский, д. 37);
- заключение МВК от 21.12.2015 № 21 (пос. Ефимовский, ул. Гагарина, д. 22).

Администрация Всеволожского МР по данному факту пояснила следующее:

Администрация Всеволожского МР не может подтвердить основания принятия решения МВК о признании МКД аварийным и подлежащим сносу, основываясь не на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование, в связи с тем, что на момент признания данного МКД аварийным и подлежащим сносу, указанные полномочия выполнялись администрацией МО «Город Всеволожск», а не администрацией Всеволожского МР.

Согласно Техническому заключению по результатам технического обследования МКД по адресу: г. Всеволожск, ул. Комсомола, д. 64, выполненному в 2017 году, на основании данных, полученных в ходе экспертно-диагностического обследования данного жилого дома, экспертизой была определена степень его технического состояния, которое было оценено как ветхое (состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое). Таким образом, выполненным заключением специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого дома было подтверждено основание для признания вышеуказанного МКД аварийным и подлежащим сносу.

При проверке включения в «Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года» (приложение № 1 к РАП) МКД по адресу: г.п. Токсово ГП, ул. Инженерная, д. 1а установлено следующее:

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.11.2020 № 781 в РАП (приложение 1 «Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года») включен МКД, расположенный по адресу: г.п. Токсово, ул. Инженерная, д. 1а, введенный в эксплуатацию в 1953 году.

Согласно представленному Комитетом Реестру изменений по состоянию на 25.11.2020 общей площади жилых помещений в МКД, которые признаны в установленном порядке до 01.01.2017 аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, данный МКД включен в перечень МКД, которые признаны до 01.01.2017 в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, на основании письма администрации муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее - Токсовское ГП) от 14.09.2020 № 2933.

МКД признан аварийным постановлением администрации Токсовское ГП от 23.12.2016 № 21 «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, жилых помещений в доме непригодными для проживания».

Согласно Акту № 1 от 21.12.2016 обследования жилых помещений (квартир) в данном МКД, МВК с привлечением специализированной организации ООО «Тотэм-Эксперт» и приглашенного собственника произвела обследование жилых помещений, по результатам которого МВК приняла заключение – МКД по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Инженерная д. 1а является аварийным и подлежащим сносу.

Техническое заключение по обследованию данного МКД составлено 20.12.2016 ООО «Тотэм-Эксперт» на основании договора от 07.12.2016 № 07/12-18-Т. При этом, в разделе 2 «Исследовательская часть» указано, что обследование объекта проводилось на основании договора от 07.12.2018 №07/12-18-Т, а на странице 13 упоминается постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 в редакции от 28.02.2018.

Комитет по данному факту сообщил, что в рамках своей компетенции провел проверку представленной документации. При этом данный МКД не входил в план проведения выборочной выездной проверки аварийных МКД. Вместе с тем Комитет запросил у администрации пояснение о расхождении информации в технической документации, на основании которой МКД был признан аварийным. В представленном пояснении администрации (письмо от 14.07.2021 № 2762) Комитетом обнаружено расхождение с документами, представленными письмом от 14.09.2020 № 2933, в том числе: в техническом заключении на странице 7 указано, что оно составлено на основании договора № 07/12-18-Т от 07.12.2018 (изменено на № 07/12-18-Т от 07.12.2016); на странице 13 указан п. 15 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 в ред. от 28.02.2018 (изменено на п. 15 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47). Несоответствие данных в техническом заключении администрация объясняет технической ошибкой при составлении технического заключения (письмо администрации от 14.07.2021 № 2762).

Согласно Сведениям об общей площади жилых помещений в МКД, которые признаны в установленном порядке до 01.01.2017 аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации (по состоянию на 01.01.2019) по Ленинградской области (далее - Сведения), направленным в Минстрой России (письмо от 15.01.2019 № 4-12368/2018-0-1), аварийный жилищный фонд Ленинградской области составляют 1 068 многоквартирных жилых домов, при этом по 249 многоквартирным жилым домам (23,3%) не указаны реквизиты заключений специализированных организаций, проводивших обследования МКД.

Выборочной проверкой документов, размещенных на портале «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/>), также установлено отсутствие заключений специализированных организаций, проводивших обследование.

В соответствии с пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации рекомендуется обеспечить проверку достоверности представленных органами местного самоуправления сведений об аварийном жилищном фонде

путем проведения выборочной выездной проверки аварийных МКД, сведения о которых представлены, а также проверки документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Следовательно, Комитетом **не обеспечено** проведение проверок достоверности сведений об аварийном жилищном фонде, представленных органами местного самоуправления, а также документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (проведение проверок предусмотрено пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр).

По вопросу обоснованности признания МКД аварийными при отсутствии заключений специализированных организаций, проводивших обследования МКД, Комитет 16.09.2021 пояснил следующее:

Комитет в рамках исполняемых полномочий осуществляет формирование и ведение реестра аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Ленинградской области (далее – Реестр).

В соответствии с приказом Минстроя России от 30.06.2015 № 536/пр Комитет осуществляет ввод данных о МКД и жилых домах, признанных аварийными после 01.01.2012, в АИС¹ «Реформа ЖКХ» на основании сведений, предоставленных органами местного самоуправления.

Так же в соответствии с письмом Минстроя России от 05.12.2018 № 48644-ВЯ/06 необходимо вносить в АИС «Реформа ЖКХ» скан-копии документов о признании МКД аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (заключений экспертной оценки специализированных организаций полностью весь том, заключений межведомственных комиссий, постановлений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации), а также по две фотографии аварийных домов с наличием на фотографии адреса МКД, сделанные не более чем за один месяц до даты представления сведений об аварийном жилищном фонде.

В случае отсутствия каких-либо документов сотрудниками Комитета с администрациями проводится работа о необходимости предоставления всего пакета документов. Однако имеет место отсутствие в пакете документов заключений экспертной оценки технического состояния МКД, выполненное специализированной компанией.

По информации, полученной от администраций, отсутствие данных заключений обосновано нехваткой средств в местных бюджетах на проведение обследований, наличие деревянных домов, по которым наглядно выявлен факт аварийности дома, а также с нежеланием собственников участвовать в софинансировании оплаты специализированных организаций.

¹ Автоматизированная информационная система.

При направлении Реестра в Минстрой России и Фонд, отсутствие заключений экспертной оценки технического состояния МКД не повлияло на включение или невключение МКД в РАП.

Приобретение жилых помещений у застройщиков в строящихся домах

В ходе реализации этапа 2020 – 2021 годов РАП 8 муниципальных образований предусматривают реализацию мероприятий РАП путем приобретения жилых помещений у застройщиков в строящихся домах, в том числе:

- Вырицкое ГП Гатчинского МР Ленинградской области;
- Гатчинское ГП Гатчинского МР Ленинградской области;
- Сиверское ГП Гатчинского МР Ленинградской области;
- Дружногорское ГП Гатчинского МР Ленинградской области;
- Опольевское СП¹ Кингисеппского МР Ленинградской области;
- Подпорожское ГП Подпорожского МР Ленинградской области;
- Ефимовское ГП Бокситогорского МР Ленинградской области;
- Волосовское ГП Волосовского МР Ленинградской области.

Информация о приобретаемых жилых помещениях в строящихся МКД представлена в приложении № 2 к настоящему отчету.

В рамках этапа 2020 – 2021 годов РАП у застройщиков в строящихся домах приобретается 640 жилых помещений (по состоянию на 31.12.2020) в 6 строящихся МКД.

Общая площадь приобретаемых жилых помещений составляет 29 308,7 кв. м. Стоимость 640 приобретаемых жилых помещений составляет 1 512 534,6 тыс. руб. Средняя стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемых жилых помещений составляет 51 607 руб. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади приобретаемых жилых помещений составляет 50 334,7 тыс. руб.

В соответствии с условиями соглашений, заключенных Комитетом с муниципальными образованиями – участниками реализации этапа 2020 – 2021 годов РАП, муниципальные образования обязуются осуществлять приобретение жилых помещений для реализации РАП в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ².

В соответствии с частью 1 статьи 8³ Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

¹ Сельское поселение.

² Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

³ Статья 8 «Принцип обеспечения конкуренции».

Частью 2 статьи 8 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ установлено, что конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг. Запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок, операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок любых действий, которые противоречат требованиям данного Федерального закона, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

Пунктом 1 части 1 статьи 33 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ предусмотрено, что в описание объекта закупки, в том числе, не должны включаться требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки.

Пунктом 2 части 1 статьи 17¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах.

В нарушение статьи 8 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ (принцип обеспечения конкуренции) и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (запрет на создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах) описания объектов закупок для приобретения жилых помещений у застройщиков в строящихся домах Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР, администрациями Дружногорского ГП, Ефимовского ГП, Вырицкого ГП сформированы на основании технических параметров конкретных объектов строительства (застройщик ООО «Спецзастройщик ЛО 1»).

По данным Комитета администрациями в целях реализации РАП летом 2019 года сформированы земельные участки для строительства МКД. В дальнейшем в соответствии с областным законом от 11.02.2016 № 1-оз² земельные участки переданы застройщику, с подписанием договоров аренды земельных участков во втором полугодии 2019 года и договоров о намерении, в соответствии с которыми застройщик обязуется предоставить администрации жилые помещения, а администрация обязуется приобрести в целях исполнения областного закона от 11.02.2016 № 1-оз в части обеспечения на данном земельном участке жилых помещений для граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда не менее 60%, в пакете документов прилагались примерные площади квартир, которые застройщик предполагал к строительству. Таким образом, в целях исполнения договоров о намерениях администрациями

¹ Статья 17 «Антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары, запросу предложений».

² Областной закон от 11.02.2016 № 1-оз «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов».

проведены конкурсные процедуры на основании предоставленных ранее застройщиком документов.

По данным Комитета по городскому хозяйству Волосовского ГП с апреля 2019 года между Комитетом по городскому хозяйству Волосовского ГП и Комитетом были начаты работы по согласованию технического задания по квартирографии для проектирования АО «ЛенОблАИЖК»¹ МКД по адресу: г. Волосово, ул. Зеленая, в этап 2020 - 2021 годов РАП. ООО «Спецзастройщик ЛО 1» был разработан проект МКД с типовой планировкой жилых помещений, общие площади которых не меньше количества квадратных метров как общей, так и жилой площади расселяемого жилого помещения. Техническое задание по квартирографии для строительства МКД формировалось на основании проекта МКД с типовой планировкой жилых помещений».

Администрация Дружногорского ГП представила следующие пояснения:

В целях реализации РАП был заключен договор аренды земельного участка (г. п. Дружная Горка, ул. Введенского, уч. 7) без проведения торгов с ООО «Спецзастройщик ЛО 1» для реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома, жилые помещения в котором будут переданы в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования Дружногорское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области». Изначально предполагалось, что строительство МКД в рамках РАП будет осуществляться АО «ЛенОблАИЖК». В целях реализации РАП Комитетом и АО «ЛенОблАИЖК» в 2019 - 2020 годах велась разработка проектной документации будущего МКД. Изначально администрация поселения направляла в Комитет техническое задание с квартирографией расселяемых жилых помещений по утвержденной Комитетом форме с учетом региональных нормативов. Далее в процессе совместных рабочих совещаний с участием администрации, Комитета и АО «ЛенОблАИЖК» был разработан концепт будущего МКД с учетом строительных нормативов и конструктивных особенностей панельного домостроения.

В августе 2020 года администрация Дружногорского ГП заключила договор с ГБУ Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» на проведения аукциона на право заключения контракта на приобретение 80 жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве МКД для переселения граждан из аварийного жилого фонда на территории Дружногорского ГП в рамках реализации РАП. В рамках данного договора ГБУ ЛО «Фонд имущества Ленинградской области», в том числе было подготовлено техническое задание к объекту закупки, содержащее в себе квартирографию будущего МКД, в рамках разработанной АО «ЛенОблАИЖК» проектной документации на строительство МКД по адресу: г. п. Дружная Горка, ул. Введенского, уч. 7.

¹ Акционерное общество «Ленинградское областное агентство ипотечного жилищного кредитования».

Приобретение жилых помещений на вторичном рынке

В соответствии с пунктом 2.2.1 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС, заключенного Фондом и Ленинградской областью, Ленинградская область обязуется обеспечить результативность, эффективность и целевой характер использования финансовой поддержки.

Согласно пункту 2.2.4 Дополнительного соглашения от 10.06.2019 № 1/55/ПС и пункту 2.2.4 Дополнительного соглашения от 13.05.2020 № 5/55/ПС к Договору от 10.06.2019 № 55/ПС, заключенного Фондом и Комитетом, Комитет обязуется принимать в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, меры по обеспечению контроля за использованием средств Фонда, средств софинансирования бюджетов субъекта Российской Федерации и (или) муниципальных бюджетов.

Соглашениями о предоставлении субсидии из областного бюджета Ленинградской области бюджетам муниципальных образований Ленинградской области в рамках реализации этапов 2019 - 2020 годов и 2020 - 2021 годов РАП предусмотрена обязанность муниципальных образований осуществлять приобретение жилых помещений для реализации РАП в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ.

По результатам проведенного выборочного анализа установлено, что муниципальными образованиями – участниками РАП, при осуществлении закупок жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками (на вторичном рынке жилья), для формирования НМЦК¹ применялись различные методы, в том числе:

Таблица 11

Наименование муниципального образования	Метод формирования НМЦК	Стоимость кв. м жилого помещения в рамках закупки, руб.	Период проведения закупки (год)
Большелуцкое сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	40 458,0	2019
Выдиноостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	57 374,6	2021
Доможировское сельское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области (Доможировское СП)	нормативный метод	33 615,1	2020
Ефимовское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	19 409,1	2020
Кузнечинское городское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области	иной метод	45 685,0	2019
Лисинское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области	тарифный метод	45 685,0	2019

¹ Начальная (максимальная) цена контракта.

Наименование муниципального образования	Метод формирования НМЦК	Стоимость кв. м жилого помещения в рамках закупки, руб.	Период проведения закупки (год)
Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	55 564,0	2020
Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	84 615,4	2020
Торковичское сельское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	28 691,0	2019
Черновское сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области	метод сопоставимых рыночных цен (анализ рынка)	24 477,0	2019
Шугозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области (Шугозерское СП)	нормативный метод	38 432,0	2020
Янегское сельское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области (Янегское СП)	нормативный метод	36 582,0	2019

Согласно части 6 статьи 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) является приоритетным для определения и обоснования начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем). Использование иных методов допускается в случаях, предусмотренных частями 7 - 11 статьи 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ.

При этом, Доможировское СП, Шугозерское СП и Янегское СП при обосновании НМЦК в ходе осуществления закупок жилых помещений на вторичном рынке жилья (у лиц, не являющихся застройщиками) в рамках реализации РАО в 2019 и 2020 годах применяли норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, установленный на основании методических рекомендаций, утвержденных Комитетом, не предназначенных для применения в ходе реализации РАО.

Так, в соответствии с пунктом 2 распоряжения Комитета от 04.12.2015 № 552¹, Методические рекомендации, утвержденные распоряжением от 04.12.2015 № 552, следует применять муниципальным образованиям Ленинградской области:

¹ Распоряжение Комитета от 04.12.2015 № 552 (ред. от 27.12.2018) «О мерах по обеспечению осуществления полномочий комитета по строительству Ленинградской области по расчету размера субсидий и социальных выплат, предоставляемых за счет средств областного бюджета Ленинградской области в рамках реализации на территории Ленинградской области федеральных целевых программ и государственных программ Ленинградской области».

- при расчете норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 - 2020 годы, подпрограмм «Жилье для молодежи» и «Поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основе принципов ипотечного кредитования в Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»;

- при расчете стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сельской местности Ленинградской области в рамках реализации федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года» и подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года» государственной программы Ленинградской области «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области на 2013 - 2020 годы».

В соответствии с пунктом 2.1 распоряжения Комитета от 13.03.2020 № 79¹ муниципальным образованиям Ленинградской области следует руководствоваться Методическими рекомендациями при расчете норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области:

- в рамках реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

- в рамках реализации основных мероприятий «Улучшение жилищных условий молодых граждан (молодых семей)» и «Улучшение жилищных условий граждан с использованием средств ипотечного кредита (займа)» подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»;

- при расчете стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельских территориях Ленинградской области в рамках реализации мероприятия по предоставлению гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях в рамках

¹ Распоряжение Комитета от 13.03.2020 № 79 «О мерах по обеспечению осуществления полномочий комитета по строительству Ленинградской области по расчету размера субсидий и социальных выплат, предоставляемых на строительство (приобретение) жилья за счет средств областного бюджета Ленинградской области в рамках реализации на территории Ленинградской области мероприятий государственных программ Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и «Комплексное развитие сельских территорий», а также мероприятий государственных программ Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области».

государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и государственной программы Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области».

Кроме того, указанные методические рекомендации не предусматривают расчет стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке и отдельно в строящихся домах.

Постановлением администрации Доможировского СП от 06.04.2020 № 63¹ утвержден норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в сумме 32 710,54 руб. / кв. м. Расчет основан на следующих показателях:

- стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории Доможировского сельского поселения (Ст. дог) – 24 000 руб. (в 4 квартале 2019 года по сведениям оценщика ИП «Ваничева» согласно письму от 31.03.2020 № 18/2020);

- стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории Ленинградской области по данным Лодейнопольского районного отдела государственной статистики (Ст. стат.) - 45 012 руб.;

- стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения, согласно сведениям, опубликованным в средствах массовой информации (Ст. кред.) - 32 474 руб. (объявление о продаже недвижимости в местной газете «Кто о чем»).

В составе документов закупки для Янегского СП приведен расчет норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по поселению, согласно которому стоимость одного квадратного метра общей площади жилья составляет 36 582 руб. / кв. м:

$$\frac{(23\ 000 \times 0,92) + 51\ 567}{2} = 36\ 364 \times 1,006 = 36\ 582 \text{ руб.}$$

Для расчета применены:

- стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории поселения согласно сведениям риелторских организаций и кредитных организаций (банков), предоставленным официально или опубликованным в средствах массовой информации, применительно к территории соответствующего муниципального образования (Ст_кред) – 23 000 руб.;

- стоимость одного квадратного метра площади жилья на территории Ленинградской области согласно сведениям от подразделений территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области применительно к территории соответствующего муниципального образования (Ст_стат) – 51 567 руб., что на 124,2% (51 567 / 23 000) больше стоимости 1 кв. м по данным риелторских организаций и кредитных организаций (банков);

¹ Постановление администрации Доможировского СП от 06.04.2020 № 63 «Об утверждении норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Доможировскому сельскому поселению Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области на 2 квартал 2020 года».

- 0,92 - коэффициент, учитывающий долю затрат покупателя по оплате услуг риелторов, нотариусов, кредитных организаций (банков) и других затрат, 1,006 - индекс-дефлятор.

Постановлением администрации Шугозерского СП от 13.07.2020 № 10-76-а¹ установлена стоимость одного квадратного метра на территории поселения на III квартал 2020 года в сумме 38 432 руб. / кв. м:

$$\frac{60\ 130 \times 0,92 + 23\ 250 \times 0,92}{2} = 38\ 355 \times 1,002 = 38\ 432 \text{ руб. / кв. м.}$$

2

Расчет произведен с использованием сведений:

- от риелторских, кредитных (банков) организаций, предоставленных официально или опубликованных в средствах массовой информации (СТ-кред) – 23 250 руб. / кв. м (среднее арифметическое от данных, представленных агентствами ООО «Квартирный вопрос» - 26,5 тыс. руб. и ООО «Талан» - 20,0 тыс. руб.),

- данных по договорам на приобретение (строительство) жилых помещений на территории соответствующего муниципального образования, предоставленных участниками жилищных программ, действующих на территории Ленинградской области (СТ-дог) – 60 130 руб. / кв. м (представлены АО «ЛенОблАИЖК»), что больше на 158,6% (60 130 / 23 250) стоимости 1 кв. м по данным агентств.

Формирование органами местного самоуправления НМЦК в ходе проведения закупок с целью реализации РАП с использованием норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, установленного на основании методических рекомендаций, утвержденных Комитетом, не предназначенных для применения в ходе реализации РАП, имеет риски завышения цены заключенных контрактов по отношению к средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке и избыточного расходования бюджетных средств.

По данному факту Комитетом представлены следующие пояснения:

Администрации муниципальных образований осуществляют приобретение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда согласно критериям предоставления таких жилых помещений в рамках РАП в части их пригодности для проживания, необходимых условий для проживания и обязательств по соблюдению предоставляемой площади.

С учетом названных критериев и ограниченного предложения на рынке жилья администрации муниципальных образований, участники РАП, не всегда могут осуществлять заключение муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений в рамках РАП по минимальным нормативам стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья, утвержденным на территории муниципальных образований.

¹ «Об установлении стоимости одного квадратного метра общей площади жилья и утверждении норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на 3 квартал 2020 года на территории муниципального образования Шугозерское сельское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области».

Администрацией Янегского СП в рамках реализации этапа 2019 - 2020 годов РАП заключено 18 муниципальных контрактов, в том числе 8 со стоимостью 36 582,0 руб. / кв. м и 10 со стоимостью 33 454,86 руб. / кв. м (стоимость, утвержденная Минстроем России на данный этап РАП, составляет 45 685,0 руб. / кв. м).

Администрацией Шугозерского СП в рамках реализации этапа 2020 - 2021 годов РАП заключено 3 муниципальных контракта на приобретение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда со стоимостью 38 432,0 руб. / кв. м (стоимость, утвержденная Минстроем России на данный этап Программы, составляет 51 607,0 руб. / кв. м).

Субсидии из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств Фонда для данных муниципальных образований рассчитаны и предоставлены исходя из стоимости 1 квадратного метра по заключенным муниципальным контрактам на приобретение жилых помещений.

Администрации муниципальных образований, участники РАП самостоятельно принимают решение о расчете НМЦК при проведении конкурсных процедур в соответствии с действующим законодательством в зависимости от способа реализации РАП и предложений на рынке жилья.

Контроль и оценка правомерности действий муниципальных заказчиков по соблюдению норм законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд, наделенных самостоятельными полномочиями в сфере рассматриваемых правоотношений, не входит в полномочия Комитета.

По итогам рассмотрения отчетов о реализации РАП, предоставленных администрациями муниципальных образований Янегское СП и Шугозерское СП, нарушений Порядка предоставления и распределения субсидий и РАП Комитетом и Фондом не выявлено.

Итоги проверки Фондом реализации РАП в Ленинградской области

Согласно пункту 5 части 2 статьи 4 и статьи 22 Федерального закона № 185-ФЗ, пункта 4 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС Фондом в 2019 – 2021 годах в Ленинградской области проведены проверки реализации РАП, по результатам которых установлен ряд нарушений (замечаний), в том числе (данные из отчетов Фонда):

- Мероприятия, необходимые для изъятия аварийных жилых помещений у собственников для государственных и муниципальных нужд, предусмотренные статьей 32 ЖК РФ, в проверенных МО не выполняются, за исключением помещений, которые изымались путем предоставления возмещения. Невыполнение указанных мероприятий в случае отказа граждан от предлагаемого способа переселения может послужить препятствием для рассмотрения судом требования о прекращении права собственности на непригодное для проживания жилое помещение, выселении и изъятии его для

муниципальных нужд, что, в свою очередь, может привести к затягиванию реализации этапа и, как следствие, к срыву сроков переселения граждан;

- Администрациями ряда муниципальных образований Ленинградской области в нарушение положений части 10 статьи 32 ЖК РФ процедура изъятия жилого помещения в полном объеме не соблюдалась;

- Рядом органов местного самоуправления не проведена оценка рынка недвижимости на предмет наличия необходимого объема жилых помещений, что свидетельствует о недостаточно глубокой проработке возможностей выбранного способа переселения граждан;

- Заключенными муниципальными контрактами на приобретение жилых помещений не предусмотрены требования по обеспечению гарантийных обязательств, что снижает возможности заказчика в случае необходимости урегулирования ситуаций, связанных с недостатками качества жилых помещений при их выявлении. Ленинградской области рекомендуется предусматривать требование об обеспечении гарантийных обязательств в соответствии с частью 4 статьи 33 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ;

- При исполнении ряда муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений при проведении приемки жилых помещений в нарушение пункта 2.2.15 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС в работе специальных комиссий по приемке приобретенных жилых помещений приняли участие не все предусмотренные Договором № 55/ПС представители (в частности, органы государственного пожарного, санитарного, строительного и архитектурного надзора, организации, эксплуатирующей сети инженерно-технического обеспечения, общественность);

- По ряду муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений в нарушение пункта 2.2.18 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС на период проверки на сайте «Реформа ЖКХ» отсутствовали фотографии МКД, акты ввода в эксплуатацию, копии заключений экспертизы по проектной документации;

- По ряду муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений в нарушение условий контрактов установлены случаи нарушения исполнения муниципальными образованиями сроков перечисления средств, установленных контрактами;

- По ряду муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений администрациями муниципальных образований не устанавливались требования к несущим конструкциям здания. В целях исключения риска неэффективного использования средств и приобретения жилья в МКД с высокой степенью износа и ненадлежащего качества администрациям муниципальных образований рекомендовалось при проведении закупок дополнить перечень требований к жилым помещениям необходимыми требованиями к конструктивным элементам дома;

- В Янегском СП результаты выборочной проверки заключенных контрактов и представленного в составе годовой отчетности реестра контрактов показали, что неверно указаны типы заключенных контрактов. Некоторые жилые помещения приобретены у юридического лица, не являющегося

застройщиком, в нарушение условий РАП, предусматривающей способы переселения, которые могут быть использованы при реализации РАП. Данный факт влечет необходимость внесения изменений в РАП. Кроме того, указанное свидетельствует о некорректности сведений, содержащихся в реестре контрактов, представленном в составе годовой отчетности, в части, касающейся типов заключенных контрактов, в соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации региональных адресных программ по переселению граждан из МКД, признанных в установленном порядке до 01.01.2017 аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, и выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ;

- Необходима актуализация РАП в части уточнения количества расселяемых жилых помещений;

- В нарушение условий соглашения, заключенного Ленинградской областью с муниципальным образованием, предусматривающего обязательства муниципального образования, участвующего в реализации РАП, по соблюдению условий о целевом использовании земельных участков под расселяемыми аварийными домами, решения об использовании земельных участков после сноса 2 аварийных домов в г. Волосово органом местного самоуправления на период проверки не приняты.

Комитет письмом от 20.08.2021 сообщил КСП ЛО, что замечания Фонда устранены, информация об устранении направлена в Фонд (представлены копии ответов в Фонд).

3. Анализ достижения планируемых результатов и значений показателей реализации РАП в 2019 и 2020 годах

Расселение аварийного жилищного фонда осуществляется в рамках следующих основных мероприятий подпрограммы 1 государственной программы, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407:

- 56.1.03.00000 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». В рамках мероприятия осуществляются приобретение, строительство жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области, разработка проектной сметной документации на снос аварийного жилищного фонда, ранее принадлежащего на праве собственности Ленинградской области и расположенного в границах муниципального образования, снос уже расселенных МКД;

- 56.1.F3.00000 «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Ленинградская область)». В рамках реализации мероприятия предполагается участие органов местного самоуправления в части формирования перечня МКД, которые признаны в период с 01.01.2012 до

01.01.2017 в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации. Органы местного самоуправления также аккумулируют и представляют в Комитет информацию о степени готовности земельных участков для нового строительства МКД (для администраций муниципальных образований, которые выбрали способ реализации государственной программы путем приобретения жилых помещений у застройщиков в строящихся домах) и о наличии жилых помещений на вторичном рынке жилья, возможных для приобретения и соответствующих требованиям государственной программы (для администраций муниципальных образований, которые выбрали способ реализации государственной программы путем приобретения жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками);

- 56.1.10.00000 «Ликвидация аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области». В рамках мероприятия осуществляется приобретение жилых помещений, в том числе путем участия в долевом строительстве МКД высокой степени готовности для переселения граждан из аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области (МКД, которые признаны в установленном порядке аварийными в период с 01.01.2017 по 01.01.2019 и подлежащими сносу или реконструкции).

В приложении 2 «Сведения о показателях (индикаторах) государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и их значениях» государственной программы, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (далее - приложение 2 к государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407), по указанным основным мероприятиям приведены плановые и фактические значения показателей (индикаторов) без разбивки по каждому из указанных основных мероприятий, а именно:

- «Количество квадратных метров расселенного аварийного жилищного фонда»;

- «Количество граждан, переселенных из аварийного жилищного фонда».

Комитетом представлены значения показателей (индикаторов) отдельно по каждому из мероприятий, направленных на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе:

На 2019 год:

Таблица 12

Показатель	ред. от 27.06.2019		ред. от 07.10.2019	
	чел.	кв. м	чел.	кв. м
56.1.F3.00000	160	3 860	160	3 860
56.1.03.00000	116	2 198	105	1 789
Итого	276	6 058	265	5 649

На 2020 год:

Таблица 13

Показатель	ред. от 27.06.2019		ред. от 30.12.2019		ред. от 22.06.2020		ред. от 29.12.2020	
	чел.	кв. м	чел.	кв. м	чел.	кв. м	чел.	кв. м
56.1.F3.00000	1 148	20 440	1 148	20 440	1 474	22 563,41	1 348	20 594,51
в т.ч.								
в рамках этапа 2019 – 2020 годов	905	16 225	905	16 225	1 266	17 354,43	1 196	16 582,08
в рамках этапа 2020 – 2021 годов	240	4 215	240	4 215	208	5 208,98	152	4 012,43
56.1.03.00000	0	0	156	3 200	160	2 520,09	159	2 461,79
56.1.10.00000	0	0	230	4 000	230	4 000	185	2 855,3
Итого	1 148	20 440	1 534	27 640	1 864	29 083,5	1 692	25 911,6

Согласно государственной программе, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (в ред. от 02.07.2021), плановые значения показателя «Расселен непригодный для проживания жилищный фонд» не достигнуты в 2019 и 2020 годах, показателя «Количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда» не достигнуты в 2020 году:

Таблица 14

Показатель	2019 год	2020 год
Расселен непригодный для проживания жилищный фонд, кв. м		
план	5 649,00	25 911,60
факт	5 214,26	25 579,77
Количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда, чел.		
план	265	1 692
факт	345	1 652

В рамках этапа 2019 – 2020 годов план РАП составляет:

Таблица 15

Показатель	Количество чел.	Площадь, кв. м
На 2019 год в ред. от 07.10.2019	160	3 860
На 2020 год в ред. от 29.12.2020	1 196	16 582,08
Итого	1 356	20 442,08

Согласно паспорту и разделу 1 «Содержание проблемы и обоснование необходимости ее решения программными методами» РАП Ленинградская область до 01.09.2025 должна расселить и снести аварийные МКД и переселить граждан в соответствии с показателями, отраженными в таблице:

Таблица 16

Показатель	ред. от 14.05.2019	ред. от 27.02.2020	ред. от 26.11.2020
Количество МКД	1 076	1 066	1 064
Расселяемая площадь - всего, кв. м	251 128,12	239 163,24	237 380,2

Показатель	ред. от 14.05.2019	ред. от 27.02.2020	ред. от 26.11.2020
Количество муниципальных образований на территориях которых реализуется РАП – всего	89	88	88
Количество человек - всего	16 521	15 733 чел. (в паспорте РАП ошибочно указано 16 521 чел.)	15 579
в том числе:			
Этап 2019 - 2020 годов			
Расселяемая площадь, кв. м	20 085,21	21 214,43	20 442,08
Количество человек	1 304	1 426	1 356
Этап 2020 - 2021 годов			
Расселяемая площадь, кв. м	29 192,03	30 845,04	30 010,68
Количество человек	2 011	1 996	1 912

РАП (в ред. от 27.02.2020) запланирован снос 1 066 МКД, признанных аварийными до 01.01.2017 (в редакции от 14.05.2019 – 1 076 домов). В связи с объединением муниципальных образований в Волосовском муниципальном районе Ленинградской области¹ количество муниципальных образований – участников РАП сократилось до 88 (было 89).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.02.2020 № 84 планируемая по итогам реализации РАП расселяемая площадь аварийного жилищного фонда сокращена на 11 964,9 кв. м до 239 163,24 кв. м, при этом:

- по этапу 2019 - 2020 годов увеличена на 1 129,22 кв. м до 21 214,43 кв. м (20 085,21 кв. м в ред. от 14.05.2019);

- по этапу 2020 - 2021 годов увеличена на 1 653,01 кв. м до 30 845,04 кв. м (29 192,03 кв. м в ред. от 14.05.2019);

Количество переселяемых жителей в целом по РАП сокращено на 788 чел. до 15 733 чел. (в паспорте допущена ошибка - указано 16 521 чел.), в том числе:

- по этапу 2019 - 2020 годов увеличено на 122 чел. до 1 426 чел. (1 304 чел. в ред. от 14.05.2019);

- по этапу 2020 - 2021 годов сокращено на 15 чел. до 1 996 чел. (2 011 чел. в ред. от 14.05.2019).

В пояснительной записке к реестру изменений общей площади МКД указано, что изменения внесены на основании обращений администраций муниципальных образований – участников РАП в части добавления или исключения жилых помещений, в том числе в связи с естественной убылью (приростом) населения. Также из Перечня муниципальных образований, на территориях которых находятся аварийные МКД, признанные аварийными до 01.01.2017 в связи с физическим износом и подлежащие сносу (раздел 3 РАП), исключены МКД в Тельмановском СП Тосненского муниципального района Ленинградской области, признанные аварийными ошибочно (расселяемая площадь жилых помещений сокращена на 7 850,59 кв. м).

¹ Областной закон от 07.05.2019 № 35-оз «Об объединении муниципальных образований в Волосовском муниципальном районе Ленинградской области и о внесении изменений в отдельные областные законы».

РАП (в ред. от 26.11.2020) запланирован снос 1 064 аварийных МКД, признанных таковыми до 01.01.2017 (в ред. от 27.02.2020 было 1066 домов) в 88 муниципальных образованиях.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 26.11.2020 № 781 расселяемая по итогам реализации РАП площадь аварийного жилищного фонда сокращена на 1 783,04 кв. м до 237 380,2 кв. м (239 163,24 кв. м в ред. от 27.02.2020), в том числе уменьшена:

- по этапу 2019 - 2020 годов на 772,35 кв. м до 20 442,08 кв. м (21 214,43 кв. м. в ред. от 27.02.2020);

- по этапу 2020 - 2021 годов на 834,36 кв. м до 30 010,68 кв. м (30 845,04 кв. м в ред. от 27.02.2020).

Количество переселяемых жителей в целом по РАП сокращено на 154 чел. до 15 579 чел. (15 733 чел. в ред. от 27.02.2020), в том числе уменьшено:

- по этапу 2019 - 2020 годов на 70 чел. до 1 356 чел. (1 426 чел. в ред. от 27.02.2020);

- по этапу 2020 - 2021 годов на 84 чел. до 1 912 чел. (1 996 чел. в ред. от 27.02.2020).

Изменения внесены на основании обращений администраций муниципальных образований – участников РАП в части добавления или исключения жилых помещений, в том числе в связи с естественной убылью (приростом) населения.

Также, в Перечень МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу, включены МКД, находящиеся по адресу:

- г. Луга, ул. Дмитриева, д. 133. Расселяемая площадь 173,22 кв. м, количество помещений 6, число жителей, подлежащих расселению, 12 чел.;

- Мгинское ГП Кировского муниципального района Ленинградской области, п. Апраксин, ул. Железнодорожная, д. 5а. Расселяемая площадь 75,3 кв. м, число жителей, подлежащих расселению, 4 чел.;

- Всеволожский район, г.п. Токсово, ул. Инженерная, д. 1а. Расселяемая площадь 144,80 кв. м, число жителей, подлежащих расселению, 10 чел.

Из Перечня МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу, исключены МКД, находящиеся по адресу:

- Кусинское СП Киришского муниципального района Ленинградской области, п.ст. Ирса, д. 1 (в связи с решением суда г. Кириши и заключением межведомственной комиссии № 1 от 24.03.2020);

- Сиверское ГП Гатчинского муниципального района Ленинградской области, ул. Красная, д. 41 (в связи с полным расселением дома 19.05.2016 согласно письму администрации Сиверского ГП Гатчинского муниципального района Ленинградской области число жителей, подлежащих переселению, уменьшилось на 4 чел., расселяемая площадь уменьшилась на 58 кв. м);

- д. Рапполово Всеволожского муниципального района Ленинградской области, ул. Заречная, д. 7 (в связи с Постановлением Президиума Ленинградского областного суда от 23.04.2019 отсутствуют основания для признания дома аварийным и подлежащим сносу);

- г. Луга, ул. Московская, д. 3/10 (в связи с реконструкцией; также установлено, что в 1954 году был выполнен капитальный ремонт; заключение по итогам обследования от 07.10.2019 № 28);

- д. Суоранда Всеволожского муниципального района Ленинградской области, ул. Рабочая, д. 1 (расселяемая площадь уменьшилась на 206,30 кв. м, число жителей, подлежащих расселению, уменьшилось на 11 чел.).

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р для Ленинградской области утверждены следующие плановые значения показателей на 2019 год:

- общая площадь, подлежащая расселению - 3,86 тыс. кв. м;
- численность граждан, подлежащих расселению - 0,16 тыс. чел.

По данным Отчета о реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Ленинградская область)» по итогам 2019 года:

- расселено аварийного жилищного фонда - 3,872 тыс. кв. м;
- расселено граждан - 256 чел.

Таким образом, плановые показатели, установленные на 2019 год распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р и Паспортом РАП (ожидаемые конечные результаты реализации РАП), достигнуты, что указано в решении правления Фонда от 03.03.2020 (протокол № 977).

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р для Ленинградской области утверждены следующие плановые значения показателей на 2020 год:

- общая площадь, подлежащая расселению – 20,44 тыс. кв. м;
- численность граждан, подлежащих расселению – 1,12 тыс. чел.

Плановые значения целевых показателей РАП, установленные на 2020 год распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р и Паспортом федерального проекта, достигнуты, что отражено в решении правления Фонда от 02.03.2021 (протокол № 1052).

Согласно Отчету о контрактах, заключенных Ленинградской областью (форма 3 Приложения 1 к Порядку проведения мониторинга, утвержденному решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037¹), по этапу 2019 - 2020 годов РАП по состоянию на 01.01.2021 муниципальными образованиями Ленинградской области расселение жилых помещений осуществлено следующими способами:

Таблица 17

Наименование показателя	Площадь, кв. м
Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда - всего	20 115,18
в том числе расселяемая площадь за счет:	
возмещения за изымаемое жилое помещение	612,2

¹ Порядок проведения мониторинга реализации региональных программ и выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденный решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037.

Наименование показателя	Площадь, кв. м
приобретения у застройщиков готовых жилых помещений	2 035,35
приобретения на вторичном рынке	17 055,53
исполнения договоров о развитии застроенных территорий	155,6
Переселения в свободный жилищный фонд	256,5

В Реестре наличия непредвиденных обстоятельств (форма 5 приложения 1 к Порядку мониторинга, утвержденному решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037) по этапу 2019 – 2020 годов РАП на 01.01.2021 указано, что не расселено 21 жилое помещение общей площадью 788,97 кв. м.

При этом, заключены муниципальные контракты и приобретены 14 жилых помещений общей площадью 462,07 кв. м (граждане в квартиры не переселены по следующим причинам: 10 квартир - наличие судебного спора, 2 квартиры - неизвестно место пребывания собственника либо нанимателя, 2 квартиры - не прошел срок вступления в право на наследство).

На приобретение 7 жилых помещений общей площадью 326,9 кв.м. муниципальные контракты не заключены по следующим причинам: 3 квартиры - неизвестно место пребывания собственника либо нанимателя, 4 квартиры – наличие судебного спора.

Таким образом, по состоянию на 01.01.2021 расселено (с учетом непредвиденных обстоятельств) 20 442,08 кв. м:

Таблица 17-1

Наименование показателя	Площадь, кв. м
Расселено	19 653,11
Заключены муниципальные контракты и приобретены 14 жилых помещений	462,07
Муниципальные контракты не заключены	326,9
Итого	20 442,08

По состоянию на 01.01.2021 по этапам 2019 - 2020 годов и 2020 – 2021 годов РАП достигнуты следующие значения показателей:

Таблица 18

Показатель	План в ред. от 14.05.2019	План в ред. от 27.02.2020	План в ред. от 26.11.2020	Исполнено на 01.01.2021
Этап 2019 - 2020 годов				
Расселяемая площадь, кв. м	20 085,21	21 214,43	20 442,08	20 442,08
Количество человек	1 304	1 426	1 356	1 356
Этап 2020 - 2021 годов				
Расселяемая площадь, кв. м	29 192,03	30 845,04	30 010,68	3 934,66
Количество человек	2 011	1 996	1 912	241

Согласно Отчету о ходе переселения граждан из аварийного жилищного фонда в разрезе муниципальных образований (форма 4.1 приложения 1 к Порядку мониторинга, утвержденному решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037) по состоянию на 01.01.2021 по этапу 2019 - 2020 годов плановые значения показателей достигнуты («Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» - 20 442,08 кв. м, «Количество переселенных граждан» - 1 356 чел.), в том числе:

Таблица 19

Наименование показателя	Всего по этапу 2019 – 2020 лет	в том числе за счет:	
		расселение всеми способами	наличия непредвиденных обстоятельств
Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда, кв. м	20 442,08	19 653,11	7 88,97
Количество переселенных граждан, чел.	1 356	1 308	48

Таким образом, по состоянию на 01.01.2021 плановые значения показателей, установленные Паспортом РАП по этапу 2019 - 2020 годов (расселяемая площадь аварийного жилищного фонда 20 442,08 кв. м и количество переселенных жителей 1 356 чел.), достигнуты на 100%, что отражено в решении правления Фонда от 02.03.2021 (протокол № 1052).

Согласно паспорту РАП в редакции от 26.11.2020 установлены следующие планируемые показатели выполнения этапа 2020 – 2021 годов РАП:

- расселяемая площадь аварийного жилищного фонда 30 010,68 кв. м;
- количество переселенных жителей 1 912 чел.

Согласно отчету о контрактах, заключенных Ленинградской областью (форма 3 Приложения 1 к Порядку мониторинга, утвержденного решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037) по этапу 2020 - 2021 годов РАП на 01.01.2021 муниципальными образованиями Ленинградской области расселение жилых помещений осуществлено следующими способами расселения:

Таблица 20

Наименование показателя	Кв. м
Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда - всего, кв. м	29 175,25
в том числе расселяемая площадь за счет:	
возмещения за изымаемое жилое помещение	521,69
приобретения у застройщиков в строящихся МКД	25 359,49
приобретения у застройщиков готовых жилых помещений	23,4
приобретения на вторичном рынке	3 204,17
исполнения договоров о развитии застроенных территорий	0,0
переселения в свободный жилищный фонд	66,5

Согласно Реестру наличия непредвиденных обстоятельств (форма 5 приложения 1 к Порядку мониторинга, утвержденному решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037) по этапу 2020 - 2021 годов РАП на 01.01.2021 не расселено 11 жилых помещений общей площадью 389,2 кв. м, в том числе 9 жилых помещений общей площадью 341,1 кв. м в Гатчинском районе Ленинградской области.

При этом заключены муниципальные контракты и приобретены 7 жилых помещений общей площадью 236,3 кв. м (граждане в квартиры не переселены по следующим причинам: 1 квартира - наличие судебного спора, 5 квартир - неизвестно место пребывания собственника либо нанимателя, 1 квартира - не прошел срок вступления в право на наследство).

На приобретение 4 жилых помещений общей площадью 152,9 кв. м муниципальные контракты не заключены по следующим причинам: 1 квартира - неизвестно место пребывания собственника либо нанимателя, 3 квартиры – наличие судебного спора.

Согласно отчету о ходе переселения граждан из аварийного жилищного фонда в разрезе муниципальных образований (форма 4.1 приложения 1 к Порядку мониторинга, утвержденному решением правления Фонда от 29.12.2020 № 1037) на 01.01.2021 по этапу 2020 - 2021 годов РАП достигнуты следующие значения показателей:

Таблица 21

Наименование показателя	Всего по этапу 2020 – 2021 годов	в том числе за счет:	
		расселение всеми способами	наличия непредвиденных обстоятельств
Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда, кв. м	3 934,66	3 545,46	389,2
Количество переселенных граждан, чел.	241	220	21

Таким образом, по состоянию на 01.01.2021 плановые значения показателей этапа 2020 - 2021 годов РАП, установленные Паспортом РАП (расселяемая площадь аварийного жилищного фонда 30 010,68 кв. м, количество переселенных жителей 1 912 чел.), достигнуты на 13,1% и 12,6% соответственно, что отражено в решении правления Фонда от 02.03.2021 (протокол № 1052).

Ожидаемые конечные результаты реализации РАП в ред. от 26.11.2020 на 2020 год составляют:

- «Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» – 20 594,51 кв. м;
- «Количество переселенных жителей» – 1 348 чел.

Плановые значения показателей реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области» (государственной программы в ред. от 29.12.2020) на 2020 год по данным Комитета также составляют:

- «Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» – 20 594,51 кв. м;
- «Количество переселенных жителей» – 1 348 чел.

Ожидаемые конечные результаты реализации РАП в ред. от 26.11.2020 и плановые значения показателей реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области» (государственной программы в ред. от 29.12.2020) «Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» (план – 20 594,51 кв. м, факт – 20 503,98 кв. м) и «Количество переселенных жителей» (план – 1 348 чел., факт – 1 341 чел.) в 2020 году не достигнуты, в том числе:

Таблица 22

Показатель	План на 2020 год		Факт за 2020 год	
	чел.	кв. м	чел.	кв. м
56.1.F3.00000	1 348	20 594,51	1 341	20 503,98
в т.ч.				
в рамках этапа 2019 – 2020 годов: 20 442,08 кв. м – 3 872,76 кв. м = 16 569,32 кв. м, 1 356 чел. – 256 чел. = 1 100 чел.	1 196	16 582,08	1 100	16 569,32
в рамках этапа 2020 – 2021 годов	152	4 012,43	241	3 934,66

Согласно пункту 4.3.3 соглашения от 03.04.2020 № 6 о предоставлении субсидии из областного бюджета Ленинградской области бюджету Дружногорского ГП данное поселение обязуется обеспечивать достижение результатов (в том числе значений результатов) использования субсидии, установленных в соответствии с приложением № 2 к Соглашению от 03.04.2020 № 6, являющимся его неотъемлемой частью. В соответствии с приложением № 2 «Значения результатов использования субсидии» к Соглашению от 03.04.2020 № 6 (с учетом изменений, внесенных дополнительным соглашением от 10.12.2020 № 1) для достижения в 2020 году установлены следующие значения показателей: «Количество переселяемых граждан» - 65 чел.; «Расселенная площадь жилых помещений» - 1 057,6 кв. м.

В соответствии с Отчетом о фактическом предоставлении жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, в рамках реализации этапа 2020 - 2021 годов РАП (по форме приложения № 8 к Соглашению от 03.04.2020 № 6) по состоянию на 01.01.2021 в 2020 году расселены жилые помещения общей площадью 814,37 кв. м.

В соответствии с Реестром наличия непредвиденных обстоятельств в ходе реализации РАП (по форме приложения № 9 к Соглашению от 03.04.2020 № 6) по состоянию на 01.01.2021 не расселены 5 жилых помещений общей площадью 177,63 кв. м.

Таким образом, исходя из данных отчетов (по формам приложений 8 и 9 к Соглашению от 03.04.2020 № 6) в 2020 году на территории Дружногорского ГП фактическое значение показателя «Расселенная площадь жилых помещений» составило 992,0 кв. м, «Количество переселяемых граждан» - 58 чел.

Следовательно, **в нарушение** пункта 4.3.3 соглашения от 03.04.2020 № 6 администрацией Дружногорского ГП не обеспечено достижение в 2020 году значений результатов использования субсидии, в том числе «Расселенная площадь жилых помещений» и «Количество переселяемых граждан».

В соответствии с пунктом 4.9 Правил предоставления субсидий местным бюджетам (постановление Правительства Ленинградской области от 20.07.2016 № 257) обеспечение соблюдения муниципальными образованиями целей, порядка и условий предоставления субсидии (в том числе достижения значений результатов использования субсидии) осуществляется главными распорядителями бюджетных средств в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

При этом, по данным Комитета в соответствии с отчетом администрации Дружногорского ГП расселено 967,27 кв. м, где проживали 58 граждан и направлены письма об исключении из Программы 24,73 кв. м, где проживал 1 гражданин (в связи со смертью). Также администрацией предоставлены документы о наличии судебных разбирательств по 65,6 кв. м, где проживали 6 граждан, которые не были отображены в отчете МО на 01.01.2021 в связи с наличием письма о переносе данных помещений на 2021 год. В связи с отсутствием возможности оперативно внести изменения в Программу

дополнительное соглашение с администрацией Дружногорского ГП не заключалось.

Всего по состоянию на 01.01.2021 расселено 24 376,74 кв. м (с учетом наличия непредвиденных обстоятельств) и 1 597 чел., в том числе:

Таблица 23

Показатель			Площадь, кв. м	Количество чел.
В рамках этапа 2019 – 2020 годов			20 442,08	1 356
Показатель	Площадь, кв. м	Количество чел.		
В 2019 году	3 872,76	256		
В 2020 году	16 569,32	1 100		
Итого	20 442,08	1 356		
В 2020 году в рамках этапа 2020 – 2021 годов			3 934,66	241
Итого			24 376,74	1 597

Выводы

1. РАП (в ред. от 26.11.2020) запланирован снос 1 064 аварийных МКД, признанных таковыми до 01.01.2017 в 88 муниципальных образованиях.

Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда составляет 237 380,2 кв. м, в том числе:

- по этапу 2019 - 2020 годов - 20 442,08 кв. м;
- по этапу 2020 - 2021 годов - 30 010,68 кв. м.

Количество переселяемых жителей составляет 15 579 чел., в том числе:

- по этапу 2019 - 2020 годов - до 1 356 чел.;
- по этапу 2020 - 2021 годов - 1 912 чел.

Всего по состоянию на 01.01.2021 расселено 24 376,74 кв. м (с учетом наличия непредвиденных обстоятельств) и 1 597 чел., в том числе:

Показатель	Площадь, кв. м	Количество чел.
В 2019 году в рамках этапа 2019 – 2020 годов	3 872,76	256
В 2020 году в рамках этапа 2019 – 2020 годов	16 569,32	1 100
В 2020 году в рамках этапа 2020 – 2021 годов	3 934,66	241
Итого	24 376,74	1 597

2. В нарушение пункта 2 статьи 2, пункта 1 части 2 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ в редакции от 28.11.2018 Порядок предоставления субсидий в редакции РАП от 01.04.2019 в пункте 7.1 содержал критерий отбора муниципальных образований для предоставления субсидий, предусматривающий участие только муниципальных образований, имеющих аварийный жилищный фонд, ранее принадлежавший на праве собственности Ленинградской области.

При этом Комитет при проведении отбора не руководствовался пунктом 7.1 Порядка предоставления субсидий в ред. от 01.04.2019 в связи с наличием в нём технической ошибки.

3. В нарушение пункта 2.2.5.1 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС (в ред. Соглашения от 01.10.2019 № 2/55/ПС) условие в части обеспечения до 31.12.2019 заключения договоров (контрактов), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этапом 2019 – 2020 годов, не выполнено.

Также, **в нарушение** условий соглашений, заключенных Комитетом с администрациями поселений, рядом администраций поселений не обеспечено заключение до 31.12.2019 договоров (контрактов), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда этапа 2019 – 2020 годов РАП.

По данным Комитета 01.10.2019 между Фондом и Ленинградской областью было заключено дополнительное соглашение № 2/55/ПС с заведомо неисполнимыми условиями. В связи с недостижением по итогам 2019 года показателя по заключенным контрактам (90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этапом 2019 – 2020 годов), Фондом по итогам рассмотрения годовой отчетности приостановлено финансирование за счет средств Фонда. По состоянию на 16.07.2020 Фондом финансирование было возобновлено в связи с выполнением Ленинградской областью указанного условия.

4. В 2019 году в областной бюджет Ленинградской области поступили средства Фонда в сумме 411 319,9 тыс. руб.

Исполнение по итогам 2019 года за счет средств Фонда и областного бюджета составило 471 181,2 тыс. руб. или 51,3% от объема средств, предусмотренного областным законом от 20.12.2018 № 130-оз (917 787,2 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда - 310 713,8 тыс. руб. или 50,5% от плана в сумме 614 787,2 тыс. руб.;

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области - 160 467,4 тыс. руб. или 53% от плана в сумме 303 000 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2020 образовался остаток средств субсидии, предоставленной Фондом, в сумме 100 606,1 тыс. руб.

4.1. Плановые показатели, установленные на 2019 год распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р и Паспортом РАП (ожидаемые конечные результаты реализации РАП), достигнуты.

По итогам 2019 года:

- расселено аварийного жилищного фонда - 3,872 тыс. кв. м;

- расселено граждан - 256 чел.

5. За 2019 - 2020 годы в рамках первого этапа РАП в областной бюджет Ленинградской области поступили средства Фонда в объеме 534 777 тыс. руб.

Исполнение этапа 2019 - 2020 годов РАП за счет средств Фонда и областного бюджета по состоянию на 01.01.2021 составило 826 009 тыс. руб. или 98,3% относительно объема средств, предусмотренного РАП в ред. от 26.11.2020 (840 003,6 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда – 531 858,6 тыс. руб. (в 2019 году – 310 713,8 тыс. руб.; в 2020 году – 221 144,8 тыс. руб.) или 98,2% от плана в сумме 541 864,7 тыс. руб.;

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области - 294 150,4 тыс. руб. (в 2019 году - 160 467,3 тыс. руб., в 2020 году – 133 683,1 тыс. руб.) или 98,7% от плана в сумме 298 138,9 тыс. руб.

5.1. По состоянию на 01.01.2021 по этапу 2019 - 2020 годов плановые значения показателей достигнуты («Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» составила 20 442,08 кв. м, «Количество переселенных граждан» - 1 356 чел.).

Этап 2019 – 2020 годов РАП по состоянию на 01.01.2021 выполнен на 100% с учетом внесенных изменений и наличия непредвиденных обстоятельств.

Фактически в 2021 году реализация этапа 2019 – 2020 годов РАП продолжена. Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795 в 2021 году на реализацию этапа 2019 – 2020 годов РАП распределены средства в сумме 11 040,5 тыс. руб.

6. По этапу 2020 - 2021 годов РАП за 2020 год в областной бюджет Ленинградской области поступили средства Фонда в объеме 955 255,9 тыс. руб.

Исполнение этапа 2020 - 2021 годов РАП за счет средств Фонда и областного бюджета в 2020 году (по состоянию на 01.01.2021) составило 1 566 710,1 тыс. руб. (96,6% относительно объема средств, предусмотренного РАП - 1 622 119 тыс. руб.), в том числе:

- за счет средств Фонда – 951 825,5 тыс. руб. или 96,8% от плана (983 138,6 тыс. руб.);

- за счет средств областного бюджета Ленинградской области – 614 884,6 тыс. руб. или 96,2% от плана (638 980,5 тыс. руб.).

6.1. Ожидаемые конечные результаты реализации РАП (в ред. от 26.11.2020) и плановые значения показателей реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области» (государственной программы в ред. от 29.12.2020) «Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» (план – 20 594,51 кв. м, факт – 20 503,98 кв. м) и «Количество переселенных жителей» (план – 1 348 чел., факт – 1 341 чел.) в 2020 году не достигнуты.

6.2. В нарушение пункта 4.3.3 соглашения от 03.04.2020 № 6 (с учетом изменений, внесенных дополнительным соглашением от 10.12.2020 № 1) администрацией Дружногорского ГП не обеспечено достижение в 2020 году значений результатов использования субсидии, в том числе «Расселенная площадь жилых помещений» (план - 1 057,6 кв. м, факт - 992,0 кв. м) и «Количество переселяемых граждан» (план - 65 чел., факт - 58 чел.).

7. В приложении 2 «Сведения о показателях (индикаторах) государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и их значениях» государственной программы,

утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407, плановые и фактические значения показателей (индикаторов) «Количество квадратных метров расселенного аварийного жилищного фонда» и «Количество граждан, переселенных из аварийного жилищного фонда» не приведены отдельно по каждому из следующих основных мероприятий:

- «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»;
- «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Ленинградская область)»);
- «Ликвидация аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области».

Следовательно, оценить эффективность выполнения мероприятий по расселению аварийного жилищного фонда (оценить достижение плановых значений целевых показателей) в разрезе данных основных мероприятий не представляется возможным.

8. Пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ и частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ предусмотрены дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома 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 жилищного фонда социального использования. Гражданам – получателям возмещения за изымаемое жилое помещение в МКД, признанном аварийным, не имеющим иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в собственности или занимаемого на условиях социального найма, могут предоставляться субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений в размере, не превышающем разницы между стоимостью жилого помещения, 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 в валюте Российской Федерации и использованными на приобретение (строительство) жилых помещений.

Предусмотренные пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ и частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными, в проверяемом периоде не предоставлялись.

9. В соответствии с частью 6 статьи 32 ЖК РФ возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Размер возмещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ.

В соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В Ленинградской области в рамках реализации мероприятий РАП для собственников жилых помещений, расположенных в МКД, признанных аварийными, предоставлено право выбора: оплата возмещения за изымаемое жилое помещение или предоставление другого жилого помещения по договору мены или соглашению об изъятии недвижимости. При этом, стоимость изымаемых и предоставляемых жилых помещений признается равнозначной.

9.1. Частью 8 статьи 32 ЖК РФ собственнику жилого помещения взамен изымаемого предусмотрено предоставление другого жилого помещения. Возможность реализации РАП путем предоставления собственнику изымаемого помещения с его согласия другого жилого помещения по договору найма (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения) не используется.

10. Установлен факт несвоевременной оплаты Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР по муниципальному контракту от 23.12.2019 № 50 на приобретение жилого помещения на вторичном рынке (часть средств в **нарушение** пункта 2.4 данного контракта перечислена несвоевременно).

11. В результате выборочной проверки реализации РАП органами местного самоуправления установлены факты нарушения требований статьи 32 ЖК РФ, в том числе:

В нарушение части 10 статьи 32 ЖК РФ не предъявлены требования к собственникам помещений о сносе или реконструкции МКД, признанных аварийными.

В нарушение частей 4 и 6 статьи 32 ЖК РФ собственникам жилых помещений, подлежащих изъятию, не направлены уведомления о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположен МКД, в котором находятся такие жилые помещения, а также проект соглашения об изъятии недвижимости.

В нарушение частей 6 и 8 статьи 32 ЖК РФ приняты решения о приобретении жилых помещений для дальнейшего заключения соглашений (договоров мены) с гражданами без заключения соглашений с указанными

лицами, определяющими форму обеспечения их жилищных прав при изъятии жилых помещений.

Администрация Всеволожского МР не представила документы, подтверждающие соблюдение требований, установленных частями 4, 6 и 10 статьи 32 ЖК РФ (документы о предъявлении требований о сносе или реконструкции МКД, а также уведомления и проекты соглашений об изъятии недвижимости собственникам жилых помещений в МКД, на выборочной основе), в связи с тем, что данные МКД признавались аварийными и подлежащими сносу администрацией МО «Город Всеволожск».

Отсутствие предусмотренных статьей 32 ЖК РФ документов о выполнении мероприятий, необходимых для изъятия у собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными, в случае отказа граждан от переселения может послужить препятствием для рассмотрения судами требований о прекращении права собственности на непригодное для проживания жилое помещение, выселении и изъятии такого помещения, что создает риски несвоевременной реализации РАП.

Аналогичная позиция указана в Отчете Фонда о результатах проведенной проверки реализации РАП в Ленинградской области (Отчет Фонда от 08.04.2021 № 0-47/12).

12. Согласно части 8 статьи 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Согласно части 7 статьи 32 ЖК РФ 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.

Фактически, **в нарушение** частей 7 и 8 статьи 32 ЖК РФ, статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» органами местного самоуправления при заключении ряда договоров мены с собственниками жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, стоимость жилых помещений, принадлежащих гражданам, установлена равной стоимости предоставляемых жилых помещений без проведения оценки стоимости изымаемых жилых помещений, необходимой для зачета их стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Фактически договоры мены заключены в отношении неравноценных помещений.

Применяемый порядок предоставления собственникам расселяемых жилых помещений в МКД, признанных аварийными, других жилых помещений по договорам равноценной мены приводит к увеличению общего объема финансирования РАП за счет средств бюджетов.

13. Проверенными органами местного самоуправления допущены нарушения Положения о признании МКД аварийными, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, в том числе:

13.1. В нарушение пункта 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, ряд представленных к проверке постановлений администраций поселений о признании МКД аварийными и подлежащими сносу не содержат сроков отселения юридических и физических лиц (жильцов).

Кроме того, решения приняты в форме постановлений, а не распоряжений.

Пунктом 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, предусмотрено принятие органом местного самоуправления решения в форме распоряжения, при этом, частью 6 статьи 43 Федерального закона от 06.03.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусмотрено принятие органом местного самоуправления постановления.

13.2. В нарушение пункта 51 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, ряд документов о признании МКД аварийными направлены администрациями поселений в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) в срок, превышающий 5 дней со дня принятия решения о признании МКД аварийным. Рядом органов местного самоуправления не представлены документы, подтверждающие выполнение требований пункта 51 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

13.3. В соответствии с пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации рекомендуется обеспечить проведение проверки достоверности представленных органами местного самоуправления сведений об аварийном жилищном фонде путем проведения выборочной выездной проверки аварийных МКД, сведения о которых представлены, а также проверки документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Выборочной проверкой установлено, что **в нарушение** пункта 44 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, решения МКД о признании ряда МКД аварийными и подлежащими сносу не основаны на результатах заключений специализированной организации.

Согласно Сведениям об общей площади жилых помещений в МКД, которые признаны в установленном порядке до 01.01.2017 аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации (по состоянию на 01.01.2019) по Ленинградской области, аварийный жилищный фонд Ленинградской области составляют 1 068 многоквартирных жилых домов, при этом по 249 многоквартирным жилым домам (23,3%) не указаны реквизиты заключений специализированных организаций, проводивших обследования МКД.

Выборочной проверкой документов, размещенных на портале «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/>), также установлено отсутствие заключений специализированных организаций, проводивших обследование.

Следовательно, Комитетом **не обеспечено** проведение проверок достоверности сведений об аварийном жилищном фонде, представленных органами местного самоуправления, а также документов, на основании которых были приняты решения о признании МКД аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (проведение проверок предусмотрено пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр).

14. В рамках этапа 2020 – 2021 годов РАП у застройщиков в строящихся домах приобретается 640 жилых помещений (по состоянию на 31.12.2020) в 6 строящихся МКД.

Общая площадь приобретаемых жилых помещений составляет 29 308,7 кв. м. Стоимость 640 приобретаемых жилых помещений составляет 1 512 534,6 тыс. руб. Стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемых жилых помещений составляет 51,6 тыс. руб. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади приобретаемых жилых помещений составляет 50,3 тыс. руб.

В нарушение статьи 8 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ (принцип обеспечения конкуренции) и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (запрет на создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах) описания объектов закупок для приобретения жилых помещений у застройщиков в строящихся домах органами местного самоуправления сформированы на основании технических параметров конкретных объектов строительства (застройщик ООО «Спецзастройщик ЛО 1»).

15. Формирование органами местного самоуправления НМЦК в ходе проведения закупок с целью реализации РАП с использованием норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, установленного на основании методических рекомендаций, утвержденных Комитетом, не предназначенных для применения в ходе реализации РАП, создает риски завышения цены заключенных контрактов по отношению к средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке и избыточного расходования бюджетных средств.

Предложения

1. Правительству Ленинградской области:

1.1. В целях повышения эффективности использования бюджетных средств и с учетом большой социальной значимости мероприятий по переселению граждан из аварийных МКД рассмотреть вопрос о целесообразности реализации РАП в том числе путем предоставления в соответствии с частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ дополнительных мер поддержки в

виде субсидий, предусмотренных пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, а также путем предоставления собственнику помещения в аварийном МКД с его согласия жилого помещения по договору найма (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма).

1.2. Рассмотреть вопрос о необходимости принятия мер по внесению изменений в пункт 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (предусмотрено принятие органом местного самоуправления решения в форме распоряжения), в целях приведения его в соответствие с требованиями части 6 статьи 43 Федерального закона от 06.03.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (предусмотрено принятие органом местного самоуправления постановления).

1.3. В целях обеспечения возможности проведения оценки эффективности выполнения мероприятий по расселению аварийного жилищного фонда в разрезе основных мероприятий государственной программы рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в государственную программу, утвержденную постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407, предусматривающих указание значений показателей (индикаторов) «Количество квадратных метров расселенного аварийного жилищного фонда» и «Количество граждан, переселенных из аварийного жилищного фонда» отдельно по каждому из следующих основных мероприятий:

- «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»;
- «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Ленинградская область)»;
- «Ликвидация аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области».

2. Комитету по строительству Ленинградской области:

2.1. Принять меры по достижению плановых значений целевых показателей (индикаторов) реализации РАП, установленных государственной программой, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407, и РАП.

2.2. В соответствии с пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр, обеспечить проведение проверок достоверности сведений об аварийном жилищном фонде, представленных органами местного самоуправления, а также документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в том числе заключений специализированных организаций.

2.3. Принять меры по обеспечению контроля за полнотой и достоверностью сведений, предоставленных органами местного самоуправления для формирования и ведения Комитетом реестра аварийного жилищного фонда,

расположенного на территории Ленинградской области, в АИС «Реформа ЖКХ».

2.4. Принять меры по недопущению нарушений законодательства в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд в ходе реализации РАП, в том числе в ходе закупок жилых помещений в строящихся домах у застройщиков.

2.5. Принять меры по недопущению заключения в нарушение частей 7 и 8 статьи 32 ЖК РФ и статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договоров мены (соглашений) с собственниками жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, без проведения оценки стоимости указанных жилых помещений, необходимой для зачета их стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение при реализации РАП органами местного самоуправления.

2.6. Принять меры по недопущению нарушений Порядка предоставления и распределения субсидий из областного бюджета Ленинградской области и поступивших в порядке софинансирования средств фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бюджетам муниципальных образований Ленинградской области на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области», в том числе нарушения установленных сроков заключения соглашений с органами местного самоуправления.

2.7. Принять меры по недопущению нарушений органами местного самоуправления положений статьи 32 ЖК РФ, в том числе следующих требований:

2.7.1. Предъявление к собственникам помещений в аварийном МКД требований о его сносе или реконструкции (часть 10 статьи 32).

2.7.2. Направление собственникам жилых помещений, подлежащих изъятию, уведомлений о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположен МКД (в котором находятся такие жилые помещения), а также проектов соглашений об изъятии недвижимости (части 4 и 6 статьи 32).

2.7.3. Заключение с гражданами соглашений, определяющих форму обеспечения их жилищных прав при изъятии жилых помещений (части 6 и 8 статьи 32).

2.8. Принять меры по недопущению нарушений органами местного самоуправления требований Положения о признании МКД аварийными, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, в том числе следующих требований:

2.8.1. Отражение в принятых решениях о признании МКД аварийными и подлежащими сносу сроков отселения юридических и физических лиц (жильцов) (пункт 49 Положения).

2.8.2. Направление документов о признании МКД аварийными в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) в установленный срок (пункт 51 Положения).

2.8.3. Принятие решений МК о признании МКД аварийными и подлежащими сносу на основании результатов заключений специализированных организаций (пункт 44 Положения).

2.9. В целях минимизации рисков неэффективного использования бюджетных средств принять меры по недопущению формирования органами местного самоуправления НМЦК в ходе проведения закупок с целью реализации РАП с использованием норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, установленного на основании методических рекомендаций, утвержденных Комитетом, не предназначенных для применения в ходе реализации РАП.

2.10. Принять меры по недопущению нарушений органами местного самоуправления сроков перечисления средств в оплату за приобретаемые жилые помещения, определенных условиями заключенных муниципальных контрактов.

Приложения:

Приложение № 1. Информация о запланированных средствах на реализацию РАП на 3 л. в 1 экз.

Приложение № 2. Информация о жилых помещениях, приобретаемых у застройщиков в строящихся домах на 3 л. в 1 экз.

Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области



И. В. Родин

Информация о запланированных средствах на реализацию РАП

Информация о запланированных на 2019 год средствах на реализацию РАП и переселение граждан из аварийного жилищного фонда

Показатель	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Итого
Областной закон от 21.12.2018 № 130-оз. 56.1.03.70770.500 Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Субсидии на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Межбюджетные трансферты			303 000,0
Государственная программа в ред. от 29.12.2018. В рамках основного мероприятия «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» финансирование на 2019 год не предусмотрено	0,0	0,0	0,0
РАП в ред. от 01.04.2019	614 787,2	303 000,0	917 787,2
Областной закон от 21.12.2018 № 130-оз в ред. от 09.04.2019:			
56.1.03.70770.500 Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Субсидии на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Межбюджетные трансферты			100 000,0
56.1.03.74780.500 Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Субсидии на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на территории Ленинградской области. Межбюджетные трансферты			303 000,0
Итого			403 000,0
РАП в ред. от 14.05.2019	614 787,2	303 000,0	917 787,2
Государственная программа в ред. от 20.05.2019	0,0	0,0	0,0
Государственная программа в ред. от 27.06.2019. Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»	614 787,2	403 000,0	1 017 787,2
Постановление Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 № 300	319 841,2	204 782,8	524 624,0
Областной закон от 21.12.2018 № 130-оз в ред. от 09.07.2019:			
56.1.03.70770.500 Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Субсидии на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Межбюджетные трансферты			100 000,0
56.1.F3.09602.500 Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства. Межбюджетные трансферты			303 000,0
Итого			403 000,0
Государственная программа в ред. от 07.10.2019:			
- Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»		100 000,0	100 000,0
- Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»	614 787,2	303 000,0	917 787,2

тыс. руб.

Показатель	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Итого
Постановление Правительства Ленинградской области от 01.07.2019 №300 в ред. от 21.10.2019 № 476	614 787,2	303 000,0	917 787,2
Областной закон от 21.12.2018 №130-оз в ред. от 25.10.2019 и 04.12.2019:			
56.1.03.70770.500 Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Субсидии на переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Межбюджетные трансферты		104 304,6	104 304,6
56.1.F3.67483.500 Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда. Межбюджетные трансферты	614 787,2		614 787,2
56.1.F3.67484.500 Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда. Межбюджетные трансферты		303 000,0	303 000,0
Итого	614 787,2	407 304,6	1 022 091,8
Государственная программа в ред. от 23.12.2019:			
- Основное мероприятие «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»		104 304,6	104 304,6
- Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»	614 787,2	303 000,0	917 787,2
Итого	614 787,2	407 304,6	1 022 091,8

Информация о запланированных на 2020 год средствах на реализацию РАП

Показатель	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Итого
Областной закон от 04.12.2019 №94-оз. 56.1.F3.67483(67484).500. Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда. Межбюджетные трансферты	724 121,5	800 000,0	1 524 121,5
Государственная программа в ред. от 30.12.2019. Основное мероприятие «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда»)	724 121,5	800 000,0	1 524 121,5
РАП в ред. от 27.02.2020 (на 2020 год)	724 121,5	800 000,0	1 524 121,5
Постановление Правительства Ленинградской области от 18.03.2020 №130, в том числе на этап:			
2019 – 2020 годов	273 115,2	160 411,7	433 526,9
2020 – 2021 годов	451 006,3	639 588,3	1 090 594,6
Итого	724 121,5	800 000,0	1 524 121,5
Областной закон от 04.12.2019 №94-оз в ред. от 02.04.2020. 56.1.F3.67483(67484).500.	1 028 194,9	942 532,7	1 970 727,6

Показатель	Средства Фонда	Средства областного бюджета	Итого
Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда. Межбюджетные трансферты			
Постановление Правительства Ленинградской области от 26.05.2020 № 337, в том числе на этап:			
2019 – 2020 годов	273 115,2	160 411,7	433 526,9
2020 – 2021 годов	755 063,9	782 121,0	1 537 184,9
Итого	1 028 179,1	942 532,7	1 970 711,8
Государственная программа в ред. от 22.06.2020. Основное мероприятие «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда»)	1 028 194,8	942 532,7	1 970 727,5
Областной закон от 04.12.2019 №94-оз в ред. от 10.07.2020. 56.1.ФЗ.67483(67484).500. Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда. Межбюджетные трансферты	1 028 179,0	1 100 751,8	2 128 930,8
Постановление Правительства Ленинградской области от 04.08.2020 № 537, в том числе на этап:			
2019 – 2020 годов	273 115,2	160 411,7	433 526,9
2020 – 2021 годов	755 063,9	940 340,1	1 695 404,0
Итого	1 028 179,1	1 100 751,8	2 128 930,8
РАП в ред. от 26.11.2020 №134 (на этап 2020 – 2021 годов)	983 138,6	638 980,5	1 622 119,0
Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2020 № 795, в том числе на этап:			
2019 – 2020 годов	224 144,5	133 537,5	357 681,9
2020 – 2021 годов	804 034,6	620 530,7	1 424 565,3
Итого	1 028 179,1	754 068,2	1 782 247,2
Постановление Правительства Ленинградской области от 21.12.2020 № 835, в том числе на этап:			
2019 – 2020 годов	224 144,4	133 537,5	357 681,9
2020 – 2021 годов	955 232,2	620 530,7	1 575 762,9
Итого	1 179 376,6	754 068,2	1 933 444,8
Государственная программа в ред. от 29.12.2020. Основное мероприятие «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда»).	1 214 289,4	776 652,1	1 990 941,5
Прочие источники - 1 214 289,4 тыс. руб.			

Приложение № 2

Информация о жилых помещениях, приобретаемых у застройщиков в строящихся домах

Наименование МО, № и дата муниципального контракта (МК), Характеристика строящегося дома согласно проектной декларации	2	3	4	5	6	7	8	9
Планируемая стоимость строительства, тыс. руб.	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Цена строительства 1 кв. м жилых помещений, тыс. руб. (гр.2/гр.3)	Цена МК, тыс. руб.	Приобретается помещений, ед.	Приобретается кв. м	Цена приобретаемого 1 кв. м, тыс. руб. (гр.5/гр.7)	Стоимость приобретаемых помещений, тыс. руб. (гр.4*гр.7)	
1								
МКД по адресу: г. Гатчина, ул. Красных Военлетов, земельный участок № 10, общая площадь объекта - 15 586,34 кв. м, общая площадь жилых помещений 10 813,86 кв. м, количество жилых помещений - 242. Планируемая стоимость строительства - 509 083,7 тыс. руб. Проектная декларация от 05.10.2021 № 47-000780. Дата первичного размещения 17.09.2020.	509 083,7	10 813,9	47,1					
В т.ч.:								
Вырицкое ГП, № 25/2020 от 26.10.2020 г. Гатчина, № 210/20 от 26.10.2020				41 540,0	19	804,9	51,607	37 893,7
Сиверское ГП, № 0145300008620000106 от 02.11.2020				204 278,6	91	3 958,4	51,607	186 347,1
Дружнотгорское ГП, № 0145300011420000043 от 05.10.2020, Гатчинский МР, г. п. Дружная Горка, ул. Введенского, Земельный участок № 10, общая площадь объекта 5 601,0 кв. м, общая площадь жилых помещений 3 800,5 кв. м, количество жилых помещений - 80. Планируемая стоимость строительства - 185 139,2 тыс. руб. Проектная декларация от 08.09.2021 № 47-000769. Дата первичного размещения 10.09.2020.	185 139,2	3 800,5	48,7	196 132,4	80	3 800,5	51,607	185 139,2
Опольское ГП, № 0145300004920000012-0265092-02 от	138 165,9	2 722,6	50,7	138 131,3	54	2 676,6	51,607	135 831,5

Наименование МО, № и дата муниципального контракта (МК), Характеристика строящегося дома согласно проектной декларации	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Цена строительства 1 кв. м жилых помещений, тыс. руб. (гр.2/гр.3)	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Цена МК, тыс. руб.	Приобретается помещений, ед.	Приобретается кв. м	Цена приобретаемого 1 кв. м, тыс. руб. (гр.5/гр.7)	Стоимость приобретаемых помещений, тыс. руб. (гр.4*гр.7)		
05.10.2020 (с учетом доп. соглашения от 11.12.2020 №3), д. Ополе д. 8А, общая площадь объекта 3 245 кв. м, общая жилая площадь объекта 2 722,6 кв. м, количество жилых помещений - 55. Планируемая стоимость строительства - 138 165,9 тыс. руб. Проектная декларация от 10.09.2021 № 47-000771. Дата первичного размещения 14.09.2020.	335 808,3	6 310,0	53,2	132	6 142,6	51,607	326 900,0		
Подорожское ГП, № 01453000238200000760001 от 02.11.2020, г. Подорожье, пр. Кирова, д. 25, общая площадь объекта 8 915,0 кв. м, общая жилая площадь - 6 309,99 кв. м, количество жилых помещений - 135. Планируемая стоимость объекта 335 808,3 тыс. руб. Проектная декларация от 02.11.2021 № 47-000789. Дата первичного размещения 29.09.2020.	175 014,0	3 116,6*	56,2	68	3 116,6	51,607	175 014,0		
Ефимовское ГП, № 0145300016120000032 от 20.10.2020, г. п. Ефимовский, ул. Гагарина, участок № 6, общая площадь объекта - 5 005 кв. м, общая площадь жилых помещений 3 116,62 кв. м, количество жилых помещений - 68. Планируемая стоимость строительства - 175 014,0 тыс. руб. Проектная декларация от 21.09.2021 № 47-000768. Дата первичного размещения 10.09.2020.	162 163,3	3 143,0	51,6	67	2 969,1	51,607	153 187,9		
Волосовское ГП, № 31 от 12.10.2020, г. Волосово, ул. Зеленая, общая площадь объекта - 4 090,8 кв. м, общая площадь жилых помещений - 3 143,03 кв. м, количество жилых помещений - 71.									

Наименование МО, № и дата муниципального контракта (МК), Характеристика строящегося дома согласно проектной декларации	2	3	4	5	6	7	8	9
Планируемая стоимость строительства, тыс. руб.	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Цена строительства 1 кв. м жилых помещений, тыс. руб. (гр.2/гр.3)	Цена МК, тыс. руб.	Приобретается помещений, ед.	Приобретается кв. м	Цена приобретаемого 1 кв. м, тыс. руб. (гр.5/гр.7)	Стоимость приобретаемых помещений, тыс. руб. (гр.4*гр.7)	
1 Планируемая стоимость объекта – 162 163,3 тыс. руб. Проектная декларация от 29.10.2021 № 47-000770. Дата первоначального размещения 10.09.2020.								
Итого	1 505 374,4	29 906,6	1 512 534,6	640	29 308,7	51,607	1 475 244,8	

* согласно проектной декларации № 47-000768 от 30.08.2021 общая площадь всех жилых помещений составляет 3 116,62 кв. м, согласно проектной декларации № 47-000768 от 21.09.2021 общая площадь всех жилых помещений составляет 3 154,2 кв. м.

Средняя стоимость строительства 1 кв. м приобретаемых помещений 50,3 тыс. руб. / кв. м (итог гр. 9 / итог гр. 7).