ПРАКТИКА МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

7
июль 2017

ISSN 1992-6324

Спецвыпуск:
Строительство и содержание жилого фонда

Александр Соколов: за счет чего Хабаровск наращивает темпы строительства жилья → 6

Новое в закупках: один контракт и на проектирование, и на строительство → 19

Пересмотрите критерии отбора заявок на благоустройство дворов → 34

e.munuprav.ru

«АКТИОН» МЦФЭР

Издается с 2007 года

реклама

11 АВГУСТА 2017

Семинар со специалистом Минфина России

Финансовое планирование госучреждений: бюджетная смета, госзадание, план ФХД

Лектор: **Татьяна СААКЯН**, директор департамента правового регулирования бюджетных отношений Минфина России

Всем участникам выдается именное удостоверение

В ПРОГРАММЕ

- Новые правила расчета нормативных затрат на оказание работ (услуг). Практические примеры и рекомендации.
- Как рассчитать размер субсидии на выполнение госзадания. Финансирование учреждений на 2018 год.
- Изменения в плане финансово-хозяйственной деятельности на 2018 год.
- Отчетность о выполнении госзадания. Корректировка учредителем субсидии на госзадание.
- Неиспользованные остатки субсидий в 2017 году. Как составить бюджетную смету. Обоснование бюджетных ассигнований на 2018 год.

Лектор ответит на все ваши вопросы. Присылайте их заранее персональному менеджеру

12 680 ₽ Онлайн-участие

15 850 ₽ В бизнес-центре, Москва, Новодмитровская, д. 5А, стр. 8

Внимание! Скидка 10% при оплате в июле!

ПО ЛЮБОМУ ВОПРОСУ ОБ УЧАСТИИ ЗВОНИТЕ

8 (800) 775-48-99 звонок по России бесплатный

SEMINAR.RU

В этом номере

ИЗМЕНЕНИЯ В РАБОТЕ 3

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА 6

По итогам реализации программ переселения граждан из аварийного ветхого фонда Хабаровский край находится в двадцатке лидеров среди регионов. В крае удалось расселить более 90 процентов жилых домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года. Из-за постоянного притока населения потребности края в новом жилье продолжают расти. Как город решает эту проблему, рассказал глава Хабаровска, председатель Ассоциации сибирских и дальневосточных городов Александр Соколов.

ФИНАНСЫ И МЕЖБЮДЖЕТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Как защититься от недобросовестных подрядчиков при размещении заказов в сфере строительства 12

Как использовать нормы Закона № 44-ФЗ при подготовке документации о закупке, рассказал представитель ФАС.

Новое в закупках: один контракт и на проектирование, и на строительство 19

С 1 июля 2017 года муниципалитет может закупать работы по проектированию и строительству в рамках одного контракта. Соблюдайте правила, которые утвердило Правительство РФ.

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Что делать, если в муниципальном образовании не хватает территорий для застройки 24

Расширьте границы города или выделите площадки под строительство жилья для горожан в пригороде. В рамках реновации застроенных территорий можно вывести промышленные предприятия за черту города и разместить жилье в бывших промзонах.

ПОЛНОМОЧИЯ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Пересмотрите критерии отбора заявок на благоустройство дворов .. 34

Отбор заявок на участие в программе муниципалитет проводит по критериям. Типичная проблема заключается в том, что жители либо не могут выполнить принятые критерии, либо это требует от них больших затрат. Учтите это при разработке аналогичных программ на 2018—2022 годы.

МЕТОДИКА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Новые материалы и архитектурные решения в строительстве и благоустройстве 38

Современные материалы и технологии позволяют экономить средства и сокращать сроки строительства при прежнем уровне качества. При благоустройстве территории архитектор советует уходить от стереотипов и применять новые технические решения.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Альтернатива сносу: как реконструировать пятиэтажки 46

Пятиэтажки поздних серий — это жилой фонд со сроком службы 100—125 лет. После реконструкции они смогут пережить даже многие сегодняшние новостройки.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Признание дома аварийным: когда суд встанет на сторону муниципалитета 54

Жилищный кодекс РФ допускает изъятие имущества граждан с возмещением собственнику стоимости. Орган местного самоуправления может принять такое решение в том числе если дом был признан аварийным и подлежащим сносу. Юрист рассказал, как избежать судебных споров с собственниками.

18 480 ₽
за 12 + 3 месяца
в подарок

Продлите подписку на журнал «Практика муниципального управления» в июле и получите **3 номера 2018 года в подарок!**

Узнайте обо всех изменениях, которые ждут глав и специалистов администраций органов местного самоуправления муниципальных образований, из первых номеров журнала «Практика муниципального управления» за 2018 год.
Тем более что, продлив подписку на следующий год в июле, три номера 2018 года вы получите в подарок!

Вы можете докупить другие журналы медиагруппы «Актион-МЦФЭР» и получить еще месяцы подписки в подарок. Среди них:

16 104 ₽
за 12 + 3 мес.

Журнал «Бюджетный учет и отчетность в вопросах и ответах»

17 028 ₽
за 12 + 3 мес.

Журнал «Зарплата в учреждении»

19 272 ₽
за 12 + 3 мес.

Журнал «Казенные учреждения: учет, отчетность, налогообложение»

Звоните прямо сейчас:
8 (800) 775-48-99 (звонок по России бесплатный)
Все способы подписки 63

Руководителя учреждения можно оштрафовать за срыв муниципального задания

Что изменилось: если учреждение не выполняет муниципальное задание, руководителя можно привлечь к административной ответственности. Контрольный орган имеет право вынести предупреждение либо выписать штраф. Также появились штрафы для должностных лиц ГРБС, которые неправильно предоставляют субсидии на капитальные вложения в объекты муниципальной собственности.

Проверять выполнение государственного (муниципального) задания имеют право любые органы госфинконтроля. В частности, такие полномочия есть у казначейства, региональных органов госфинконтроля и местных администраций. Также проверить выполнение количественных и качественных показателей задания могут Счетная палата, контрольно-счетные органы регионов и муниципалитетов.

На первый раз руководителя можно не штрафовать, достаточно вынести предупреждение. Это новый вид санкции за малозначительные ошибки, которые не стали причиной ущерба для бюджета. Штраф за первое нарушение законодатели тоже предусмотрели. Но он невелик: от 100 до 1 тыс. руб. А вот за повторный срыв муниципального задания руководителя можно наказать санкцией на сумму от 10 тыс. до 30 тыс. руб.

Перечислить деньги в бюджет придется и самому учреждению. Если оно не выполнило задание полностью, нужно будет вернуть остаток субсидии, который соответствует недостигнутым показателям. Методику расчета остатка субсидии, который нужно перечислить в бюджет, разрабатывает и утверждает учредитель.

В КоАП РФ появились санкции для тех, кто нарушает порядок осуществления и предоставления бюджетных инвестиций либо не по правилам предоставляет субсидии на капитальные вложения в объекты муниципальной собственности. Если ГРБС, предоставляющий межбюджетные субсидии на софинансирование капитальных вложений, нарушит эти правила, его должностное лицо оштрафуют на сумму от 20 тыс. до 50 тыс. руб. Или же чиновника могут дисквалифицировать на срок от одного года до двух лет.

Источник: Федеральный закон от 7 июня 2017 г. № 118-ФЗ

e.munuprav.ru

Встречи депутата с избирателями приравняли к публичным мероприятиям

Депутаты должны проводить встречи с избирателями в соответствии с законодательством о митингах. Подайте уведомление о проведении публичного мероприятия в орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления. Срок – не ранее 10 и не позднее пяти дней до публичного мероприятия. Из этого правила есть исключение. Если депутат планирует встретиться с избирателями в помещении или специально отведенном месте либо во дворе, уведомление подавать не надо.

Встреча с избирателями не должна становиться причиной нарушений функционирования объектов жизнеобеспечения, транспортной или социальной инфраструктуры.

Источник: Федеральный закон от 7 июня 2017 г. № 107-ФЗ

e.munuprav.ru

За незаконную выдачу избирательного бюллетеня — штраф 30 тыс. руб.

Члена избирательной комиссии оштрафуют на 30 тыс. руб., если он выдаст избирательный бюллетень гражданину, чтобы предоставить ему возможность проголосовать вместо другого избирателя или проголосовать более одного раза в ходе одного и того же голосования. Штрафом накажут и за выдачу гражданину заполненного бюллетеня.

Нарушение порядка использования специального знака (марки) при включении избирателя, участника референдума в список избирателей, участников референдума, использование заведомо поддельного специального знака (марки) теперь будет административным правонарушением.

Законодатель исключил пятилетний срок образования избирательных участков. Перечень избирательных участков и их границы можно уточнить в порядке, предусмотренном для их образования. Примеры ситуаций:

– изменились границы муниципального образования, его преобразовали или упразднили;
– число избирателей, участников референдума, зарегистрированных на территории избирательного участка, сократилось до 50 и менее.

Источник: Федеральный закон от 1 июня 2017 г. № 104-ФЗ

e.munuprav.ru

При расчете НМЦК жизненного цикла учтите расходы на обслуживание и ремонт

В начальную (максимальную) цену контракта (НМЦК) жизненного цикла заложите расходы на последующие обслуживание, ремонт, а при необходимости – на эксплуатацию и (или) утилизацию поставленного товара или созданного объекта. Все это орган местного самоуправления закупает по контракту жизненного цикла наряду с самим объектом закупки.

Укрупненный сводный сметный расчет предпроектной документации не является основанием для определения НМЦК или цены контракта с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) проектно-сметным методом. Вы можете использовать его только в случаях, которые указаны в части 9 статьи 22 Закона № 44-ФЗ.

Источник: письмо Минфина России от 25 мая 2017 г. N 24-03-08/32211

e.munuprav.ru

Минфин разъяснил, как обосновывать НМЦК и закупать дополнительные работы

Орган местного самоуправления не обязан определять и обосновывать цены контрактов исключительно методами, указанными в части 1 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ. Специалисты Минфина напомнили, что приоритетным остается метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка). Об этом говорится в части 6 статьи 22 Закона № 44-ФЗ. Иные методы – нормативный, проектно-сметный, затратный – используйте в случаях, предусмотренных частями 7–11 статьи 22 Закона № 44-ФЗ. Если ни один из пяти вариантов вам не подходит, примените иной метод. В обосновании НМЦК, заключаемого с единственным поставщиком, обязательно укажите, почему вы не применили методы, указанные в части 1 статьи 22 Закона № 44-ФЗ.

Если вам нужно, чтобы подрядчик выполнил дополнительные работы, которые вы не предусмотрели в контракте, не вносите в него изменения. Проведите новую процедуру закупки по Закону № 44-ФЗ. Исключение – случаи, когда стороны хотят увеличить или уменьшить количество закупаемого товара, объема работ или услуг, а также цену контракта не более чем на 10 процентов.

Источник: письма Минфина России от 16 июня 2017 г. № 24-02-06/37730, от 9 июня 2017 г. № 24-03-05/36403

e.munuprav.ru

За счет чего Хабаровск наращивает темпы строительства жилья

По итогам реализации программ переселения граждан из аварийного ветхого фонда Хабаровский край находится в двадцатке лидеров среди регионов. В крае удалось расселить более 90 процентов жилых домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года. Из-за постоянного притока населения потребности края в новом жилье продолжают расти. Как город решает эту проблему, рассказал глава Хабаровска, председатель Ассоциации сибирских и дальневосточных городов Александр Соколов.

А.Н. СОКОЛОВ,

глава города Хабаровска

– Александр Николаевич, Хабаровск – один из немногих городов Дальневосточного федерального округа с растущей численностью населения. Чем вы это объясняете?

– Хабаровск находится в центре наиболее освоенной южной части Дальнего Востока. На территории города работают 68 процентов организаций края и находится более 55 процентов основных фондов экономики и социальной сферы края. Промышленный комплекс Хабаровска – это 80 крупных и средних предприятий. Объем промышленного производства за 2012–2016 годы увеличился в 1,3 раза и составил в 2016 году 99,8 млрд руб. Реализация проектов ТОСЭР «Хабаровск» позволит привлечь в экономику города более 41,9 млрд руб. инвестиций и создать более 5 тыс. рабочих мест. Уже сейчас действует тепличный комплекс российско-японского предприятия мощностью 1,4 тыс. тонн овощей в год, завод по производству базальтовой теплоизоляции, агропромышленный парк, включающий в себя оптово-распределительный и перерабатывающие центры.

Люди едут туда, где есть работа и комфортные условия для жизни. А в Хабаровске за последние годы в строй введены десятки новых жилых микрорайонов, школ, детских садов, поликлиник, спортивных, культурно-развлекательных и торговых комплексов. В 2017 году планируем сдать еще две общеобразовательные школы на 1450 мест, открыть дополнительно 750 мест в дошкольных учреждениях. В эксплуатацию вводятся жизнеобеспечивающие объекты, такие как мусороперегрузочная станция «Южная». Расширяется и реконструируется водопровод, реконструируются дороги, газифицируются частные домовладения. Созданы новые парки и зоны отдыха. Все это наряду с растущим экономическим потенциалом привлекает людей в Хабаровск. За 10 лет численность жителей увеличилась на 39,2 тыс. человек и составляет сегодня 616,4 тыс. человек.

– Всем ли приезжим удается найти работу?

– У нас самый низкий в России уровень регистрируемой безработицы. Он не превышает 0,38 процента от численности экономически активного населения. В банке данных Центра занятости населения Хабаровска на каждого безработного приходится пять вакансий. Так что рабочих мест хватает и хабаровчанам, и приезжим.

– Увеличение числа жителей – это устойчивая тенденция?

– Думаю, что впереди у нас демографический бум. Его причиной станет активная государственная политика на Дальнем Востоке. Принята Концепция развития приграничных территорий субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа. Начал действовать Федеральный закон от 1 мая 2016 г. №119-ФЗ о дальневосточном гектаре. На очереди проект закона, который распространит режим свободного порта Владивосток на другие территории.

– Как администрация города решает вопросы строительства жилья для постоянно возрастающего населения?

– Под жилищную застройку в 2017 году выделено в 4,5 раза больше земельных участков, чем в 2016-м. В текущем году муниципальные строители должны сдать 59 тыс. кв. м жилья. Это выше среднегодовых объемов за последние пять лет.

Хабаровск участвует в программе «Жилье для российской семьи» по строительству жилья экономкласса. К концу 2017 года в городе будет построено 10 тыс. кв. м такого жилья по цене 35 тыс. руб. за 1 кв. м. Такая цена возможна благодаря технологии использования моноблоков с утеплителем и облицовочным кирпичом. Молодым семьям мы предоставляем социальные выплаты на улучшение жилищных условий. В 2017 году таких семей будет 54. На семью из трех человек сумма выплаты составляет 994 тыс. руб., а на многодетную – 1656 тыс. руб.

Мы оказываем поддержку муниципальным строителям. Она позволяет получить около 70 тыс. кв. м жилья в год. К реализации проектов в сфере строительства жилья привлекаем инвесторов. Так, в рамках реализации муниципальной программы по сносу и расселению многоквартирных жилых домов за счет инвесторов-застройщиков удалось расселить жителей 122 квартир в 18 ветхих домах. Еще 16 таких домов находятся в процессе расселения.

– Застройщикам всегда нужен благоприятный инвестиционный климат. Как вы его обеспечиваете?

– В городе реализуется муниципальная программа по повышению инвестиционной привлекательности Хабаровска. Она предусматривает поддержку предпринимателей и бизнеса не только финансовыми средствами, но и организационными мероприятиями.

Основной и наиболее востребованный инструмент поддержки – это субсидирование части затрат на реализацию инвестиционных проектов. Мы распределяем средства только на конкурсной основе и выдвигаем ряд требований. Проект должен быть приоритетным для города, а у инвестора не должно быть задолженности по налогам и иным обязательным платежам.

В 2017 году администрация продолжает предоставлять муниципальные гарантии. Мы применяем понижающий коэффициент к арендной плате за земельные участки, на которых реализуются инвестиционные проекты. Кроме того, выпускаем ежегодный сборник инвестиционных и инновационных предложений компаний города. В Хабаровске проходят выставки, семинары, ярмарки, на которых представители

Это интересно

Инвесторам и разработчикам помогает специальное агентство

Для поддержки бизнеса и привлечения частного капитала в инвестиционные программы и проекты в городе создана автономная некоммерческая организация «Агентство содействия инвесторам и разработчикам» (АСИР). Администрация города выступила одним из учредителей этой организации. Агентство создало единую площадку для частных инвесторов и разработчиков инвестиционных проектов. Через федеральные целевые программы организация привлекает бюджетные инвестиции на реализацию бизнес-проектов на условиях софинансирования. В 2016 году таких проектов было девять, частные инвесторы вложили в их реализацию 23,7 млн руб.

При поддержке администрации города АСИР ежеквартально проводит бизнес-презентации инновационных проектов предприятий города. На каждой инвесторы рассматривают от четырех до восьми проектов. Их авторы обсуждают с инвесторами перспективы и возможные проблемы при реализации бизнес-идей.

бизнеса могут презентовать проект или продать свою продукцию.

Сейчас администрация Хабаровска разрабатывает городской инвестиционный портал. На нем будет размещена база инвестиционных проектов, готовых для реализации. Управление инвестиционного развития уже создает инвестиционные паспорта этих проектов. Работать портал будет по принципу «одного окна».

В 2017 году мы решили внедрить в работу механизмы проектного управления. Для этого создали рабочую группу «Проектный офис», куда вошли представители администрации, а также малого и среднего бизнеса. Чтобы сократить сроки разработки и реализации инвестпроектов, снизить административные барьеры, рабочая группа разработала 12 дорожных карт. Их реализация позволит быстрее предоставлять земельные участки под строительство, проводить на них электричество, подключать объекты к системам тепло-, водоснабжения и водоотведения.

– В Хабаровске активно работает малый и средний бизнес. Как вы с ним взаимодействуете?

– Мы первыми в крае внедрили новый инновационный инструмент – оценку регулирующего воздействия (ОРВ). Он дает предпринимателям возможность влиять на муниципальное нормотворчество. Для этого мы создали нормативную правовую базу, определи уполномоченный орган, разработали методические рекомендации по проведению оценки. Городской совет по предпринимательству при мэре города наделен функциями коллегиального совещательного органа по этому направлению.

В 2016 году процедуру ОРВ прошли 58 муниципальных нормативных правовых актов в сферах земельно-имущественных отношений, городского хозяйства, торговли.

Эффективность реализуемых мер подтверждает статистика. Рост числа субъектов малого предпринимательства в 2016 году составил 104,8 процента (26 350 единиц). Предпринимательский сектор формирует 40 процентов оборота организаций, более 30 процентов налогов в бюджет города, обеспечивает занятость каждого третьего хабаровчанина.

– Участвует ли город в федеральных программах?

– Да. Хабаровск участвует в двух федеральных проектах: «Безопасные и качественные дороги» и «Формирование комфортной городской среды».

В рамках проекта «Безопасные и качественные дороги» Хабаровск получит более 1 млрд руб. при условии софинансирования из городского бюджета на повышение безопасности дорожного движения и развитие улично-дорожной сети. На первом этапе с 2017 по 2018 год мы будем ремонтировать дороги, а на втором – с 2019 по 2025 год – проведем мероприятия по дорожному строительству.

Общая сумма финансирования проекта «Формирование комфортной городской

среды» в 2017 году составит 148,3 млн руб. В рамках его реализации был разработан, прошел общественное обсуждение и принят проект муниципальной программы на 2017 год. Мы утвердили территорию общего пользования «Парк Динамо» и перечень дворовых территорий, которые планируется благоустроить в рамках программы. Собственники квартир приняли дизайн-проекты дворовых территорий на общих собраниях. Работы по благоустройству будут закончены до 30 ноября 2017 года.

– Какие муниципальные практики Хабаровска вы считаете самыми успешными?

– В числе лучших – практика по благоустройству дворовых территорий с предоставлением муниципальных грантов. Мы внедрили ее в 2005 году. Гранты выделяем по итогам конкурсов. Их основная цель – стимулировать создание ТСЖ и инициативных групп населения. Главный критерий при отборе заявок – это желание собственников жилья участвовать в работах по благоустройству дворов.

Размер одного гранта изначально составлял 150 тыс. руб. Общий грантовый фонд – чуть более 1 млн руб. Затем мы увеличили размеры грантов. С 2015 года предоставляем их по двум направлениям. На комплексное благоустройство дворовой территории выделяем до 1 млн руб. Если речь идет об установке детских и спортивных площадок во дворах, максимальный размер гранта составляет 500 тыс. руб.

За 2015 и 2016 года совместно с собственниками выполнено благоустройство 155 дворовых территорий на сумму 163 млн руб. Из них 67,5 млн руб. вложили собственники. Всего за время проведения конкурсов выполнено благоустройство

На заметку

Городские практики Хабаровска побеждают на международных и российских конкурсах

Хабаровск уже много лет участвует в смотре-конкурсе городских практик «Город, где хочется жить», который проводит Международная Ассамблея столиц и крупных городов. Так, в 2016 году город наградили в 12 номинациях. В том числе:

- за эффективное формирование и исполнение бюджета города;
- благоустройство и озеленение города, сохранение городского природного комплекса и создание новых особо охраняемых природных территорий местного значения;
- внедрение автоматизированной информационной системы «Госуслуги» по предоставлению муниципальных услуг;
- системный подход к развитию молодежного предпринимательства и организацию городского фестиваля бизнес- и социально-экономических проектов учащихся «Хабаровск. НАШ»;

2534 дворов. А в этом году мы получили 127 заявок на сумму 125,47 млн руб.

– Какие основные проблемы в развитии местного самоуправления вы видите и какие пути решения предлагаете?

– Сохраняется тенденция централизации в федеральном бюджете финансовых ресурсов. Это значительно ослабляет финансово-имущественную основу местного самоуправления, без которой вопросы местного значения не решить.

Отсутствует стимулирующая роль налоговой политики. База налоговых доходов местных бюджетов сокращается. Например, в 2010 году в Хабаровске оставалось 17 процентов от собранных на территории города налогов, в 2015-м – 8,8 процента, в 2016-м – 8,5 процента, а по итогам четырех месяцев 2017 года – 7 процентов.

Я считаю, что нужно изменить фискальную бюджетно-налоговую политику государства по отношению к местному самоуправлению. Она должна стать стимулирующей. Например, необходимо законодательно закрепить на долгосрочной основе за местными бюджетами нормативы отчислений от налога, взимаемого по УСН, и транспортного налога в размере не менее 50 процентов. Штрафы, собираемые на территории муниципального образования, должны зачисляться в местные бюджеты по местонахождению органа или должностного лица, которое наложило штраф.

У муниципалитетов нет рычагов воздействия на нарушителей по вопросам незаконной торговли, благоустройства, самовольного строительства и др. Поэтому нужны решения федеральных законодательных органов по созданию структур муниципальной полиции.

– создание условий по проведению культурно-досуговых театрализованных мероприятий по продвижению книг (проекты «Библиобульвар» и «Библиосумерки»);
– проведение конкурса «Лучший по профессии» в целях стимулирования подготовки квалифицированных рабочих кадров и повышения престижа рабочих профессий;
– организацию выставки цветов, садово-огородной продукции «Городские цветы» и выставки-ярмарки декоративно-прикладного искусства «Хабаровск – город мастеров».

В прошлом году Хабаровск также оказался в числе победителей на трех всероссийских конкурсах:
– 2-е место на конкурсе «Самое благоустроенное городское поселение России»;
– 1-е место на конкурсе «Лучшее муниципальное образование России в сфере управления общественными финансами»;
– 2-е место на конкурсе проектов по представлению бюджета для граждан.

Всего в 2016 году Хабаровск участовал в 210 конкурсах и получил 826 наград.

Используйте положения Закона № 44-ФЗ при подготовке документации о закупке → 12

Новое в закупках: один контракт и на проектирование, и на строительство → 19

Как защититься от недобросовестных подрядчиков при размещении заказов в сфере строительства

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. Включите в проект контракта условие об обеспечении исполнения контракта. Укажите, какие документы подрядчик должен предъявить на всех этапах работ.
2. Закупите материалы сами или пропишите в контракте их характеристики. Включите в проект контракта условие о порядке приемки работ.
3. Выставьте неустойку при просрочке исполнения контракта.

А.Ю. ЛОБОВ,

и.о. начальника Управления контроля размещения государственного заказа ФАС России

Размещение заказов в сфере строительства находится в зоне повышенного риска. По итогам открытых аукционов заказчик рискует столкнуться с применением участниками демпинговых механизмов снижения цены и заключить контракт с подрядчиком, который даже не планирует приступать к выполнению работ. Возможно также аннулирование торгов и наложение штрафов на должностных лиц заказчика. А если вы установите излишне жесткие требования к участникам размещения заказа, антимонопольные органы могут расценить это как ограничение конкуренции и нарушение прав участников размещения заказа.

Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ позволяет заказчику защитить себя от недобросовестных подрядчиков. Используйте его нормы при подготовке документации о закупке.

Не устанавливайте слишком большой аванс

Крупный аванс за выполнение строительных работ часто привлекает участников размещения заказа, которые не планируют добросовестно выполнять работы по контракту. Как правило, аванс нужен исполнителю, чтобы начать выполнять свои обязательства. Например, он закупает на эти средства расходные материалы, оплачивает труд работников и т.д. Обычно аванс устанавливают в размере от 10 до 30 процентов от начальной (максимальной) цены контракта. Но по Закону № 44-ФЗ предусматривать выплату аванса – право заказчика, а не его обязанность. Вы можете предусмотреть в контракте 100-процентную оплату после выполнения работ. В противном случае условие об авансовом платеже, его конкретный размер, срок оплаты также должны быть прописаны в контракте.

Требуйте обеспечения исполнения контракта

Закон обязывает заказчика установить обеспечение исполнения контракта, только если начальная (максимальная) цена контракта превышает 50 млн руб. Но вы имеете право установить такое обеспечение и при меньшей НМЦК. Включите данное условие в проект контракта (ч. 1 ст. 96 Закона № 44-ФЗ). Размер и условия обеспечения укажите в извещении об осуществлении закупки, конкурсной документации.

Размер обеспечения исполнения контракта должен составлять от 5 до 30 процентов НМЦК, указанной в извещении об осуществлении закупки. Если НМЦК превышает 50 млн руб.,

Внимание

Размер обеспечения исполнения контракта рассчитайте исходя из начальной (максимальной) цены контракта, а не от цены, которую предложил участник размещения заказа

Внимание

Контракт заключайте только после того, как участник предоставит обеспечение его исполнения (ч. 2 ст. 54, ч. 4 ст. 96 Закона № 44-ФЗ)

заказчик обязан установить требование обеспечения исполнения контракта в размере от 10 до 30 процентов НМЦК, но не менее чем в размере аванса, если он предусмотрен контрактом. Исключение Закон № 44-ФЗ содержит только для одной ситуации: когда в ходе электронного аукциона цена контракта снизилась до нуля и проводится аукцион на право заключить контракт. При проведении аукциона до достижения цены контракта, превышающей значение НМЦК, обеспечение исполнения контракта предоставляется в размере, предусмотренном документацией об открытом аукционе в электронной форме.

Участник конкурса самостоятельно выбирает один из способов обеспечения исполнения контракта (ч. 3 ст. 96 Закона № 44-ФЗ). Он либо вносит денежные средства на указанный заказчиком счет, либо предоставляет банковскую гарантию. Проверьте и при необходимости уточните размер обеспечения с учетом применения антидемпинговых мер, предусмотренных частями 1, 2 статьи 37 Закона № 44-ФЗ. Если участник предоставил обеспечение в виде денежных средств, убедитесь, что они поступили в полном размере на указанный в конкурсной документации счет. Условия банковской гарантии проверьте на соответствие требованиям закона. Например, срок ее действия должен превышать срок действия контракта не менее чем на один месяц. Проверьте, не нарушил ли победитель конкурса срок, который вы установили в извещении об осуществлении закупки.

Установите перечень документов, которые подрядчик будет предъявлять на этапах работ

Заказчик не имеет права требовать от участника размещения заказа никаких документов, за исключением тех, которые подтверждают соответствие участников требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством к лицам, осуществляющим выполнение работ, являющихся предметом

торгов. В случае размещения заказа в сфере строительства это свидетельство о допуске к отдельным видам работ, выданное саморегулируемой организацией. Выполнять работы по строительству (реконструкции, капитальному ремонту), которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, могут только лица, имеющие свидетельство СРО о допуске к таким работам (ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ). Однако заказчик вправе включить в документацию и текст контракта перечень документов, которые подрядчик должен предъявлять до начала работ, в процессе их выполнения и при сдаче объекта. Например, при сдаче объекта подрядчик обычно представляет справку о стоимости выполненных работ по форме КС-3 и акты о приемке выполненных работ по форме КС-2. Но вы можете предусмотреть и другой перечень документов.

При описании характеристик используемых материалов соблюдайте нормы Закона № 44-ФЗ и Закона о защите конкуренции

Закупите материалы или пропишите их характеристики

Одно из последствий значительного снижения цены на аукционе – дальнейшее использование победившим подрядчиком дешевых и некачественных материалов при выполнении строительных работ. Заказчик может решить эту проблему одним из двух способов. Первый – закупить материалы, которые подрядчик будет использовать при выполнении строительных работ в рамках отдельного контракта. В таком случае вы заранее будете уверены в качестве строительных материалов. Второй способ – детально прописать в документации о закупке все характеристики материалов, которые подрядчик должен использовать при выполнении работ.

При описании характеристик используемых материалов соблюдайте нормы Закона № 44-ФЗ, а также Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Например, если вы указываете товарный знак используемого материала, это должно сопровождаться словами «или

Осторожно

При описании характеристик используемых материалов используйте фразу «или эквивалент» только с товарным знаком. Например, «грунтовка «Тифенгрунд» или эквивалент». В противном случае ФАС посчитает, что вы нарушили закон

эквивалент» и параметрами эквивалентности. При описании характеристик материалов не прописывайте химический состав использованного материала. ФАС сочтет это нарушением.

Включите условие о порядке приемки работ

В проект контракта обязательно включите условие о порядке приемки работ и их проверки на соответствие требованиям, указанным в контракте, а также порядке и сроках оформления результатов такой приемки (ч. 13 ст. Закона № 44-ФЗ). При описании порядка и условий приемки строительных работ включите в текст контракта условие о приемке работ по СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения».

Для приемки выполненных строительных работ необходимо наличие знаний в сфере строительства. Поэтому заранее выберите уполномоченного представителя, которому вы передадите полномочия по приемке выполненных работ, проверке соответствия используемых подрядчиком материалов условиям контракта.

Выставьте неустойку при просрочке исполнения контракта

Включите в текст контракта условие о том, что в случае просрочки исполнения обязательств по контракту оплата за выполненные работы производится только при условии погашения начисленной и выставленной заказчиком неустойки (пеней, штрафов). Пени начисляются за каждый день просрочки начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства. Размер пеней заказчик устанавливает в контракте равным 1/300 действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования ЦБ от неуплаченной в срок суммы.

Штрафы заказчик начисляет за ненадлежащее исполнение обязательств по контракту. Размер штрафа установите в контракте в виде фиксированной суммы. Определите ее в порядке, установленном постановлением № 1063.

Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

Документ

Правительство РФ утвердило правила определения размера штрафа и размера пеней в постановлении от 25 ноября 2013 г. № 1063

Обратитесь с жалобой в СРО

На стадии исполнения обязательств по контракту заказчик также имеет возможность воздействовать на недобросовестного подрядчика. Например, он может обратиться с жалобой в саморегулируемую организацию, выдавшую такому лицу свидетельство о допуске к работам.

Саморегулируемая организация применяет в отношении своих членов меры дисциплинарного воздействия за несоблюдение требований технических регламентов, требований стандартов СРО и иных нормативов. Согласно статье 55.15 Градостроительного кодекса РФ, СРО может:

– вынести предписание об обязательном устранении членом саморегулируемой организации выявленных нарушений в установленные сроки;

На заметку

Не принимайте выполненные работы по частям

Заказчик вправе включить в текст контракта условие о том, что сдача выполненных работ по частям не допускается. Такая возможность предусмотрена Гражданским кодексом РФ. Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства и не вытекает из обычаев или существа обязательства (ст. 311 Гражданского кодекса РФ). Но если орган местного самоуправления все же принял часть выполненных работ, что подтверждается, например, соответствующим актом, эту часть работ нужно оплатить.

– вынести члену саморегулируемой организации предупреждение;
– приостановить или прекратить действие свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в отношении определенного вида или видов работ;
– исключить подрядчика из членов саморегулируемой организации.

Обратитесь в суд

По договору строительного подряда компания несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства (п. 1 ст. 754 Гражданского кодекса РФ). При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

Если компания выполнила работу с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, заказчик вправе по своему выбору потребовать от подрядчика:
– безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
– соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
– возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 397 Гражданского кодекса РФ).

Если подрядчик не выполнит требования, заказчик вправе предъявить его в судебном порядке.

Документ

Эти права заказчика предусмотрены в п. 1 ст. 723 ГК РФ

Новое в закупках: один контракт и на проектирование, и на строительство

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. С 1 июля 2017 года предметом одного контракта может быть одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства.

2. Чтобы заключить контракт, понадобится решение главы муниципального образования. Застройщик должен получить положительное заключение по результатам проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций в проект создания объекта капитального строительства.

3. Основное условие контракта — запрет на увеличение его цены. Он коснется и тех случаев, когда в момент заключения контракта невозможно предусмотреть полный объем работ или расходов.

А.И. ЗВЕРЕВ,

юрист, эксперт журнала «Практика муниципального управления»

Когда можно заключить контракт по новым правилам

До 1 июля 2017 года возникали судебные споры о правомерности заключения контрактов одновременно и на проектирование, и на строительство. Теперь, заключив такой контракт, вы не нарушите антимонопольное законодательство. Правила Правительство РФ утвердило постановлением от 12 мая 2017 г. № 563. Чиновники:

– определили основания и порядок заключения контрактов на одновременное выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства;
– утвердили Положение о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций в проекты,

Полезно знать

Заключение контрактов одновременно и на проектирование, и на строительство позволит убрать административные барьеры, сократить стартовое количество документов, упростить процедуру их оформления, минимизировать коррупционную составляющую закупочного процесса

в отношении которых планируется заключение таких контрактов;

– внесли изменения в акты Правительства РФ, связанные с введением института технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

Заключить один контракт и на проектно-изыскательские, и на строительно-монтажные работы заказчик может, если по объекту проведен технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций и получено положительное заключение, а также принято решение о заключении контракта.

Решение о заключении контракта в отношении объектов капитального строительства муниципальной собственности принимает глава муниципального образования. В таком решении кроме наименования объекта капитального строительства, его мощности и срока ввода в эксплуатацию нужно указать предполагаемую (предельную) стоимость строительства. Она должна соответствовать заключению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций. Сумма не должна превышать стоимость, указанную в решении об осуществлении капитальных вложений. Если она оказалась выше, внесите изменения в решение об осуществлении капитальных вложений прежде, чем глава примет решение о заключении контракта.

Как подготовить обоснование инвестиций

Обоснование инвестиций разрабатывает заказчик. Для этого он привлекает на договорной основе проектную или проектно-строительную организацию. Соблюдайте требования к составу и содержанию обоснования инвестиций в проекты по созданию объектов, в отношении которых хотите заключить контракт одновременно на проектирование и строительство. Эти требования указаны в приложении к постановлению № 563.

Обоснование включает проект задания на проектирование объекта и описание инвестиционного проекта.

В описании нужно указать:

- сроки и этапы строительства;
- место размещения объекта;
- основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения по его созданию;
- основное технологическое оборудование с учетом современных технологий производства, уровня развития техники и технологий, требований к строительным материалам и оборудованию, применяемым в строительстве;
- предполагаемую (предельную) стоимость объекта;
- положения о возможности или невозможности использования экономически эффективной проектной документации повторного использования.

Обоснование инвестиций согласуйте с главой муниципального образования.

Документ

Порядок признания проектной документации повторного использования экономически эффективной Правительство РФ утвердило постановлением от 31 марта 2017 г. № 389

Как получить заключение о проведении аудита обоснования инвестиций

Технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций в проект, для реализации которого вы планируете заключить контракт и на проектирование, и на строительство, проводят органы исполнительной власти субъектов РФ или подведомственные им учреждения (экспертные организации). В орган исполнительной власти или экспертную организацию должен обратиться застройщик (технический заказчик).

Экспертная организация в течение трех рабочих дней с даты получения представленных документов проводит проверку их комплектности. Затем она направляет заявителю проект договора возмездного оказания услуг, подписанный руководителем экспертной организации, либо уведомление о том, что документы не подлежат рассмотрению.

Срок проведения аудита устанавливается в договоре и не должен превышать 45 календарных дней. Если речь идет

Внимание

С 1 июля 2017 года лицо, выполняющее функции застройщика (технического заказчика), должно быть членом саморегулируемой организации изыскателей, проектировщиков или строителей (письмо Минстроя России от 28 апреля 2017 г. № 15175-ТБ/02)

о проекте по созданию особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (ст. 48.1 Градостроительного кодекса РФ), экспертная организация должна уложиться в 60 календарных дней. Срок включает проведение публичного обсуждения обоснования инвестиций. Его организует экспертная организация. Она размещает обоснование инвестиций, представленное заявителем для аудита, на своем официальном сайте для публичного обсуждения. Срок обсуждения – 15 календарных дней со дня размещения. В течение этого времени любое заинтересованное лицо имеет право представить в экспертную организацию свой отзыв.

При проведении аудита эксперты оценивают:

– оптимальность выбора места размещения объекта капитального строительства;
– основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, планируемые к применению при проектировании и строительстве объекта;
– основное технологическое оборудование, планируемые к применению строительные и отделочные материалы с учетом технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве;
– обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства;
– целесообразность использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, изделий для отделки интерьеров и фасада;
– оптимальность сроков и этапов строительства объекта капитального строительства.

По итогам технологического и ценового аудита и публичного обсуждения обоснования инвестиций эксперты оформляют заключение. Заявитель получает этот документ в четырех экземплярах. Все выданные заключения технологического

Рекомендация

Расходы, связанные с подготовкой обоснования инвестиций и проведением технологического и ценового аудита обоснования инвестиций в отношении проектов по созданию объектов муниципальной собственности, финансируются в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом. Разработайте и утвердите такой акт

и ценового аудита обоснования инвестиций экспертные организации заносят в единый реестр.

Эксперты могут предложить пути оптимизации выбранных решений, порекомендовать другое технологическое оборудование, строительные и отделочные материалы. Если есть возможность сократить сроки и этапы строительства, его стоимость, эксперты укажут это в заключении. На основе их выводов застройщик может внести изменения в обоснование инвестиций в порядке, установленном договором с экспертной организацией.

Какие условия включить в контракт

В контракте нужно прописать следующие условия.

1. Проектная документация должна быть подготовлена в соответствии с утвержденным заказчиком до заключения контракта заданием на проектирование объекта. Это задание нужно включить в документацию о закупке.

2. Работы по архитектурно-строительному проектированию и инженерным изысканиям должны быть выполнены в рамках отдельного этапа работ. Заказчик оплатит их после того, как получит два документа. Первый – положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий. Второй – положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства.

3. Сметная стоимость строительства должна быть не выше цены контракта.

Цену контракта, ее максимальное значение и формулу, по которой она определяется, укажите в контракте. Формулу цены контракта на проектирование, строительство и ввод объекта в эксплуатацию возьмите из постановления № 563.

Увеличивать и уменьшать цену контракта нельзя. Обосновывать ее следует одним из используемых в закупках методом.

Осторожно

Подрядчик не вправе требовать увеличения цены контракта, а заказчик — ее уменьшения, если стороны не предусмотрели в контракте полный объем работ или необходимых для их выполнения расходов

Что делать, если в муниципальном образовании не хватает территорий для застройки

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. Чтобы реализовать мероприятия жилищных программ, нужно определить объемы и типологию строительства, выделить территории под застройку.
2. Рассмотрите возможность расширения границ города или выделите площадки под строительство жилья для горожан в пригороде.
3. Провести реновацию застроенных территорий можно за счет выведения промышленных предприятий за черту города, замещения неэффективно используемых промышленных территорий жилыми микрорайонами или ветхого аварийного жилого фонда новыми домами.

Е.К. ШЕФЕР,

начальник отдела развития социальной инфраструктуры ООО «ИТП “Град”»

Основные программные документы в сфере строительства жилья

С сентября 2001 года на территории России действует федеральная целевая программа «Жилище». Ее основная цель – обеспечение доступности жилья для граждан, безопасных и комфортных условий проживания в нем. Для реализации программы «Жилище» разработан ряд нормативных правовых актов на федеральном уровне. Сегодня она реализуется на основании постановления Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050.

За 2016 год на территории России за счет всех источников финансирования построено 80,2 млн кв. м общей площади жилых помещений. Это более чем в два раза превышает показатель 2000 года. Программа «Жилище» за годы своего действия помогла многим нуждающимся в жилье гражданам различных социальных групп и стимулировала развитие строительной отрасли. Число семей, состоящих на учете как нуждающиеся в жилых помещениях, за время реализации программы сократилось вдвое: с 5,4 млн в 2000 году до 2,6 млн в 2016 году. Показатель средней жилищной обеспеченности населения увеличился с 19,2 кв. м на человека в 2000 году до 24,4 кв. м на человека в 2016 году.

24,4

кв. м

на человека – показатель средней жилищной обеспеченности в 2016 году

Для реализации мероприятий ФЦП «Жилище» на 2015–2020 годы приняты региональные и муниципальные программы обеспечения жильем.

Пример 1. С 2014 года в ХМАО — Югре реализуется региональная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа — Югры». По замыслу разработчиков, к 2020 году ежегодный объем ввода жилья в автономном округе увеличится до 1 млн кв. м. Доля жилья, соответствующего стандартам экономкласса, в общем объеме жилищного строительства должна составлять не менее 70 процентов. Общая площадь жилья, приходящаяся на одного жителя автономного округа, увеличится до 21,6 кв. м на человека.

Как определить объемы строительства

Чтобы определить земельные ресурсы под застройку, органы местного самоуправления устанавливают необходимый объем и типологию жилищного строительства в границах своего муниципального образования. Планируемые для строительства квадратные метры получают расчетным путем на основе показателей социально-экономического развития и ориентиров, обозначенных в документах стратегического планирования региона и каждого муниципального образования. При этом основными показателями выступают

Внимание

При расчетах руководствуйтесь не только фактической долей ветхого и аварийного жилья, но и оценивайте объем жилья, которое может перейти в течение планируемого периода в категорию ветхого и аварийного

ожидаемые на расчетный период численность населения и уровень средней жилищной обеспеченности.

Показатель уровня средней жилищной обеспеченности должен быть установлен для каждого муниципального образования дифференцированно, исходя из анализа его социально-экономических показателей и оценки:

– уровня фактической обеспеченности населения жильем;
– объема непригодного для проживания жилищного фонда;
– фактических темпов ежегодного объема ввода нового жилья;
– возможности строительного комплекса по наращиванию темпов строительства;
– норматива средней и фактической рыночных стоимостей 1 кв. м жилого помещения;
– доходов населения.

При расчетах объема жилищного строительства учитывайте процесс старения жилищного фонда.

Пример 2. Согласно прогнозируемым целевым показателям по каждому муниципальному образованию в ХМАО — Югре, к 2035 году жилищный фонд в регионе должен увеличиться до 60 млн кв. м общей площади жилых помещений, из которых 50 процентов — это новое строительство. Для достижения этих параметров жилищного строительства среднегодовой темп ввода жилья в среднем по округу должен составлять 0,8 кв. м общей площади жилых помещений на человека. В период с 2015 по 2020 год строители должны ежегодно сдавать от 1,25 млн до 1,34 млн кв. м, в период с 2021 по 2035 год — от 1,49 млн до 1,56 млн кв. м. С учетом процесса старения действующего жилищного фонда и его переходом в категорию ветхого и аварийного жилья установленные объемы жилищного строительства могут быть увеличены в среднем на 7 процентов.

Установите типы нового строительства:

– многоэтажное;
– индивидуальное;
– малоэтажное.

Чтобы определить объемы строительства каждого типа, проведите социологическое исследование.

Пример 3. В рамках разработки проекта схемы территориального планирования ХМАО — Югры было проведено социологическое исследование, которое позволило выявить предпочтения жителей в вопросе улучшения жилищных условий. С учетом этих предпочтений, прогноза развития рынков жилищного строительства, планирования объемов строительства жилья различных уровней комфортности (эконом, комфорт, бизнес, элит), объемов государственной поддержки строительства жилья каждого типа была установлена типология нового жилищного строительства:

— 20 процентов — малоэтажное строительство;
— 20 процентов — индивидуальная жилая застройка;
— 60 процентов — строительство многоквартирных домов.

Полезно знать

Объемы нового жилищного строительства в документах территориального планирования целесообразно дифференцировать по видам собственности. Отдельно устанавливаются объемы государственного и муниципального жилищного строительства

Как выбрать территории для жилищного строительства

Чтобы зарезервировать земельные участки в требуемом объеме, органы местного самоуправления устанавливают благоприятные для развития жилищного строительства территории муниципального образования на основе анализа потенциала селитебных территорий населенных пунктов. Благоприятные территории отразите в генеральном плане муниципального образования.

Перед выявлением благоприятных для строительства территорий выберите направление развития: строительство для преобразования сложившейся жилой застройки или комплексного освоения территории. Территории, благоприятные для преобразования сложившейся застройки, – это территории, в границах которых расположен действующий жилищный фонд, непригодный для дальнейшей эксплуатации (ветхий, аварийный, фенольный) и подлежащий сносу. Территории для комплексного освоения – это свободные от застройки территории, которые предназначены для создания нового жилья, встроенного в комфортную, организованную среду.

Если строительство будет вестись сразу по двум направлениям в рамках одной программы, необходимо определить

Рекомендация

Когда суд встанет на сторону муниципалитета в споре о признании дома аварийным, читайте на стр. 54

процентное соотношение территорий для преобразования сложившейся жилой застройки и для комплексного освоения.

Пример 4. При разработке документов территориального планирования в границах города Нижневартовска выявлено 1,15 тыс. га территорий под развитие жилищного строительства. Из них около 50 процентов — территории для преобразования сложившейся жилой застройки.

Как решить проблему дефицита территорий для застройки

Реализация мероприятий по развитию жилищного строительства в рамках действующих программ влечет за собой рост потребности в территориальных ресурсах. Но увеличить площадь для застройки проблематично, если в муниципальном образовании есть дефицит свободных территорий. Предложим несколько решений этой проблемы.

Рассмотрите возможность изменения границ муниципального образования

Органам местного самоуправления в населенных пунктах с плотной застройкой и дефицитом территорий для нового строительства можно рассмотреть возможность изменения границ муниципального образования. Цель – включить в его границы свободные от застройки территории, находящиеся в границах соседствующих муниципальных районов.

Пример 5. В результате проведенных исследований в городах Ханты-Мансийского автономного округа — Югры был выявлен дефицит территорий для развития жилищного строительства. Выяснилось, что эта проблема актуальна для Когалыма, Мегиона, Нефтеюганска, Нижневартовска, Сургута. Границы городских округов оказались недостаточными для достижения необходимых для реализации жилищной программы объемов строительства жилья с уровнем обеспеченности 30 кв. м на человека. Органам местного самоуправления городских округов Сургут, Мегион, Нижневартовск

рекомендовано рассмотреть возможность изменения границ с целью включения в них свободных от застройки территорий, благоприятных для жилищного строительства и находящихся в границах соседствующих муниципальных районов.

Такие вопросы решаются в процессе взаимодействия органов местного самоуправления соседствующих муниципальных образований.

Органы местного самоуправления соседствующих с муниципальным образованием территорий, как правило, не против изменения границ

Пример 6. При разработке документов территориального планирования в границах города Нижневартовска было выявлено 1,15 тыс. га территорий под развитие жилищного строительства. Общая площадь жилых помещений, реализация которых возможна на выявленных территориях при заданной типологии жилищного строительства, составила 3,7 млн кв. м. Однако с учетом прогнозируемых показателей численности населения города, уровня средней жилищной обеспеченности и сноса ветхого и аварийного жилищного фонда необходимо реализовать строительство не менее 5 млн кв. м. Для этого нужно освоить сопредельные с городским округом территории Нижневартовского района, благоприятные для жилищного строительства. Органы местного самоуправления соседствующих муниципальных образований вынесли вопрос о включении 1,8 тыс. га, находящихся в границах Нижневартовского района, в границу городского округа Нижневартовск на совместное заседание представителей администраций муниципальных образований.

Выделите площадки и участки для строительства в пригороде

Если в ходе социологического исследования (опроса) выяснится, что территория за границами города достаточно привлекательна для городского населения, можно рассмотреть вопрос о выделения площадок и земельных участков под строительство жилья для горожан в пригороде.

Пример 7. В настоящее время в городе Тюмени ресурс земель для жилищного строительства в значительной степени исчерпан. В то же время на учет в целях бесплатного предоставления земельных участков для индивидуального

16

промзон

до 2020 года ликвидируют власти Москвы. Еще 20 промзон станут меньше по площади

жилищного строительства в муниципальном образовании принято 5,1 тыс. семей, имеющих трех и более детей.

Проведенные исследования показали, что территория прилегающего к Тюмени Тюменского муниципального района привлекательна как место для комфортного проживания. Уже сегодня наблюдается расползание пригорода и высокий спрос на земельные участки на территории Тюменского муниципального района для малоэтажного жилищного строительства и ведения дачного хозяйства.

В документах территориального планирования Тюменского муниципального района был предусмотрен территориальный ресурс для развития жилищного строительства, отвечающий задачам региональной программы Тюменской области «Развитие жилищного строительства» до 2020 года и заявке города Тюмени к муниципальному району. Для обеспечения всех нуждающихся жильем и участками для застройки на территории Тюменского муниципального района, примыкающего к городскому округу, были созданы площадки под малоэтажное жилищное строительство для постоянного проживания горожан и предоставления в качестве «второго» жилья, а также формирования земельных участков для предоставления их многодетным семьям.

Проведите реновацию застроенных территорий

Чтобы провести реновацию застроенных территорий, можно вывести промышленные предприятия за черту города, заместить неэффективно используемые промышленные территории жилыми микрорайонами, а ветхий аварийный жилой фонд – новыми домами.

Вывод промышленных предприятий за черту города уже практикуют в некоторых российских мегаполисах.

Пример 8. Москва была промышленным центром, где фабрично-заводские территории мирно сосуществовали с жилыми домами. Производственные предприятия строили дома для своих сотрудников, а жители окрестных районов устраивались на работу недалеко от дома. Но скоро стало ясно, что земля в городе слишком дефицитна и дорога. В 2004 году была принята целевая программа по реорганизации производственных территорий под жилищное строительство. По новому Генплану развития Москвы на период до 2020 года производственные зоны города будут сокращены

с 16,9 тыс. до 13,7 тыс. га. Будут ликвидированы 16 промзон и сокращены территории еще 20 промзон. Для жилищного строительства должно освободиться 2,8 тыс. га.
Жилищное строительство на территории бывших промзон в первую очередь позволит удовлетворить потребности городских очередников и молодых семей.

В ряде городов, испытывающих дефицит территорий для застройки, есть заброшенные промышленные предприятия, давно прекратившие свою работу. Если изменить зонирование этих участков, можно получить территории для комплексной застройки.

Пример 9. В конце 2013 года мэр Красноярска Эдхам Акбулатов внес в Горсовет проект изменений в генплан. Проект предполагал строительство микрорайона «Мичуринский» в Кировском районе на месте промплощадки завода «Сибсталь». Участок площадью в 200 га находится на пересечении трех улиц — Мичурина, Волжской и Аральской. В соответствии с генпланом участок ранее относился к зоне промышленных предприятий. Но так как многие компании прекратили свою деятельность и объекты оказались заброшенными, городские власти изменили зонирование участка и отдали его под комплексную застройку. Здесь предполагается строительство жилых районов, парков и социальной инфраструктуры, офисной и коммерческой недвижимости. Застройщики уже приступили к работам.

Продумайте и воплотите законодательные решения

В некоторых городах на фоне дефицита территорий для новой застройки остается множество площадок с объектами незавершенного строительства. Регистрация таких объектов дает владельцам земли право регулярно продлять срок ее аренды. Данные участки представляют собой актив, который мог бы решить проблему дефицита территорий для застройки. В отдельных случаях местные власти решают эту проблему с помощью законодательных механизмов и инструментов.

Типичная проблема

В качестве объекта незавершенного строительства может выступать даже одна забитая свая

Пример 10. В Красноярске в отношении тех владельцев земель, кто ничего не строил, но постоянно продлял документы на аренду, был принят повышающий коэффициент арендной платы. Если застройщик за три года с момента получения участка не успевает завершить строительство, то следующие три года он должен платить за аренду в два раза больше. Если стройка не завершена и через шесть лет, размер арендной платы вырастает в три раза. У недобросовестных землепользователей, которые пытаются уклониться от внесения возросшей арендной платы, земельные участки изымаются.

Острая нехватка площадок под многоэтажное жилищное строительство может быть следствием другой городской проблемы – отсутствия технических условий. Значительная доля земельных участков, предназначенных для комплексного развития территории, может быть не обустроена в части коммунальной инфраструктуры: отсутствует водопровод, отопление, канализация и т.д. По закону такую площадку нельзя продать под возведение жилых домов. Эту проблему органам местного самоуправления нужно решать в рамках реализации региональных и муниципальных программ в сфере ЖКХ.

Рекомендации муниципалитетам

В генеральных планах муниципальных образований органам местного самоуправления нужно предусмотреть территориальные резервы для жилищного строительства с учетом:

- ориентиров документов стратегического планирования (стратегии социально-экономического развития, государственных и муниципальных программ);
- численности населения на текущий момент и ее роста на планируемый период;
- прогноза старения жилищного фонда;
- фактического и прогнозируемого числа льготных категорий граждан, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий.

Рекомендация

Статью о признании дома аварийным читайте на стр. 54

Проблему дефицита территорий под застройку в городе можно решить за счет расширения его границ или выделения площадок под строительство жилья для горожан в пригороде. В этих случаях согласованная разработка документов территориального планирования смежных муниципальных образований позволит обеспечить качество принятых градостроительных решений.

Другими решениями проблемы дефицита территорий для застройки может быть проведение реновации застроенных территорий за счет выведения промышленных предприятий за черту города, замещения неэффективно используемых промышленных территорий жилыми микрорайонами или замещения ветхого аварийного жилого фонда новыми домами.

Анализ ситуации в каждом отдельном городе поможет найти правильное решение этой проблемы.

На заметку

Создайте условия для развития муниципально-частного партнерства

Закон предоставляет муниципалитетам широкие полномочия для привлечения частных инвесторов в сферу жилищного строительства. Например, расселение и снос ветхого и аварийного жилья можно осуществлять в рамках муниципально-частного партнерства.

Для реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства органы местного самоуправления должны своевременно обеспечивать застройщиков информацией о наличии инвестиционных площадок под жилищное строительство на территории муниципальных образований. Сведения о территориях, благоприятных для преобразования сложившейся жилой застройки и комплексного освоения в целях жилищного строительства (инвестиционных площадках), должны быть опубликованы на инвестиционном портале муниципального образования и субъекта РФ. Эти сведения должны включать характеристики территории: ее площадь, наличие инженерных коммуникаций и т.д.

Пересмотрите критерии отбора заявок на благоустройство дворов

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. Многие муниципалитеты предусмотрели критерии отбора для участия в программе благоустройства, которые горожанам трудно выполнить.
2. Не требуйте от жителей подготовить сметную документацию или дизайн-проект благоустройства двора. У граждан может и не быть навыков по составлению этих документов, а заказать услугу сторонней организации для многих окажется слишком затратно.
3. Готовность жильцов содержать новые объекты не должна быть ключевым критерием при отборе.

Н.В. ГАБРУСЬ,

эксперт журнала «Практика муниципального управления»

Горожанам не хватает технических знаний и средств

В 2017 году реализация программ благоустройства городской среды стала для муниципалитетов одним из приоритетных направлений работы. В рамках проекта «Формирование комфортной городской среды» высокодотационные субъекты РФ получили из федерального бюджета субсидии на поддержку региональных и муниципальных программ благоустройства. Средства направят в муниципальные образования с численностью населения от 1 тыс. человек, столицы субъектов РФ и моногорода. Две трети средств федерального бюджета, выделенных на реализацию государственных

и муниципальных программ благоустройства, нужно направить на благоустройство дворов.

Минувшей весной органы местного самоуправления утвердили порядки и сроки представления, рассмотрения и оценки предложений заинтересованных лиц о включении дворовой территории в муниципальные программы благоустройства на 2017 год. Отбор заявок на включениие дворовой территории в программу муниципалитет проводит по критериям. Проблема заключается в том, что жители либо не могут выполнить принятые критерии, либо это требует от них больших затрат. Так, в ряде муниципальных программ по благоустройству установлен критерий наличия в заявке смет. В одних муниципалитетах наличие смет дает дополнительные баллы по сравнению с другими заявками, в других сметы – обязательный критерий, без соблюдения которого заявку не примут.

Документ

Правила предоставления и распределения субсидий в рамках проекта «Формирование комфортной городской среды» Правительство РФ утвердило постановлением от 10 февраля 2017 г. № 169

Пример 1. Чтобы территорию включили в программу благоустройства, собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном в Светлогорском районе Калининградской области, необходимо представить проектно-сметную документацию на проведение капитального ремонта объекта. Такая документация должна быть:

- составлена в соответствии с требованиями, предъявляемыми законодательством и нормативно-техническими актами;
- утверждена общим собранием собственников помещений МКД;
- согласована в управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации Светлогорского района.

Собственники квартир должны сами оплатить подготовку документации.

Муниципалитеты не учитывают, что изготовление сметной документации влечет большие расходы для жителей. При этом никто не дает им гарантии, что их двор включат в программу. Некоторые муниципальные акты обязывают включать в заявку не только смету, но и дизайн-проект.

Пример 2. На территории Красноярского края реализуется приоритетная программа «Формирование комфортной городской среды» на 2017 год.

Типичная проблема

Муниципалитеты не учитывают, что у граждан может и не быть навыков по составлению дизайн-проекта территории, а заказать его сторонней организации дорого. Поэтому разработать дизайн-проект лучше уже после включения дворовой территории в программу

В рамках программы собственники помещений в МКД, представители общественных и иных организаций могут подать заявку на участие в программе. Предложение на участие в отборе дворовых территорий должно включать:

— дизайн-проект, согласованный представителем собственников;
— дефектную ведомость;
— сметный расчет стоимости благоустройства дворовой территории;
— заключение государственной экспертизы по проверке достоверности определения сметной стоимости предъявляемого сметного расчета.

В Кургане критерий «наличие дизайн-проекта» оценивается в 10 баллов, за отсутствие дизайн-проекта заявке присвоят 0 баллов.

Ряд муниципалитетов в критерии отбора заявок включает инструкции о том, как составить сметную документацию.

Пример 3. В городе Котласе Архангельской области участникам отбора предлагают представить сметный расчет стоимости работ по благоустройству дворовой территории, составленный в соответствии с методиками Минстроя и базисно-индексным методом. В документе описаны правила перевода базисных цен в текущие, порядок определения накладных расходов и сметной прибыли. Власти Котласа предлагают горожанам считать накладные расходы и сметную прибыль по специальным методическим указаниям с учетом письма Госстроя от 27 ноября 2012 г. № 2536-ИП/12/ГС. А сметный расчет сформировать отдельными разделами по видам работ исходя из минимального и дополнительного перечней работ, объемов работ, указанных в дизайн-проекте, с указанием итогов по каждому разделу сметного расчета.

Муниципалитеты не учитывают, что выполнить эти условия под силу только квалифицированным специалистам.

Многие используют такой критерий, как финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме. При этом учитывается размер суммарной задолженности по оплате за ремонт и содержание жилья, взносов на капитальный ремонт и (или) коммунальные услуги. В этом случае заявка собственников помещений в МКД может не набрать проходной балл из-за долгов управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями. Хотя

общая сумма задолженности самих собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг может быть минимальной.

Рекомендация

Предусмотрите для жителей такие критерии, как степень благоустройства двора и техническое состояние территории, количество жильцов дома. Учитывайте, проводили ли уже в доме капитальный ремонт

Муниципалитеты переоценивают готовность жителей содержать новые объекты

Еще один критерий, связанный с финансовой нагрузкой на граждан, – согласие жителей нести расходы на содержание благоустроенных объектов.

Пример 4. Администрация Белгорода утвердила Порядок проведения отбора дворовых территорий постановлением от 28 апреля 2016 г. № 62. В Порядке сказано, что для участия в отборе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме должно принять решение об обязательном последующем содержании за счет средств собственников помещений в МКД и текущем ремонте объектов внешнего благоустройства. Также понадобится решение о возможном последующем содержании и текущем ремонте элементов видеонаблюдения за счет средств собственников помещений в МКД.

В Кургане принятое решение о последующем содержании и текущем ремонте объектов внешнего благоустройства за счет средств собственников квартир дает 5 баллов при оценке заявки. Отсутствие протокола с согласием собственников дает 0 баллов при оценке заявки.

Такие критерии ограничивают возможность граждан участвовать в программах благоустройства. Вопрос о расходах граждан на содержание новых объектов должен решаться совместно с органами местной власти. Для участия в проекте «Формирование комфортной городской среды» муниципалитеты должны разработать и утвердить (откорректировать действующие) программы благоустройства территорий на 2018–2022 годы до 31 декабря 2017 года. Проанализируйте критерии отбора заявок граждан на включение в муниципальные программы благоустройства. При необходимости снимите барьеры, которые ограничивают участие граждан в программах благоустройства.

Новые материалы и архитектурные решения в строительстве и благоустройстве

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. Сегодня дома строят из дерева, соломы и даже строительного мусора.
2. Архитектурные решения помогают сделать комфортной жизнь в доме, даже если он соседствует с транспортной магистралью.
3. При благоустройстве территории уходите от стереотипов, применяйте новые технические решения. Не ориентируйтесь на материалы и изделия массового производства, используйте местные строительные материалы.

А.Ю. ПРОХОРОВ,

главный архитектор проектов ООО «Научно-проектная организация “Южный градостроительный центр”», член Союза архитекторов России

Стройматериалы и технологии

Уже на первом этапе будущего строительства муниципальный заказчик определяет его основные параметры, в том числе и основные строительные материалы и технологии. Нередко он закупает стройматериалы в рамках отдельного контракта для муниципальных нужд. Поэтому муниципалитетам важно знать рынок стройматериалов, следить за его изменениями.

Современный рынок предлагает огромный выбор строительных и отделочных материалов, технологий строительства как для многоэтажного, так и для малоэтажного строительства. Имеется все необходимое для строительства

элитного и комфортного жилья, умных домов, и экодомов, быстровозводимого жилья и т.д. Для руководителей малых и средних городов и сельских населенных пунктов, которых в России сегодня большинство, наиболее привлекательными будут те строительные материалы и технологии, которые позволят:

– экономить средства и сокращать сроки строительства при прежнем уровне качества;
– создавать новые рабочие места;
– поддерживать и развивать малый бизнес;
– использовать местные материалы и ресурсы.

Рассмотрим такие строительные материалы и технологии.

Чтобы использовать землебит в строительстве, нужны значительные трудовые ресурсы

Земляной грунт

Землебит стал популярен и используется сегодня для строительства опорных конструкций и стен. В основе землебита – обычный земляной грунт. Землебит прошел апробацию временем: из него строили еще в Древнем Риме. Земляная грунтовая масса имеет высокую влагостойкость и почти не дает усадки. А чтобы усилить теплотехнические характеристики землебита, в него добавляют другие компоненты (например, соломенную нарезку). Спустя несколько лет землебит становится таким же прочным, как и бетон. Технология строительства проста, но требует значительных трудозатрат. Поэтому использовать землебит в строительстве имеет смысл в муниципальных образованиях, испытывающих избыток трудовых ресурсов.

Прессованная солома

Соломенные дома с использованием современных технологий строят во всем мире. Надежные, теплые, уютные, они прекрасно выдержали испытание и российским климатом. До сих пор современная технология строительства из прессованной соломы у нас известна немногим. Между тем прессованную солому считают лучшим утеплителем.

100

тыс.

бетонных блоков, изготовленных по новой технологии, смогут абсорбировать столько же углекислого газа, сколько усвоят за год 100 взрослых деревьев

Соломенные стебли растений – трубчатые, полые. В них и между ними содержится воздух, который отличается низкой теплопроводностью. В силу своей пористости солома обладает хорошими звукоизоляционными свойствами. Заштукатуренной стене из соломы огонь не страшен. Блоки, покрытые штукатуркой, выдерживают два часа воздействия открытого пламени. Соломенный блок, открытый только с одной стороны, не поддерживает горения. Плотность прессования тюка в 200–300 кг/куб. м также препятствует горению.

Дома из соломы строят в Америке, Европе, Китае. В США есть даже проект строительства соломенного небоскреба в 40 этажей. Самые же высокие дома из соломы сегодня – это пятиэтажные здания, которые скомбинированы с железобетонным и металлическим каркасом. В России дома из прессованной соломы тоже уже не редкость. Их строят чаще в европейской части России.

Разновидностью этой технологии можно считать строительство жилья из камыша. Сегодня такие дома можно встретить в низовьях Волги и Дона. Технология проста: деревянный каркас заполняется камышом и покрывается с двух сторон глиняным или иным раствором.

Бетон из углекислого газа

Канадская компания CarbonCure Technologies разработала инновационную технологию производства бетона путем связывания диоксида углерода. Эта технология уменьшит вредные выбросы и может совершить революцию в строительной отрасли. Для производства бетонных блоков используется углекислый газ, выбрасываемый нефтеперерабатывающими заводами и заводами по производству удобрений.

Новая технология позволяет добиться тройного эффекта: бетон будет дешевле, прочнее и экологически безопаснее. 100 тыс. таких бетонных блоков смогут абсорбировать столько же углекислого газа, сколько усвоят за год 100 взрослых деревьев.

Биопластик

Голландская компания Dus Architects разработала проект по печати жилого здания на 3D-принтере из биопластика. Строительство ведется с помощью промышленного 3D-принтера, который «печатает» пластиковые стены. Биопластик представляет собой смесь растительного масла и микрофибры. Фундамент дома сделан из легкого бетона.

Конструкция здания очень необычна – к трехметровому торцу дома прикрепляются стены, как в конструкторе Lego. Если потребуется перепланировка постройки, то ее можно будет легко изменить, заменив одну деталь на другую. Старые жилые здания и офисы можно будет просто «переплавлять» и делать из них что-то новое.

Дерево

В России дерево используется в основном для строительства домов в один-два этажа. Но разработчики из США считают возможным использовать древесину для строительства зданий высотой до 30 этажей.

Первый из современных жилых домов, построенный из дерева по современным технологиям (из пятислойных деревянных клеевых панелей), имеет девять этажей и 30 м высоты. Дом находится в Лондоне, в нем 29 жилых квартир и офисы на первом этаже. Всю надземную часть дома построили за 28 рабочих дней всего пять человек, вооруженных только одним передвижным подъемным краном и электрическими отвертками.

В России дерево и деревянные конструкции используются в основном как местный строительный материал, позволяющий сократить стоимость строительства и способствующий развитию малого и среднего предпринимательства.

Строительный мусор

Архитекторы китайской компании Winsun изобрели способ строительства дешевых домов из строительного мусора.

Электронный журнал

Как власти Лесосибирска (Красноярский край) развивают деревянное домостроение, читайте в журнале «Практика муниципального управления» № 4, 2017, стр. 6

Их печатает 3D-принтер. Он имеет внушительные размеры – 150 × 10 × 6 м и за сутки может напечатать до 10 домов. Себестоимость каждого из них составляет не более 5 тыс. долларов США. Машина возводит наружную конструкцию, а внутренние перегородки строители монтируют позже вручную.

Новая технология поможет Китаю решить сразу две проблемы. Помимо создания недорогих домов проект даст вторую жизнь строительному мусору и отходам промышленного производства. В скором времени в стране появятся несколько сотен фабрик, на которых из строительного мусора будут производить расходные материалы для гигантского принтера.

Проблема с хранением и утилизацией отходов актуальна для любого муниципалитета России. Использование строительного мусора позволило бы не только сократить его объемы, но и создать в муниципальных образованиях новые прибыльные предприятия.

На заметку

Дом из мусора в Палм-Спрингс, США

В Калифорнии есть многоквартирный дом, который на 75 процентов состоит из вторично переработанных материалов. Облицовка фасадов сделана из переплавленных жестяных банок, теплоизоляция – из старых газет, линолеум и ковровые покрытия – из строительного мусора и отходов текстильной промышленности. Зданию присвоен золотой сертификат LEED. Всего в доме 57 квартир с двумя либо тремя спальнями. Почти в каждой квартире предусмотрен балкон или патио.На территории обустроен общий двор, есть стоянка на 124 автомобиля, велопарковка, прачечная, баскетбольный корт, плавательный бассейн и даже центр переработки твердых бытовых отходов.

Энергопотребление здания снижено ориентацией относительно сторон света. Здание построено с учетом местной розы ветров, поэтому ветровые нагрузки на конструкции снижены. Площадь остекления западного фасада уменьшена, а южный затенен, чтобы исключить перегрев внутреннего пространства. В то же время окна спроектированы таким образом, что пропускают максимальное количество дневного света. Во всех апартаментах установлена ресурсосберегающая сантехника, используются экономичные флуоресцентные лампы. На плоской кровле установлены солнечные коллекторы, которые в будущем позволят отапливать дом при помощи энергии солнца.

Архитектурные решения

Применение типовых проектов при строительстве жилых домов благодаря общности их архитектуры и единству масштабности делает застройку более целостной. Но, чтобы она стала художественно выразительной, необходимо строить ее на многообразии объемно-пространственных композиций, использовать индивидуальные проекты. Какие приемы планировки и застройки жилых районов и микрорайонов выбрать, зависит от конкретных условий и характера города: его размеров, функционального назначения, природных факторов (например, рельефа, зеленых насаждений, водоемов).

Группы жилых домов образуют пространственную композицию. Она может быть построена на контрасте протяженных и точечных жилых домов или на сочетании спокойных разновысоких объемов с пространством озелененных внутренних дворов. Если речь идет о группах домов, расположенных в зоне парка или водного пространства, то здания следует компоновать свободно, вписывая их в ландшафт. Группы домов, граничащие с улицами, решаются более регулярной застройкой.

На транспортных магистралях с точки зрения экологии лучше выключать здания из пространства улицы, ставя их к ней торцами и отделяя мощным зеленым барьером.

Дворы могут быть решены в виде замкнутых или полуоткрытых пространств, расчлененных или плавно переходящих одно в другое.

Основой композиции жилого комплекса должен быть общественный центр. Системы обслуживающих учреждений (школы, детские учреждения, блоки первичного обслуживания и т.д.), рассредоточенные по всей территории микрорайона, должны композиционно поддерживать этот центр. Торговые центры микрорайонов обычно связываются между собой пешеходным бульваром или аллеей. Часто центром композиции может быть и сад жилого района или микрорайона.

Внимание

Композиционное решение групп жилых домов должно соответствовать не только организации микрорайона, но и положению их в застройке всего района по отношению к городским улицам и магистралям

При комплексной застройке или развитии застроенных территорий могут возникнуть проблемы, которые можно преодолеть с помощью архитектурных решений.

Пример. Строительство домов у крупных трасс — вынужденная мера во многих городах, но чаще всего жильцы не рады такому соседству. Не всегда удается найти желающих жить в таком доме. Австрийские архитекторы компании Artec Architekten нашли решение этой проблемы. Они построили в Вене семиэтажный дом у линии скоростного легкого метро. Чтобы жильцам не казалось, что они живут на станции, со стороны дороги между зданием и навесным металлическим фасадом с утеплением, отвечающим стандарту пассивного дома, находится лестница и лестничная площадка. На ней разместили 11 больших кадок с цветами. Длина каждой — 7 м. Всего в кадки поместилось около 1 тыс. растений. Кадки развешаны вдоль коридоров, куда выходят двери квартир. Изнутри это небольшое общественное пространство выкрашено разными оттенками зеленого, а окна фасада расположены таким образом, что большинство из них не выходит прямо на железную дорогу. С другой стороны дома у каждой квартиры есть лоджия, которая выходит на местность с преимущественно малоэтажной застройкой.

Полезно знать

Лестница и лестничная площадка с цветником обеспечивают неплохую звуковую изоляцию

Три типичных заблуждения при благоустройстве территорий

Благоустроенные территории – основа благоприятной среды городов и сел. При активизации работ по благоустройству возникают следующие проблемы:

- применение устаревших технических решений, материалов и проектов;
- узкая номенклатура применяемых изделий;
- ориентация на материалы и изделия массового производства;
- игнорирование местных строительных материалов.

Результат – одинаковые решения в части благоустройства по всей стране. Там, где средств больше, применяют натуральный камень и чугунные фонари, там где средств

меньше, – асфальт, тротуарную плитку, поребрик, сварные фонари.

Приведем примеры наиболее типичных заблуждений при благоустройстве территории.

Заблуждение 1. Партерный газон – это хорошо, богато, значимо. Только растет он у нас в большинстве регионов плохо, потому что в местных бюджетах не предусмотрены необходимые средства на уход и полив. На рулонный газон деньги есть, а на систему полива и последующий уход нет. В итоге во многих городах за последние пять лет несколько раз рулонный газон на одном и том же месте перекладывают. В то же время есть местные растения, сотни лет растущие в наших городах и селах: белый клевер, мелколистный подорожник (спорыш) и ряд других. Их применение при благоустройстве городов и сел не только качественно улучшит среду населенных пунктов, но в несколько раз сократит затраты как на сами работы по благоустройству, так и на их последующее содержание.

На уход за партерным газоном в местных бюджетах не хватает денег, поэтому его приходится постоянно перекладывать

Заблуждение 2. В парках и скверах должна быть тротуарная плитка, а если с деньгами плохо, то асфальт. Почему-то всеми забыты гравийные дорожки, кирпичная крошка, местный камень, различные типы деревянных тротуаров, резиновая плитка.

Заблуждение 3. Тротуары нужно обязательно обозначить бордюром (поребриком). Пешеходные дорожки могут быть как с бордюром, так и без него. Сегодня есть интересные проектные решения с применением кюветов, низких оград из разных материалов, зеленых ограждений и т.п.

Я не рекомендую при благоустройстве территории впадать в крайность: ограждать тротуары пластиковыми бутылками, устанавливать белых и черных «лебедей» из старых автопокрышек и расставлять «грибочки» из старых ведерок и тазиков. Но нужно уходить от стереотипов, применять новые проектные решения в различных комбинациях, которые ничем не хуже и даже лучше тех, к которым мы привыкли. Это сохранит характерную и неповторимую для каждого города или села среду.

Альтернатива сносу: как реконструировать пятиэтажки

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. Реконструкция малоэтажного здания в два раза дешевле его сноса и строительства нового дома. А применение при реконструкции новых методов позволяет перестроить дом без отселения жильцов.

2. Профинансировать реконструкцию можно за счет инвесторов, жителей или продажи квартир в надстроенной части дома.

3. При реконструкции старый жилой фонд не разрушается, поэтому отсутствуют затраты на утилизацию мусора от сноса здания. Кроме того, не требуется землеотвод под застройку.

А.В. КРОТОВ,

архитектор, почетный строитель Москвы, генеральный директор персональной архитектурной мастерской, автор проектов по реконструкции жилых домов

Малоэтажная застройка небезнадежна

Задача обеспечения населения современным благоустроенным жильем стоит остро перед любым муниципалитетом. Для удовлетворения этой потребности необходимо ежегодно строить не менее 80 млн кв. м жилья. Органы местной власти не всегда могут обеспечить такие объемы строительства. Одна из причин – недостаток средств в муниципальном бюджете. Другая – отсутствие земли под строительство. К тому же сегодня люди хотят получить не просто жилье, а современные квартиры с качественно новым уровнем комфорта. А этого трудно добиться даже при высоких темпах строительства.

В каждом городе есть малоэтажные дома. Многие воспринимают их как бесперспективный жилой фонд, но это мнение ошибочно. Есть проверенные и доказавшие свою эффективность технологии, которые позволяют превратить старую невзрачную постройку в современное комфортабельное жилое здание.

В СССР строительство трех-, четырех- и пятиэтажек было массовым, особенно с середины 1950-х годов до середины 1980-х. Преимуществами таких домов были низкая стоимость и короткие сроки строительства. Экономия достигалась за счет упрощенных проектных решений: полупроходного чердака и отказа от мусоропроводов и лифтов. Строили такие дома из панелей, строительных блоков и силикатного кирпича.

Экспериментальные серии первого периода индустриального домостроения в Москве, выработавшие свой ресурс и потому опасные для жизни, сейчас сносятся. К этой группе относятся пятиэтажные дома серий К-7, 1МГ-300, II-32, II-35, 1-605-АМ. На освобождаемых местах возводятся новые жилые комплексы. Пятиэтажки последующих несносимых серий I-515, I-511, I-510, 1-447 со строительными конструкциями I категории капитальности, построенные в 1963 году и позже, требуют срочного капитального ремонта или реконструкции. После реконструкции срок их жизни может быть продлен еще на 100 лет.

Финансировать работы по реконструкции дома можно за счет собственников жилых помещений (муниципалитета и граждан) и (или) за счет инвестора. При этом возврат вложенных средств гражданам и городу и оплата процентов на привлеченный капитал возможны за счет средств, получаемых от продажи на рынке дополнительно образовавшейся жилой и нежилой площади в результате реконструкции дома. Частичный возврат вложенных средств возможен также за счет дальнейшей эффективной эксплуатации реконструируемого жилья в результате экономии энергоресурсов, воды, на содержании дома.

Поступления в фонд погашения кредитного долга возможны также в результате введения в структуру платежей граждан

Полезно знать

Одним капитальным ремонтом проблему старения малоэтажек можно решить не всегда. Чтобы привести их в соответствие с современными стандартами, их нужно перепланировать

Полезно знать

Крепкие пятиэтажки несносимых серий, возведенные после 1963 года, могут послужить площадкой для возведения дополнительного жилья без специального землеотвода

за жилищно-коммунальные услуги тарифа на капитальный ремонт. Только в прошлом году на капремонт с жителей собрали 75 млрд руб., а потратили всего 25 млрд руб.

Опыт реконструкции с отселением за счет инвестора

В 2003 году по заказу правительства Москвы был реконструирован пятиэтажный жилой дом несносимой серии в районе Северное Тушино г. Москвы. Срок его службы был рассчитан на 125 лет. Дом имел несущие продольные стены. Общая площадь изначально составляла 4,4 тыс. кв. м. В ходе реконструкции ее удалось увеличить в 2,2 раза. Было надстроено четыре этажа. Несущей частью для надстройки стали пилоны по всему периметру здания, устроенные на монолитном ростверке по буронабивным сваям. Реконструкция проводилась с отселением жителей.

Архитекторы перепланировали старую часть здания так, чтобы все квартиры соответствовали современным требованиям. 80 процентов бывшей пятиэтажки занимали двухкомнатные квартиры площадью от 42 до 44 кв. м.

Опыт коллег

Санация жилищного фонда в Германии

В Германии проблему домов малой этажности решили за счет санации жилищного фонда – комплекса работ по капитальному ремонту и реконструкции зданий с индивидуальным подходом. Построенные по советскому образцу многосекционные малоэтажные дома здесь реконструировали, существенно изменяя первоначальный облик. За 15 лет санации в Берлине и других городах Германии были подвергнуты все типовые панельные дома. Энергопотребление утепленных в процессе санации зданий с учетом увеличения площади снизилось со 105 до 42 Вт на 1 кв. м. Это уменьшило расходы на содержание зданий.

Финансировались работы по санации жилых домов в Германии за счет привлечения внебюджетных средств от частных инвесторов под гарантии, обеспечиваемые текущими коммунальными платежами жителей. Жители обязаны были погашать свою задолженность перед инвестором фиксированными платежами за квартиру в течение 10–15 лет.

В ходе реконструкции на этих площадях разместили однокомнатные квартиры по современным нормативам, исходя из 18 кв. м на человека. Площадь кухонь в них увеличилась с пяти до 9–10 кв. м. Гостиная перестала быть смежной с кухней, а санузлы стали раздельными. Балконы в доме были срезаны. Вместо них появились лоджии. Жилой дом оснастили современными инженерными системами, лифтами и мусоропроводами. Высота этажа в старой части здания осталась 2,5 м. Зато в новой части здания появились современные квартиры с высотой потолка 2,75 м.

В ходе эксперимента по реконструкции несносимой пятиэтажки удалось сэкономить 30 процентов от стоимости строительства девятиэтажного жилого дома, который в итоге и был получен. Такая экономия позволила добиться самой низкой стоимости строительства в тот период.

Эксперимент проводился по инвестиционному контракту, заключенному городом с инвестором при условии, что 30 процентов квартир на нижних этажах будут переданы городу. Квартиры на верхних этажах раскупили еще во время строительства. Жители близлежащих домов интересовались, будут ли их жилые дома реконструировать так же. Но положительный опыт не был распространен в городе. Тогда авторы проекта перенесли свой опыт в регионы. Аналогичные проекты были разработаны для реконструкции четырехэтажных домов в Пензе и Череповце, а также трехэтажных в Вологде.

Внимание

Первый эксперимент показал, что реконструкция старого здания обходится вдвое дешевле его сноса и строительства нового здания. Особенно это заметно, если сравнивать не только стоимость санации и затрат на сооружение новых домов, но и учитывать затраты на снос, расселение жителей и рыночные цены на жилье

Опыт реконструкции без отселения за счет жителей

С 2013 по 2015 год в Савеловском районе Москвы проходила реконструкция дома без отселения жителей. Дом был построен по индивидуальному проекту из силикатного кирпича в 1958 году. В нем было четыре этажа и два подъезда, квартиры увеличенной площади от 80 до 100 кв. м, по две на каждой площадке. Всего – 16 квартир.

Капитальный ремонт с момента постройки здания дважды был пропущен. Поэтому все инженерные системы и коммуникации, крыша, водостоки и балконы находились в изношенном состоянии. Оценив его, жители поняли, что обычного капитального ремонта будет недостаточно. И на общем собрании решили провести полную санацию дома и надстроить еще четыре этажа и мансарду, чтобы улучшить свои жилищные условия.

Для реализации идеи нужен был специальный проект, поскольку на существующий фундамент нельзя было добавить более двух этажей. Члены ТСЖ заказали проект на собственные средства в Московском научно-исследовательском и проектном институте типологии и начали процедуры согласования работ. Департамент градостроительной политики Москвы помог решить земельно-имущественные проблемы, провести процедуру согласования всех стадий проектных и строительных работ. Проект прошел экспертизу

Это интересно

Энергосберегающие решения при реконструкции дома в Савеловском районе

Теплоизоляционные характеристики дома были улучшены за счет применения навесного вентилируемого фасада и энергосберегающих окон. В системе отопления установили индивидуальный тепловой пункт. Теперь температура воды регулируется непосредственно автоматикой в здании в режиме реального времени в зависимости от перепадов уличной температуры.

Жители получили также возможность самостоятельно регулировать температуру воздуха в каждой комнате отдельно. На отопительных приборах установлены автоматические радиаторные терморегуляторы и распределитель. Эти устройства измеряют теплоотдачу радиаторов и определяют их долю в общем потреблении тепла в здании по общедомовому теплосчетчику. Доля может меняться в зависимости от того, как потребители настраивают свои терморегуляторы. Для того чтобы снизить сумму по счету, можно, например, понижать на ночь температуру в комнатах, а в период отсутствия кого-либо дома отключать батареи. Экономные собственники могут так сократить размер ежемесячных платежей за отопление на 30–50 процентов.

Сбор показаний радиаторных распределителей происходит автоматически по радиоканалу с помощью установленных на лестничных клетках и в подъездах концентраторов. Данные поступают в ТСЖ, где специальная программа ведет учет и формирует счета за отопление.

и государственную регистрацию, было получено разрешение на строительство.

По периметру здания строители соорудили несущие опоры на старом фундаменте, выполнили монолитную обстройку. Так появились новые внешние стены, отстоящие от старых на 2 метра. За счет обстройки площадь старых квартир увеличилась с 18 до 40 кв. м.

В старых стенах были сделаны проемы и за счет дополнительного пространства устроены лоджии, эркеры, расширены кухни, обеденные зоны и жилые помещения. Все инженерные коммуникации провели заново, а старые оставили в стенах «внутреннего» здания. Решение с обстройкой позволило провести все работы без отселения жителей. Для прохождения трубных разводок в конструкциях старого здания был устроен технический этаж высотой 1 м. В итоге дом получил 30 новых квартир к 16 имеющимся. Его высота увеличилась с 13 до 31 метра. В обстройке появились два лифта.

Общая стоимость материалов и работ составила около 250 млн руб. Эту сумму собрали жители реконструируемого и соседних домов. Соседи получили половину из 30 новых квартир в надстройке. Остальные квартиры были распределены между собственниками жилья в самом доме, которые финансировали строительство. Новое жилье обошлось примерно в 80 тыс. руб. за кв. м. Для новостройки в старом районе Москвы это привлекательная цена. Увеличение площади квартир на нижних четырех этажах и полное преображение дома для жителей стало бесплатным.

40

процентов

тепла можно сэкономить благодаря утеплению здания, замене окон на энергосберегающие с двухкамерными стеклопакетами, поквартирное регулирование отопления

Особенности реконструкции без отселения

Строители устраивают по периметру здания монолитный железобетонный ростверк на буронабивных сваях. При этом старый фундамент не затрагивают. На ростверке возводят монолитные железобетонные пилоны на всю высоту здания. По границе пилонов устраивают новый фасад. За счет глубины пилонов каждая квартира увеличивается в среднем

Внимание

Жильцов, которые не могут по состоянию здоровья терпеть строительные работы, можно переселить по их заявлению на 10 месяцев в арендованные квартиры рядом с домом

на 15–20 кв. м. Реконструкция с надстройкой проходит без отселения в строго утвержденное время: с 9-30 до 19-00 часов, кроме субботы и воскресенья. Вода и газ поступают бесперебойно, свет не отключают. Прервать подачу воды можно, только заранее предупредив всех жильцов и не более чем на полдня.

Реконструкция проходит за два года. Первый год уходит на подготовку разрешительной документации:

– принятие решения на общем собрании собственников жилых помещений в доме;
– кадастрирование земли;
– подготовку экспертных заключений;
– проектирование и согласование проекта;
– подготовку и прохождение градостроительного плана земельного участка;
– получение ордера на строительство.

Во второй год проводятся монтажные работы и инженерное обеспечение. Они занимают 10 месяцев. Еще два месяца уходит на государственную приемку дома.

В работы по санации жилья входят:

– реконструкция и утепление здания;
– переоборудование тамбуров в подъездах с заменой входных дверей и запорных устройств;
– модернизация системы отопления с заменой труб и радиаторов отопления;
– отделочные работы лестничных клеток с заменой ограждений лестниц;
– выполнение новой телевизионной разводки;
– благоустройство придомовой территории.

Также в ходе санации строители проводят замену:

– технического и инженерного оборудования, лифтов;
– электрооборудования и проводки, чтобы повысить мощность электроснабжения;
– старых окон на двухкамерные стеклопакеты;
– облицовки в ванной комнате и на кухне при ее разрушении во время замены инженерных сетей;
– почтовых ящиков.

Рекомендация

В тех домах, где нет лифтов, предусмотрите в проекте их пристройку

Выводы для муниципалитетов

Реконструкция жилых зданий дешевле, чем строительство новых домов. Она позволяет перестроить дом малой этажности без отселения жильцов. Они могут профинансировать работы частично или полностью. Новые этажи в надстройке – это новые квартиры, которые можно продать, тем самым окупить все затраты на санацию и даже получить прибыль.

Экономический эффект от санации достигается за счет того, что старый жилой фонд не разрушается. Отсутствуют затраты на утилизацию мусора от сноса здания. В реконструируемом доме уже есть 50 процентов строительных конструкций в виде наружных стен, перекрытий, лестниц и фундаментов. Удается сэкономить до 30 процентов от стоимости строительства здания такой же этажности. Строительство осуществляется на уже застроенных территориях, поэтому не требуется землеотвод под застройку. Снос малоэтажной застройки наиболее выгоден бизнесу индустриального домостроения, цель которого больше построить и дороже продать, но не горожанам. Поэтому темпы индустриального домостроения по-прежнему наращиваются. Города за счет этого переуплотняются, ухудшается городская среда. Между тем горожанам уже не нужно столько нового жилья. Они хотят получить качественно новый, современный уровень комфорта, который можно создать и на прежнем месте жительства при минимуме затрат. Поэтому, прежде чем принять решение о сносе малоэтажной постройки, руководителю муниципального образования нужно рассмотреть возможность ее реконструкции. Временные, рассчитанные на 20–25 лет пятиэтажки, возникшие на первом этапе домостроения, уже снесены. Последующие дома несносимых серий – это жилой фонд со сроком службы 100–125 лет. После реконструкции они смогут пережить даже многие сегодняшние новостройки.

После реконструкции дома несносимых серий переживут даже многие сегодняшние новостройки

Признание дома аварийным: когда суд встанет на сторону муниципалитета

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ

1. Соблюдайте требования к составу межведомственной комиссии. Если вы не включите в нее собственника дома, суд отменит решение о признании объекта аварийным.
2. Немотивированное решение, принятое без участия специализированной организации, суд признает незаконным и отменит.
3. В выкупную цену при изъятии включите рыночную стоимость жилого помещения и доли собственника в общем имуществе в доме, убытки, связанные с изменением места жительства, и упущенную выгоду. Суды признают требования собственников о возмещении всех этих убытков обоснованными.

Р.М. ПОПОВ,

руководитель юридической компании «Интел-Право»

Жилищный кодекс РФ допускает изъятие имущества граждан с возмещением собственнику стоимости изымаемого имущества. Орган местного самоуправления может принять такое решение, в том числе если дом был признан аварийным и подлежащим сносу. Рассмотрим, как избежать судебных споров с собственниками.

Проверьте, есть ли основания для признания дома аварийным

Ухудшения, связанные с физическим износом здания или его частей, эксплуатационными характеристиками и приводящие

к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций, будут основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания. Под непригодными для проживания понимают жилые помещения, признанные такими в том числе в связи с уровнем износа более 70 процентов. Многоквартирный дом непригоден для проживания, если его признали аварийным и подлежащим сносу.

Уровень износа здания более 70 процентов – это одно из оснований для постановки вопроса о признании дома аварийным и подлежащим сносу. Если орган местного самоуправления не примет мер для решения данного вопроса, такая обязанность может быть возложена на него в судебном порядке.

Документ

Помещение признают непригодным для проживания, а дом — аварийным согласно Положению, которое Правительство РФ утвердило постановлением от 28 января 2006 г. № 47 (далее — Положение № 47)

Пример 1. Прокурор обратился в суд в интересах жительницы многоквартирного дома 1900 года постройки. Прокурор указал, что физический износ строения составляет 73 процента. В жилом доме отсутствуют централизованные системы канализации и водоснабжения, выявлены факты нарушения правил и норм технической эксплуатации. Необходимо обследовать жилое помещение на предмет пригодности для проживания, но муниципалитет бездействует. Суд удовлетворил требования прокурора и обязал орган местного самоуправления принять меры для признания дома аварийным (апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 2 ноября 2016 г. № 33-22262/2016).

Другие основания, по которым орган местного самоуправления должен принять меры для признания дома аварийным, – заявление собственников помещения в нем, заключение органов государственного надзора или муниципального контроля. Не игнорируйте заявление о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, даже если оно поступило лишь от одного из жильцов в отношении долевой собственности. Отказ принять меры суд признает незаконным. Примеры таких судебных решений: апелляционные определения Санкт-Петербургского городского суда от 13 марта 2017 г. № 33а-5509/2017, Верховного

Собственника включите в состав комиссии с правом совещательного голоса

суда Республики Татарстан от 19 октября 2015 г. по делу № 33-14736/2015.

Создайте комиссию

Чтобы признать многоквартирный жилой дом аварийным, муниципалитет создает межведомственную комиссию. Орган местного самоуправления должен включить в состав комиссии представителей органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (абз. 5 п. 7 Положения № 47). К числу таких органов относится Роспотребнадзор, Ростехнадзор, МЧС (пожарная служба), БТИ.

Усмотрение органа местного самоуправления о представительстве в комиссии допускается только в отношении органов архитектуры и градостроительства. Участие других органов обязательно. Например, если вы не включите в комиссию представителей контролирующих (надзорных) органов, суд отменит принятые ею решения (Обзор Приморского краевого суда, Управления Судебного департамента в Приморском крае от 1 июля 2015 г.).

В составе межведомственной комиссии может участвовать собственник или его представитель. Включите их в состав комиссии с правом совещательного голоса. Если вы не привлечете собственников к участию в работе комиссии, суд отменит ее решение.

Пример 2. Орган местного самоуправления создал межведомственную комиссию для признания многоквартирного жилого дома аварийным. Но долевые собственники не были привлечены к участию в работе этой комиссии. Суд указал, что администрация муниципального образования нарушила процедуру признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Заключение комиссии по иску

собственников было отменено (апелляционное определение Верховного суда Республики Мордовия от 25 февраля 2016 г. по делу № 33а-542/2016).

Проверьте, какой вывод комиссия указала в решении

Межведомственная комиссия на основании заявления собственника и заключения контролирующих органов должна оценить, насколько жилое помещение или многоквартирный дом соответствует установленным нормам.

Чтобы принять решение, комиссии понадобится заключение специализированной организации. Немотивированное решение, принятое без участия специализированной организации, будет признано незаконным (апелляционное определение Кировского областного суда от 10 ноября 2016 г. по делу № 33а-5157/2016).

Решение межведомственной комиссии должно содержать один из шести выводов (п. 47 Положения № 47).

1. Помещение соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и пригодно для проживания.

2. Есть основания для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с требованиями Положения № 47.

3. Выявлены основания для признания помещения непригодным для проживания.

4. Выявлены оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

5. Выявлены основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

6. Нет оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Принятие иных решений по результатам оценки жилого помещения или многоквартирного дома на соответствие требованиям Положения № 47 не предусмотрено.

Внимание

Привлекаемая специализированная организация должна иметь допуск на выполнение работ по техническому обследованию зданий и сооружений

Типичная ошибка

Если вы не передадите один из экземпляров собственнику, суд признает решение незаконным и отменит его (апелляционное определение Курганского областного суда от 7 сентября 2016 г. по делу № 33-3244/2016)

Пример 3. Комиссия приняла решение о необходимости проведения дополнительного обследования. Прокурор оспорил решение в суде. Судьи посчитали требования прокурора законными и обоснованными. Они указали, что принятое комиссией решение не поименовано в пункте 47 Положения № 47. Решение комиссии было отменено (апелляционное определение Свердловского областного суда от 23 ноября 2016 г. по делу № 33а-20309/2016).

Члены комиссии принимают решение большинством голосов, оформляют в виде заключения в трех экземплярах. В заключении нужно указать основания принятия решения. Экземпляры решения передают заявителю, собственнику помещения и подшивают в дело.

Возместите собственнику убытки и расходы при изъятии

Если собственники помещений в многоквартирном доме, признанным аварийным, не приняли решение о сносе или реконструкции дома и не реализовали такое решение, земельный участок, на котором находится дом, все помещения в нем подлежат изъятию для муниципальных нужд.

Собственнику помещения, подлежащего изъятию, полагается компенсация (ч. 5–7 ст. 32 Жилищного кодекса РФ). Сумма, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением муниципалитета с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

При изъятии жилого помещения возместите собственнику:

- рыночную стоимость жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество;
- его убытки, причиненные изъятием, в том числе понесенные в связи с изменением места проживания;
- упущенную выгоду.

Убытки, причиненные изъятием, возникают в связи:

– с переездом;
– поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него;
– оформлением права собственности на другое жилое помещение;
– досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;
– временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилья.

Суды признают обоснованным возмещение всех этих убытков.

Пример 4. Администрация района подала иск к собственнику жилья о выкупе жилого помещения. Ответчик подал встречный иск и попросил установить и взыскать с администрации выкупную цену жилого помещения. Суд признал обоснованным включение в выкупную цену расходов на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилья и оформлению договора купли-продажи (Обзор судебной практики, утвержденной Президиумом Верховного суда РФ 29 апреля 2014 г.).

При определении рыночной стоимости изымаемого имущества проводится экспертная оценка. В отношении спорного объекта эксперт делает сравнительный анализ продаж объектов-аналогов. Они должны относиться к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и быть сопоставимыми с ним по ценообразующим факторам. Тогда суд примет заключение оценщика в качестве надлежащего доказательства (апелляционное определение Нижегородского областного суда от 16 мая 2017 г. по делу № 33-5409/2017).

Позиции собственников и органов власти в отношении выкупной цены при изъятии, как правило, не совпадают. Это провоцирует многочисленные споры. Если собственник изымаемого помещения не согласен с проведенной рыночной оценкой изымаемого помещения, он вправе заявить о несогласии с выкупной стоимостью и потребовать назначения судебной оценочной экспертизы.

Документ

Правила оценки рыночной стоимости изымаемого имущества установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ

Возместите собственнику, не только стоимость имущества, но и расходы на переезд и упущенную выгоду

Пример 5. Муниципальное образование привлекло к судебной экспертизе экспертную организацию, чтобы та определила выкупную цену помещения. Эксперты не учли стоимость доли собственности в земельном участке и стоимость доли в праве на общее имущество многоквартирного дома. Собственник помещения обратился в суд. Судьи назначили повторную строительно-техническую экспертизу в другой экспертной организации и приняли за основу ее заключение (апелляционное определение Саратовского областного суда от 17 августа 2016 г. № 33-5936/2016).

Фактический снос жилого дома не лишает собственника права требовать компенсации.

Пример 6. Межведомственная комиссия признала дом аварийным. Затем дом снесли. Собственник жилого помещения посчитал, что администрация муниципального образования нарушила процедуру изъятия, предусмотренную статьей 32 Жилищного кодекса РФ. Гражданин обратился в суд с требованием о взыскании денежных средств.

Суд первой инстанции указал, что администрация муниципального образования снесла дом, не разрешив вопрос о выплате возмещения собственникам жилых помещений. Это не освобождает ее от выплаты возмещения за жилое помещение. Истец имеет право получить выкупную стоимость жилого помещения.

Суд апелляционной инстанции встал на сторону администрации. Решение об изъятии участка не принималось, поэтому собственник должен был предъявить к администрации иск о понуждении к изъятию участка.

Верховный суд РФ согласился с решением суда первой инстанции и отменил апелляционное определение. Он указал, что при сносе дома администрация не выполнила процедуру изъятия участка и тем самым нарушила принцип неприкосновенности собственности, закрепленный Конституцией РФ (определение Верховного суда РФ от 23 мая 2017 г. № 1-КГ17-6).

Экспертиза частных жилых домов

Помимо оценки соответствия помещений в многоквартирных домах требованиям законодательства в обязанности органов местного самоуправления входит и аналогичная

экспертиза частных жилых домов (п. 8 Положения № 47). Причем такая экспертиза проводится не только в отношении жилых домов, но жилых строений на садовых участках.

Пример 7. Д. обратился в суд с иском к администрации поселка Новые Ляды. В заявлении он просил обязать межведомственную комиссию администрации поселка Новые Ляды рассмотреть вопрос о признании садового домика жилым строением, пригодным для постоянного проживания. Администрация возражала против удовлетворения заявленных требований. Комиссия не занимается строениями, она может признать пригодным или непригодным для проживания только жилое помещение. Суд удовлетворил требования истца. В обосновании решения он отметил, что межведомственные комиссии проводят обследования в порядке, установленном Положением № 47. Законодатель не предусмотрел иной порядок обследования частных жилых помещений в целях признания их пригодными (непригодными) для проживания (апелляционное определение Пермского краевого суда от 4 декабря 2013 г. по делу № 33-11109).

Выводы и рекомендации муниципалитетам

Чтобы собственник помещения не оспорил решения органа местного самоуправления и межведомственной комиссии в суде, соблюдайте следующие рекомендации.

1. Для признания дома аварийным сформируйте межведомственную комиссию в соответствии с требованиями закона к ее составу. Привлеките собственников жилых помещений в доме для участия в комиссии. Запросите заключение специализированной организации.

2. Межведомственная комиссия имеет право принять только одно из шести решений, предусмотренных пунктом 47 Положения № 47. Один из трех экземпляров решения комиссии передайте собственнику.

3. Если есть основания для изъятия жилого помещения, возместите собственнику стоимость изымаемого имущества, убытки, связанные с изменением места жительства, и упущенную выгоду.

Рекомендация

Реконструкция пятиэтажек — альтернатива их сносу. Статью об этом читайте на стр. 46

ЗАРПЛАТА
в учреждении

По вопросам подписки:
8 800 775-48-99
(звонок по России бесплатный)

Журнал о расчетах с работниками в учреждении

для Вашего бухгалтера

реклама

Эксклюзивно для клиентов

Обучение в Школе Главбуха госучреждения

Вебинары и их видеозаписи

Вопрос эксперту – ответ за 24 часа

Правовая база – обновляется ежедневно

Книги для бухгалтеров госучреждений – в подарок!

Электронные помощники для работы

zpbudgetnik.ru

Читайте в следующем номере

1 **Новая система обращения с отходами.** Эксперт подведет первые итоги перехода на новую систему, расскажет о дальнейших этапах и даст рекомендации муниципалитетам.

2 **Управление общественными финансами: опыт Хабаровска.** В 2016 году город занял 1-е место в конкурсе «Лучшее муниципальное образование России в сфере управления общественными финансами».

3 **Маневренный жилфонд: почему временное жилье становится постоянным.** Сроки проживания в маневренном фонде в законах не установлены. Это провоцирует множество споров, в которых муниципалитеты играют не последнюю роль. Эксперт разберет актуальную судебную практику.

Способы подписки:

в издательстве
8 (800) 775-48-99

на сайте
budgetnik.ru

в интернет-магазине
proflit.ru

в агентствах вашего города
Астрахань: ООО «Пресс-Юг» (8512) 44-38-02, 44-04-18; Барнаул: ООО «Центр поддержки бухгалтеров» (3852) 50-15-44, 22-38-39; Бийск: ИП Стеблов Ю.А. (3854) 37-29-52; Екатеринбург: ООО «Урал-Пресс» (343) 26-26-543; Йошкар-Ола: ООО «Регион-Пресс» (8362) 38-02-22; Калининград: ИП Юрина А.З. (4012) 99-18-08, 99-18-07; Кемерово: ООО «Центр поддержки бухгалтеров» (3842) 50-15-44, 22-38-39; Москва: ООО «Урал-Пресс» (495) 789-86-36, 789-86-37; Пермь: ООО «Информационные решения» (342) 237-88-30, 237-99-60; Рязань: ООО «Пресс-Экспресс» (4912) 24-93-83; Санкт-Петербург: ЗАО «ПРЕСС-ИНФОРМ» (812) 335-97-51, 786-92-98, 335-97-52; Саранск: ООО «ЦДП Саранск» (8342) 27-02-38, (927) 972-84-01; Саратов: ООО «АДИ “Орикон Пресс”» (8452) 52-44-36, 33-89-89; ООО «Информационный центр поддержки бухгалтеров» (8452) 57-28-69; Севастополь: ООО «Экспресс-Крым» (0692) 45-24-24, 45-24-14; Симферополь: ООО «Юрэдвайс» 7-978-821-77-69, 7-978-715-95-42; ООО «Саммит-Крым» +7 (978) 028-26-67; Тольятти: ООО «АДП-Информ» (8482) 68-13-68, 68-09-98, 49-21-98; Тула: ООО «Международная школа консультирования – Тула» (4872) 30-40-45, 36-46-88, 8 (920) 748-89-66; Чебоксары: ООО «Регион-Пресс» (8352) 22-60-77, 22-43-03; Ярославль: ООО «ПрофЛит» 8(4852) 28-00-30, 28-04-30.

по каталогу на почте
«Роспечать»: 36407 (на 6 мес.), 36406 (на год);
«Почта России»: 99343 (на 6 мес.), 99342 (на год);
«Пресса России»: 88023 (на 6 мес.), 88022 (на год)

Служба подписки

8 (800) 775-48-99

(звонок по России бесплатно)

Над номером работали:

Учредитель:
ООО КФЦ «Актион»
Издатель: ООО «Актион группа Главбух»,
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20
Для писем: 127521, Москва, а/я 39,
«Практика муниципального управления»
Адрес редакции: 127015, г. Москва,
ул. Новодмитровская, д. 5а, стр. 8
Телефон: (495) 662-70-47
email@munuprav.ru
Сайт: e.munuprav.ru
Отдел рекламы: (495) 730-55-14, 660-17-18

Редакция:
Издатель: Анна Обсокова
Шеф-редактор: Анна Ким
Ответственный редактор: Инна Билецкая
Ответственный секретарь: Вера Корнева
Работа с авторами: Роман Ткач
tkach@action-media.ru
Маркетинг: Оксана Голбан
Менеджер по печати: Екатерина Старшинова

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС77-64031 от 18.12.2015
Полное или частичное воспроизведение или размножение каким-либо способом материалов, опубликованных в настоящем издании, допускается только с письменного разрешения редакции. © ООО «Актион группа Главбух», 2017

Фото на обложке: глава администрации города Хабаровска Александр Николаевич Соколов

Подписано в печать: 28.06.2017
Формат 70×100 1/16 Печать офсетная. Печ. л. 4,0
Отпечатано в ООО ПО «Периодика», 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, стр. 3. Тираж 7000 экз.
Заказ № 22604. Выход в свет: 11.07.2017
В розницу цена свободная. 12+

ПРАКТИКА
МУНИЦИПАЛЬНОГО
УПРАВЛЕНИЯ

Редакционный совет

Сергей Леонидович КАТАНАНДОВ,
заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера

Виктор Борисович КИДЯЕВ,
президент Общероссийского конгресса муниципальных образований

Светлана Викторовна РАЗВОРОТНЕВА,
заместитель председателя Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ РФ, исполнительный директор НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ “ЖКХ Контроль”»

Клавдия Юрьевна БОРОДУЛИНА,
начальник отдела регионального законодательства о выборах и референдумах правового управления Аппарата ЦИК России

Александр Сергеевич ПУЗАНОВ,
генеральный директор Фонда «Институт экономики города»

Эмиль МАРКВАРТ,
президент Европейского клуба экспертов местного самоуправления

Система
Госфинансы

Справочная система для бюджетных, казенных и автономных учреждений

Гарантированный ответ на любой бухгалтерский вопрос

В Системе Госфинансы разъяснения из первых уст — от специалистов Минфина, Казначейства, Минтруда, ПФР, Минздрава, ФСС и других профильных ведомств. В частности, от **Татьяны Саакян**, директора департамента правового регулирования бюджетных отношений Минфина России, **Юлии Камардиной**, советника руководителя Федерального Казначейства, **Сергея Романова**, директора департамента бюджетной методологии и финансовой отчетности в государственном секторе Минфина России, и других специалистов.

Их консультации можно без опаски применять на практике

Попробуйте бесплатно gosfinansy.ru

реклама

реклама

Москва, ГК «Космос»

25 ЮБИЛЕЙНАЯ ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ДЛЯ ГОСУЧРЕЖДЕНИЙ

30 октября — 3 ноября

Главное профессиональное событие для бухгалтеров и специалистов финансово-экономических служб

Специалисты Минфина России подведут итоги 2017 года и расскажут все о применении законодательных и нормативных актов для госучреждений в 2018 году

ПРОГРАММА КОНФЕРЕНЦИИ

СЕССИЯ 1
Годовой бухгалтерский отчет за 2017 год, учет в 2018 году, налоги, классификация, федеральные стандарты

СЕССИЯ 2
Правовые и финансовые вопросы деятельности: итоги 2017 года — подготовка к 2018 году

СЕССИЯ 3
Изменения в оплате труда, сложные ситуации

52 993 ₽ ~~81 530 ₽~~ ЗА 3 ДНЯ

Только до конца июля! Скидка 35% за участие в 3 сессиях

Билеты в театр **в подарок!**

По вопросам об участии:
8 800 775-48-99, SEMINAR.RU