



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО
КОМПЛЕКСА, ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА,
ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО
ХОЗЯЙСТВА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, д. 1, г. Орел, 302021
телефон: 59-83-85, 59-79-03
факс 59-83-84
e-mail: pr_jkh@adm.orel.ru
http://orel-region.ru

Заместителю
генерального директора
Государственной корпорации -
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства

Рурину О. С.

115088, г. Москва,
Шарикоподшипниковская ул.,
д. 5

31.03.2020 № 5-1/345 чех

На № _____ от _____

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

вх. № 5672-вч 09.06.20

Уважаемый Олег Станиславович!

Орловская область наряду с другими субъектами Российской Федерации является участником федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда».

В рамках проекта до 2025 года предстоит расселить 46,9 тыс. кв. м. аварийного жилищного фонда. В месте с тем, по состоянию на 1 января 2020 года, имеется более 54 тыс. кв. м. аварийного жилищного фонда признанного таковым после 1 января 2017 года и не являющегося участниками действующего национального проекта. Анализ технического состояния жилищного фонда региона позволяет прогнозировать увеличение количества аварийного жилищного фонда в ближайшей перспективе более чем в 3 раза.

Областная адресная программа «Переселение граждан, проживающих на территории Орловской области, из аварийного жилищного фонда» на 2019–2025 годы» (далее – Программа), принятая Правительством Орловской области в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда», реализуется в условиях жестких бюджетных ограничений, связанных с невозможностью увеличения бюджетных ассигнований на указанные цели сверх установленного федерацией предельного уровня софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации национальных проектов (для Орловской области 99 % за счет средств федерального бюджета, 1 % – за счет бюджета субъекта) в связи с предельным дефицитом областного бюджета.

Средняя коммерческая стоимость одного квадратного метра жилого помещения в Орловской области в 2019 году реально сложилась на уровне 40-42 тыс. рублей, лимит финансовой поддержки на 2019 год установлен исходя из стоимости одного квадратного метра жилого помещения в размере 30,47 тыс. рублей, в связи с чем возникает потребность в дополнительном направлении средств консолидированного бюджета области на реализацию мероприятий Программы. Аналогичная ситуация по финансированию следующих этапов Программы. Реальное софинансирование Программы из средств регионального бюджета составляет 25 %, а не 1 % как это установлено федеральными документами.

Решением является активизация на территории региона программы «Ответственный застройщик», а также строительство жилья под потребности программы (квартир меньшей площади). Уже сегодня строится такой дом по специально разработанному проекту «Дом – эконом».

Тем не менее, имеющихся механизмов недостаточно для выполнения целевых показателей федерального проекта с учетом ограниченных бюджетных средств.

Помимо существующих механизмов участия застройщиков Орловская область приступила к разработке механизмов комплексного развития застроенных территорий в городе Орле в рамках инвестиционных проектов, обеспечивающих передачу застройщиками 10 % от площади построенных помещений.

В настоящее время прорабатываются варианты комплексного строительства многоквартирных домов на четырех территориях г. Орла. В соответствии с предварительными схемами посадки многоквартирных жилых домов, выход жилья на данных территориях составит порядка 109 тыс. кв. м. Реализация проектов комплексного строительства многоквартирных домов обеспечит передачу в муниципальное образование г. Орел помещений площадью 10,9 тыс. кв. м. С учетом среднего коэффициента превышения площади приобретаемого жилья над расселяемым 1,37, переселение граждан из аварийного жилищного фонда в имеющиеся муниципальные помещения обеспечит расселение 7,95 тыс. кв. м. аварийного жилья г. Орла (9,3 % от площади многоквартирных домов, признанных аварийными на территории города на 1 января 2020 года).

В настоящее время на указанных территориях расположено 16 аварийных многоквартирных домов (расселяемая площадь 1,5 тыс. кв. м.), расселение которых запланировано в рамках Программы с участием средств Фонда и консолидированного бюджета области.

В связи с изложенным, просим в максимально короткие сроки разъяснить: при расселении многоквартирных домов в рамках областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Орловской области, из аварийного жилищного фонда» на 2019 - 2025 годы» с участием средств финансовой поддержки Фонда возможна ли передача освобожденного земельного участка инвестору под строительство коммерческого жилья при условии реализации указанного проекта

комплексного строительства многоквартирных домов (предоставление земельного участка на условиях передачи застройщиками 10 % от площади построенных помещений в муниципалитет), и не противоречит ли данный инвестиционный проект условию предоставления средств финансовой поддержки Фонда, изложенному в части 13 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Исполняющий обязанности
руководителя Департамента
строительства, ТЭК, ЖКХ, транспорта
и дорожного хозяйства Орловской области



Г. Н. Шайкин

**Государственная корпорация –
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА**

Шарикоподшипниковская ул., дом 5, г. Москва, 115088.

Тел.: (495) 651-65-46; факс: (495) 651-65-30

www.fondgkh.ru; e-mail: fond@fondgkh.ru

«18» 06 2020 г. № ОР-07/1154

на № 5-1/345исх от 31 марта 2020 года

Департамент строительства,
топливно-энергетического комплекса,
жилищно-коммунального хозяйства,
транспорта и дорожного хозяйства
Орловской области

пл. Ленина, 1,
302021, г. Орел,
Орловская область

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев обращение с просьбой разъяснить условия предоставления финансовой поддержки Фонда, предусмотренные пунктом 13 части 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ), сообщает следующее.

Как следует из обращения, Орловская область в рамках реализации областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Орловской области, из аварийного жилищного фонда» на 2019 – 2025 годы (далее программа переселения) планирует расселение и снос аварийных домов, включенных в программу переселения, с целью освобождения земельных участков для последующей передачи их застройщику на безвозмездной основе под строительство многоквартирных домов, 10 процентов жилых помещений в которых будут в будущем переданы в собственность города Орла. При этом реализация указанных мероприятий будет осуществляться за счет средств Фонда, областного и местного бюджетов и не предполагает заключение договора о развитии застроенной территории и (или) договора о комплексном развитии территории.

В соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 14 Федерального закона № 185-ФЗ субъект Российской Федерации, претендующий на получение финансовой поддержки за счет средств Фонда, должен обеспечить непредоставление и неиспользование зе-

мельных участков, на которых располагались многоквартирные дома, общая площадь аварийного жилищного фонда в которых учитывалась при расчете увеличения установленного для субъекта Российской Федерации лимита предоставления финансовой поддержки для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в целях, отличных от целей размещения объектов коммунального обслуживания, социального обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, общественного управления, обустройства мест для занятий спортом, физической культурой, пеших прогулок, размещения парков, садов и скверов, размещения жилых помещений, строительство которых осуществляется за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, за исключением случаев, когда переселение граждан из многоквартирных домов, располагавшихся на таких земельных участках, осуществлялось в рамках реализации договора о развитии застроенной территории и (или) договора о комплексном развитии территории.

На основании изложенного мероприятия указанные в обращении и предусматривающие передачу инвесторам земельных участков, освобожденных после расселения и сноса аварийных многоквартирных домов за счет средств Фонда, областного и местного бюджетов, противоречат пункту 13 части 1 статьи 14 Федерального закона № 185-ФЗ, в связи с чем Фонд рекомендует Орловской области осуществлять передачу застройщикам указанных земельных участков на условиях заключения с такими застройщиками договора о развитии застроенной территории и (или) договора о комплексном развитии территории. При этом в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ лица, заключившие с органами местного самоуправления договоры о развитии застроенной территории и (или) договоры о комплексном развитии территории, вправе претендовать на получение субсидии на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о развитии, и по выплате возмещения за изымаемые жилые помещения в аварийных многоквартирных домах, расположенных на территории, в от-

ношении которой принято решение о развитии. Размер такой субсидии может составлять до 25 процентов от нормативной стоимости жилых помещений, из которых осуществлено переселение граждан.

В случае передачи земельных участков застройщикам на условиях, отличных от тех, что установлены пунктом 13 части 1 статьи 14 Федерального закона № 185-ФЗ, Орловская область будет вынуждена в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 23.1 данного закона вернуть предоставленную Фондом финансовую поддержку, предназначенную для расселения многоквартирных домов, располагавшихся ранее на указанных земельных участках.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин