

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к приказу Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от «09» апреля 2013 г. № 23/116

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
по привлечению внебюджетных средств при реализации  
региональных адресных программ по переселению граждан  
из аварийного жилищного фонда**

Настоящие методические рекомендации (далее – Рекомендации) разработаны в соответствии с пунктом 3 Комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 года № 1743-р, в целях оказания методической помощи органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления.

Рекомендации содержат разъяснения механизмов привлечения внебюджетных средств при реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда за счет следующих источников:

- 1) средств собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее также – аварийные многоквартирные дома);
- 2) реализации договоров о развитии застроенной территории;
- 3) доходов от продажи земельных участков, на которых расположены подлежащие сносу многоквартирные дома, или продажи земельных участков и расположенных на них подлежащих реконструкции многоквартирных домов.

Такие внебюджетные средства могут использоваться непосредственно на финансирование мероприятий, предусмотренных статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации (строительство, приобретение жилых помещений для предоставления их гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, выплата выкупной цены собственникам помещений в аварийных многоквартирных домах), а также на возмещение расходов (части расходов), понесенных органами местного самоуправления на указанные цели.

**I. Средства собственников жилых помещений  
в аварийных многоквартирных домах**

При предоставлении в собственность жилых помещений взамен изымаемых жилых помещений в аварийных многоквартирных домах, в том числе в случае, если стоимость предоставляемых жилых помещений выше выкупной цены, следует руководствоваться статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации изъятие жилых помещений в аварийном многоквартирном доме осуществляется путем выкупа жилых помещений в связи с изъятием соответствующего земельного участка для муниципальных нужд.

В соответствии с частями 6 и 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения.

В соответствии с подпунктом «и» пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

Органам местного самоуправления в целях заключения указанных соглашений с гражданами – собственниками помещений в аварийных многоквартирных домах рекомендуется осуществить следующие мероприятия:

- 1) информировать собственников жилых помещений о возможности улучшить жилищные условия путем предоставления жилых помещений с более высокими потребительскими качествами по сравнению с изымаемыми жилыми помещениями при условии доплаты собственником соответствующей разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и выкупной ценой изымаемого жилого помещения;

2) предоставить собственникам изымаемых жилых помещений, предварительно согласившимся на переселение с оплатой разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и выкупной ценой изымаемого жилого помещения, информацию о планировке и технических характеристиках предлагаемых к постройке или приобретению жилых помещений, которые могут быть предоставлены взамен изымаемых жилых помещений;

3) обеспечить согласование с собственниками величины разницы между стоимостью предоставляемых жилых помещений и выкупной ценой изымаемых жилых помещений, которая должна быть оплачена собственниками изымаемых жилых помещений;

4) сформировать перечень собственников, согласившихся на переселение с оплатой разницы между стоимостью предоставляемых жилых помещений и выкупной ценой изымаемых жилых помещений;

5) заключить с такими собственниками соглашения, предусматривающие:

а) предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену;

б) оплату собственником разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и выкупной ценой изымаемого жилого помещения с указанием величины, подлежащей оплате.

## **II. Реализация договоров о развитии застроенной территории**

Развитие застроенной территории осуществляется в соответствии со статьями 46.1 и 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании договора о развитии застроенной территории, а также частями 11 и 12 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рамках реализации договора о развитии застроенной территории лицом, заключившим такой договор с органом местного самоуправления, должны быть решены следующие задачи:

1) переселение граждан, проживающих в расположенных на такой территории аварийных многоквартирных домах и многоквартирных домах, снос (реконструкция) которых планируются на основании муниципальных адресных программ, за счет

средств частных инвесторов, а также в случаях, предусмотренных таким договором, за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов, средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

2) снос (реконструкция) указанных многоквартирных домов;

3) проведение комплексной застройки такой территории на основе разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории, включая проект межевания.

При проведении мероприятий по подготовке и реализации договоров о развитии застроенной территории рекомендуется учитывать следующее.

### **1. Подготовительные мероприятия**

Уполномоченному органу местного самоуправления в целях оценки инвестиционной привлекательности проекта по развитию застроенной территории рекомендуется:

1) собрать информацию, которая должна содержать в том числе данные о соответствии застроенной территории требованиям частей 3–5 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также о необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории;

2) провести предварительную оценку объема жилищного фонда, необходимого для переселения граждан из расположенных на такой территории аварийных многоквартирных домов и многоквартирных домов, снос (реконструкция) которых планируются на основании муниципальных адресных программ;

3) провести предварительный расчет выкупной цены за изымаемые жилые помещения в расположенных на такой территории аварийных многоквартирных домах, а также стоимости жилых помещений в расположенных на такой территории многоквартирных домах, снос (реконструкция) которых планируются на основании муниципальных адресных программ;

4) провести предварительную оценку затрат на комплексную застройку такой территории в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

5) оценить потребности и возможности участия органов местного самоуправления в развитии застроенной территории, в том числе потребности и возможности привлечения средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов, средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

На основании собранной информации уполномоченным органом местного самоуправления готовится заключение о возможности либо невозможности принятия решения о развитии застроенной территории. Только на основании такого заключения, подготовленного с использованием полной информации о застроенной территории, органам местного самоуправления рекомендуется принимать решение о развитии застроенной территории.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц и должно содержать следующие данные:

- местоположение застроенной территории;
- площадь застроенной территории;
- перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу или реконструкции.

Орган, принявший решение о признании аварийным многоквартирного дома, расположенного на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, обязан предъявлять собственникам помещений в таком доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок (не менее шести месяцев) для подачи ими заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию

такого дома. В случае, если такими собственниками в течение установленного срока не будет подано в установленном порядке указанное заявление, земельный участок, на котором расположен такой дом, и жилые помещения в таком доме подлежат изъятию для муниципальных нужд, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

## ***2. Проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории***

Проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории осуществляется в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

С учетом требований частей 11 и 12 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации такой аукцион рекомендуется проводить только по истечении сроков, которые установлены для подачи собственниками помещений в аварийных многоквартирных домах, расположенных на такой территории, заявлений на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию таких домов, если не получено согласие таких собственников на изъятие земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, и жилых помещений в таких домах до истечения таких сроков.

Орган местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет начальную цену предмета аукциона, которым является право на заключение договора о развитии застроенной территории. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора о развитии застроенной территории.

## ***3. Заключение и реализация договора о развитии застроенных территорий***

При заключении договора о развитии застроенных территорий необходимо руководствоваться положениями статей 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Договор о развитии застроенной территории заключается органом местного

самоуправления с победителем аукциона, а в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, орган местного самоуправления вправе заключить такой договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона. В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине участия в нем менее двух участников, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а орган местного самоуправления обязан заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

При реализации договора о развитии застроенной территории после предоставления застройщику земельных участков в границах такой территории, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, рекомендуется обеспечить использование первого земельного участка для целей строительства стартового многоквартирного дома для переселения граждан. В этом случае застройщик будет иметь возможность постепенно расселять многоквартирные дома. Такой подход рекомендуется в связи с тем, что большинство граждан, подлежащих переселению в рамках развития застроенной территории, как правило, крайне негативно относятся к переезду в другую часть населенного пункта, и использование подхода «волнового переселения» в границах территории, подлежащей развитию, снижает риски, связанные с расселением многоквартирных домов.

**III. Доходы от продажи земельных участков, на которых расположены подлежащие сносу аварийные многоквартирные дома, или продажи земельных участков и расположенных на них подлежащих реконструкции многоквартирных домов**

В соответствии с пунктами 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен аварийный многоквартирный дом, и каждое жилое помещение в таком доме, за исключением

жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (далее – Объекты), изымаются для муниципальных нужд и оформляются в собственность муниципального образования, на территории которого находится такой дом.

В целях получения доходов могут быть проданы следующие изъятые для муниципальных нужд Объекты:

земельные участки, на которых расположены подлежащие сносу аварийные многоквартирные дома;

земельные участки и расположенные на них аварийные многоквартирные дома, подлежащие реконструкции (все жилые и нежилые помещения в таких домах).

Органам местного самоуправления рекомендуется:

1) провести работу по подготовке Объектов к продаже, в том числе:

а) провести оценку рыночной стоимости Объектов;

б) определить перечень обременений (ограничений) и (или) требований в отношении таких Объектов или прав на них (вид разрешенного использования, обеспечение сохранности существующих коммуникаций, необходимость восстановления внешнего облика дома, если он формирует уличный фронт застройки и др.);

в) подготовить проект договора купли-продажи таких Объектов в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством;

2) заключить договор купли-продажи Объектов в соответствии с требованиями законодательства о приватизации государственного и муниципального имущества;

3) направить вырученные от продажи Объектов средства на финансирование региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.