

ГУБКИНСКИЙ

Что наиболее значительное удалось сделать в 2022 году?

В рамках правового (юридического) обеспечения деятельности города Губкинского в 2022 году осуществлялся постоянный контроль за соответствием муниципальных правовых актов города законодательству Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа, проводился мониторинг правоприменения. За 2022 год проведена правовая экспертиза 3164 проектов муниципальных правовых актов.

В соответствии с Федеральным законом «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» проведена антикоррупционная экспертиза 224 проектов муниципальных нормативных правовых актов.

Кроме этого в 2022 году проделана работа по приведению Устава городского округа город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа в соответствие с федеральным законодательством с учетом внесенных изменений. В 2022 году подготовлено, а затем принято Думой города Губкинского 2 решения о внесении изменений в Устав городского округа город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа.

С целью приведения действующих муниципальных правовых актов в соответствие с вносимыми изменениями в федеральное и региональное законодательство, проводится мониторинг действующих муниципальных нормативных правовых актов. По результатам проведения мониторинга были приняты и (или) внесены изменения в действующие нормативные правовые акты в количестве 68.

Одним из достижений в работе города Губкинского в 2022 году является отсутствие судебных актов о признании муниципальных правовых актов несоответствующими законодательству Российской Федерации, что свидетельствует о качестве подготовки муниципальных правовых актов.

В городском округе город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа сложилась обширная судебная практика, связанная с вопросом изъятия жилых помещений, расположенных в домах признанных аварийными и подлежащими сносу, установления выкупной стоимости (компенсации) указанных помещений (80 дел). В настоящее время данная категория гражданских дел рассматривается в апелляционной и кассационной инстанциях, а также судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проведя анализ состоявшихся судебных решений установлено, что в силу положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации, исходя из судебной практики размер компенсации складывается из следующих составляющих:

- стоимость жилого помещения;
- стоимость долей на общее имущество многоквартирного дома, земельный участок под домом;
- компенсация за произведенный капитальный ремонт;
- убытки собственника, связанные с поиском, приобретением и оформлением права собственности на вновь приобретаемое жилое помещение, переездом, временным проживанием в ином помещении до приобретения в собственность жилья, прочие подтвержденные расходы, сопряженные с отчуждением ранее занимаемого жилья.

Администрация города Губкинского не согласна с апелляционными и кассационными определениями судов в части установления выкупной стоимости за изымаемое

аварийное жилье с включением убытков в виде суммы компенсации за не произведенный капитальный ремонт.

Статьей 16 Закона РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта. При этом по смыслу положений ст. 190.1 ЖК РФ, обязанность по проведению капитального ремонта сохраняется за бывшим наймодателем в случае, если капитальный ремонт требовался и не был проведен на дату первой приватизации жилого помещения в многоквартирном доме.

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения.

Аналогичная правовая позиция содержится в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 года.

Таким образом, требование о компенсации за непроизведенный капитальный ремонт может быть удовлетворено только в случае, если на момент приватизации жилого помещения жилой дом требовал проведения капитального ремонта.

Вместе с тем, судами назначаются судебные экспертизы по установлению рыночной стоимости изымаемых жилых помещений включая стоимость убытков в виде суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт. Администрация города считает, что расчет компенсации за непроизведенный капитальный ремонт не может быть произведен экспертом и принят судом, в том числе и потому, что рыночная стоимость изымаемых жилых помещений экспертом определяется на основании данных о стоимости аналогичных квартир, которые расположены в жилых домах, в которых капитальный ремонт был произведен и которые не были признаны аварийными. То есть при определении рыночной стоимости жилого помещения износ и ветхость жилого дома, в котором оно расположено, не учитывались. Компенсация за непроизведенный капитальный ремонт возможна к расчету только в случае, если при расчете рыночной стоимости жилого помещения будет учтен износ и ветхость, в результате чего рыночная стоимость изымаемого помещения уменьшится.

Необъективные судебные экспертные заключения о размере такой компенсации влекли за собой пересмотр судебных решений и приводили к увеличению размера компенсации судом апелляционной инстанции, в среднем размер компенсации увеличивался на 55 %.

Кроме того, в случае изъятия для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими

собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме (ст. 184 ЖК РФ).

При таких обстоятельствах, Администрация города Губкинского считает, что у собственников изымаемых жилых помещений отсутствует право на дополнительную гарантию, предусмотренную ст. 16 Закона РФ от 4 июля 1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», в виде возмещения расходов за непроизведенный капитальный ремонт, на чем и основывает свою позицию в Верховном Суде Российской Федерации.

Итог рассмотрения указанных дел судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации будет известен в конце первого квартала 2023 года.

Какие задачи стоят в 2023 году?

Основной задачей на 2023 год является установление объективной, реальной стоимости за изымаемое жилое помещение, и исключение оплаты денежных средств по решению судов в завышенном объеме в ущерб исполнению иных социально значимых задач города и возрастанию финансовой нагрузки на городской бюджет.

Задачами в сфере правового (юридического) обеспечения деятельности органов местного самоуправления города Губкинского на 2023 год являются:

- осуществление мониторинга муниципальных нормативных правовых актов, а также мониторинга правоприменения муниципальных правовых актов, проведение антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и их проектов, выполнение плана правотворческой деятельности на 2023 год;

- обеспечение контроля за правильным и единообразным применением структурными подразделениями Администрации города законодательства Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа, муниципальных правовых актов города Губкинского.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций?

Информационную и методическую. Проведение семинаров по обмену опытом в решении спорных вопросов правоприменительной, правотворческой и судебной практики.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом?

Обсуждение и обобщение судебной практики по вопросам реализации органами местного самоуправления возложенных Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочий и переданных государственных полномочий.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли.

Вопросы, касающиеся взаимодействия с контролирующими органами.