



№18-02-105/11-0-0
от 01.02.11



**Муниципальное образование
городской округ город Сургут**

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628400
Тел. 52-81-61, факс 52-80-15
E-mail: measur@admsurgut.ru

Замечания и предложения к проекту решения Думы города «О муниципальной адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута»

Рассмотрев проект решения Думы города «О муниципальной адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута» обращаем внимание на следующее.

1. В соответствии с представленным проектом решения и материалами, прилагаемыми к нему, утверждение адресной программы является подготовительным этапом к принятию решения о развитии застроенных территорий части квартала 23 А и части микрорайонов 21-22 города Сургута.

В соответствии с частью 3 статьи 46.1. Градостроительного кодекса РФ, решение о развитии застроенной территории может быть принято, если соблюдается одно или оба следующих условия:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления (в такие программы могут быть включены дома, не признанные аварийными).

Обращаем внимание, что правовые механизмы освобождения гражданами жилых помещений, признанных аварийными и не являющихся таковыми различны.

Градостроительный кодекс РФ не устанавливает требования к форме и содержанию муниципальной адресной программы, однако, проанализировав практику других городов (Воронеж, Самара, Уфа, Ханты-Мансийск, Саратов, Нижневартовск) можно сделать вывод, что такие адресные программы, как правило, содержат:

- подробную информацию о количестве квартир, подлежащих сносу;
- количество семей и человек, зарегистрированных в квартире, подлежащей сносу;

- информацию о документе, подтверждающем признание дома непригодным для проживания;

- вид собственности (частная, муниципальная и т.д.), в которой находятся квартиры;

- площадь помещений, подлежащих расселению, в квадратных метрах;

- планируемую стоимость переселения граждан из непригодного жилищного фонда;

- информация о способах переселения из жилых помещений.

Некоторые муниципальные адресные программы утверждаются исполнительными органами местного самоуправления, содержат информацию о финансовых средствах, необходимых и запланированных для их реализации, их можно отнести к долгосрочным целевым программам.

Представленная к утверждению муниципальная адресная программа сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута содержит перечень домов (улица и номер дома), и не содержит другой информации.

Кроме того, в перечне домов, прилагаемом к проекту решения имеются дома (ул.Нагорная,16, ул.Нагорная, 31А, ул.Нагорная,35, ул. Нагорная,64), которые планируются к расселению в рамках долгосрочной целевой адресной программы муниципального образования городской округ город Сургут по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания или аварийным, на 2010-2011 годы, утвержденной постановлением Администрации города от 18.02.2010 № 634. В связи с изложенным, необходимо уточнить возможность исключения указанных домов в предлагаемой к утверждению программе, поскольку указанные дома предполагается снести до конца 2011 года, на предлагаемая к утверждению программа рассчитана до 2010 года, таким образом, возможно противоречие в муниципальных правовых актах.

2. Одной из задач программы является «снос жилых домов, признанных аварийными, а также объектов вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту», однако, в перечне домов, являющимся приложением к адресной программе отсутствует информация о том, какие дома являются аварийными, какие не соответствуют градостроительному регламенту. Представляется возможным отразить указанную информацию в приложении к проекту решения.

3. Из текста программы можно сделать вывод о том, что некоторые из жилых домов, поименованных в приложении к решению будут реконструированы, однако, отсутствует информация о том какие именно это дома, каким образом и кем будет приниматься соответствующее решение.

Также следует обратить внимание на то, что в отношении многоквартирных домов, признанных аварийными, могут приниматься решения о принудительном изъятии недвижимости, но только если собственник в разумный срок самостоятельно не осуществил снос аварийного дома (ст.32 Жилищного кодекса РФ). В отношении многоквартирных домов, включенных в муниципальную адресную программу (но не являющихся аварийными) и объектов, не соответствующих градостроительному регламенту, не могут приниматься решения о принудительном изъятии недвижимости. Исключением могут быть только случаи, когда имеется необходимость в расширении (перетрассировке) улиц, прокладке сетей инженерного обеспечения в соответствии с документами территориального планирования. Других правовых возможностей принудительного изъятия недвижимости нет. Поэтому

существенная часть действий в рамках института развития застроенных территорий должна происходить в режиме осуществления частно-правовых отношений, то есть по договоренности и при доброй воле правообладателей недвижимости распорядиться ею в пользу застройщиков.

4. Согласно паспорта программы каждые 6 месяцев департамент архитектуры и градостроительства предоставляет отчет куратору. В связи с изложенным, полагаем необходимым уточнить в проекте решения какой орган является куратором программы, также, отчет необходимо представлять в письменном виде, он должен содержать конкретную информацию о результатах реализации мероприятий на каждом этапе с указанием наименований принятых актов, количества переселенных граждан, количества квадратных метров снесенного жилья, освобожденных земельных участков, размер привлеченных финансовых ресурсов.

5. Из раздела «Ожидаемые конечные результаты Программы» можно сделать вывод, что жилищный фонд части квартала 23 А составляет 1 193,9 кв.м., а части микрорайона 21-22 – 8863,6 кв.м., однако, не представляется возможным установить составляют ли дома, поименованные в адресной программе этот жилищный фонд. Кроме того, указано, что 881 человек улучшит свои жилищные условия, однако, не уточнено, что это жильцы тех домов, которые поименованы в программе, поэтому предлагаем приложение к программе представить в виде таблицы следующего содержания:

№ п/п	Адрес многоквартирного жилого дома	Документ, подтверждающий признание дома непригодным для проживания	Общая площадь помещений, кв.м.

6. В приложении к проекту решения «О муниципальной адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута» в Паспорте муниципальной адресной программы сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута необходимо конкретизировать реальный прогноз финансирования (объемы и источники финансового обеспечения с их расшифровкой по строкам и этапам) реализации Программы. Эта необходимость следует из раздела 2 «Строки и этапы. Основные направления и мероприятия Программы».

Поскольку разделом 2 приложения к проекту решения предусмотрено принятие Администрацией города в установленном порядке решений об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, то необходимо четко определить источники и объемы финансирования, а также механизмы для реализации данного этапа (мероприятия), а именно: представить расчет количества ежегодно переселяемых из жилищного фонда непригодного для проживания граждан, расчет потребности в общей площади жилищного фонда для переселения и объемов финансирования для данного мероприятия.

Также отметим, что средства для реализации второго этапа Программы, рассчитанного на 2012-2010 годы решением Думы города от 28.12.2010 № 851-IVДГ «О бюджете городского округа город Сургут на 2011 год и плановый период 2012-2013 годов» не предусмотрены.

7. В целях устранения замечаний, касающихся юридической техники предлагаем:

1) в проекте решения:

а) дополнить наименование проекта решения и наименование Программы по тексту проекта решения словами «на 2011 – 2020 годы»;

б) в констатирующей части слова «Уставом городского округа город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» заменить словами «Уставом муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

в) часть 1 проекта решения после слов «города Сургута» дополнить словами «(далее – Программа)»;

г) части 2, 3 исключить;

2) в приложении к проекту решения:

а) по тексту приложения слова «Муниципальная адресная программа сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута» заменить словом «Программа» в соответствующих падежах;

б) границы таблицы паспорта Программы скрыть (сделать нечитабельными);

в) дополнить паспорт Программы после строки «Цели и задачи Программы» строкой следующего содержания:

Сроки реализации Программы –	2011 – 2020 годы
------------------------------	------------------

либо уточнить сроки реализации Программы, этапов Программы;

г) нумерацию структурных частей текста проекта решения привести в соответствие с требованиями к подготовке и оформлению проектов решений Думы города, утверждённых постановлением Председателя Думы города от 10.11.2008 № 46 «О подготовке и оформлении проектов решений Думы города».

На основании вышеизложенного полагаем необходимым доработать проект решения Думы города «О муниципальной адресной программе сноса и реконструкции многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута» с учетом замечаний, изложенных выше.

Руководитель аппарата Думы города

Р.Ю. Васильев

Рухайло О.В. 528173

Ракитина Т.В. 528180

Булих И.А. 528014