



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, г. Екатеринбург, 620075  
Телефон/Факс (343) 312-00-14  
E-mail: [minstroy@egov66.ru](mailto:minstroy@egov66.ru)  
Сайт: [minstroy.midural.ru](http://minstroy.midural.ru)

*03.04.2025* № *16-02-05/643*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю СРОО  
«Народный контроль»

М.В. Беляеву

О результатах рассмотрения обращения

Уважаемый Максим Владимирович!

Ваше обращение от 20.03.2025 № 01-01-63-4599/1 о расселении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Ревда, ул. Садовая, д. 3 (далее – МКД), рассмотрен Министерством строительства Свердловской области (далее – Министерство) совместно с Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), Администрацией муниципального округа Ревда (далее – Администрация) и ГКУ Свердловской области «Фонд жилищного строительства» (далее – Фонд).

По результатам рассмотрения в рамках компетенции сообщаем следующее.

Министерство действует на основании и в пределах полномочий, установленных Положением о Министерстве, утвержденным постановлением Правительства Свердловской области от 05.09.2012 № 963-ПП.

Разрешение на строительство RU 66323000-0014 МКД выдано Администрацией городского округа Ревда ООО «Авента Инжиниринг» 28.06.2013.

По результатам открытых аукционов в электронной форме между Фондом и ООО «Авента Инжиниринг» заключены государственные контракты от 18.10.2013 № 136/2013-ГК, от 18.10.2013 № 137/2013-ГК, от 18.10.2013 № 138/2013-ГК, от 15.11.2013 № 182/2013-ГК, от 30.12.2013 № 298/2013-ГК на долевое участие в строительстве жилых помещений в МКД.

МКД дом введен в эксплуатацию в 2015 году (на основании решения на ввод в эксплуатацию от 30.03.2015 № RU 66323000-0010).

Жилые помещения переданы Фонду по актам приема-передачи 18.06.2015. Пунктом 2.4 государственных контрактов установлено, что гарантийный срок на жилые помещения (квартиры) составляет 5 (пять) лет.

До 01.01.2016 государственный строительный надзор не осуществлялся в отношении многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три (ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Таким образом, государственный

строительный надзор в отношении указанного объекта Департаментом не осуществлялся ввиду отсутствия в указанный период времени действующей нормы права.

В собственности Свердловской области с 2015 года находятся двадцать четыре жилых помещения, расположенных в МКД, предоставленные детям-сиротам по договорам найма специализированных жилых помещений (жилые помещения переданы Фонду на праве оперативного управления).

В ходе эксплуатации МКД с 2016 года стали выявляться скрытые строительные недостатки (дефекты): трещины фасада и стен, протечки кровли и другие.

Фондом организованы комиссионные осмотры, по результатам которых в адрес ООО «Авента Инжиниринг» направлены претензии с требованием об устранении выявленных строительных недостатков (дефектов), которые оставлены без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 01.11.2016 по делу № А60-38703/2016 исковые требования Фонда удовлетворены в полном объеме, на застройщика возложена обязанность в месячный срок с момента вступления решения в законную силу безвозмездно устранить недостатки в жилых помещениях и местах общего пользования в МКД.

12.01.2017 Ревдинским районным отделом судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области возбуждено исполнительное производство № 2184/17/66047-ИП, в рамках которого 25.03.2017 с руководителя ООО «Авента Инжиниринг» П.В. Бердникова взяты объяснения, согласно которым у ООО «Авента Инжиниринг» отсутствует возможность добровольно исполнить решение суда.

На сегодняшний день решение Арбитражного суда Свердловской области от 01.11.2016 по делу № А60-38703/2016 не исполнено.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 17.12.2017 по делу № А60-60587/2016 ООО «Авента Инжиниринг» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением от 07.06.2018 требование Фонда в размере 3 770 589,80 рублей в счет устранения недостатков в МКД включено в реестр требований кредиторов должника в составе третьей очереди.

По результатам совместных совещаний, проводимых Администрацией и Фондом, Администрацией проведено техническое обследование строительных конструкций жилого дома (без определения несущей способности фундаментов). С целью определения несущей способности фундамента здания, а также определения расходов на его возможную реконструкцию Фондом с ООО «Бюро технических экспертиз» заключен государственный контракт от 28.04.2020 № 21/2020-ГК/ПИР на выполнение работ по обследованию фундамента здания, оценке технического состояния строительных конструкций и экспертной оценке стоимости технических решений по МКД.

На основании проведенных обследований Фондом направлено в межведомственную комиссию по оценке жилых помещений государственного жилищного фонда Свердловской области, а также иных жилых помещений в случаях, установленных положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, заявление о предоставлении государственной услуги «Признание в установленном порядке непригодными для проживания помещений государственного специализированного жилищного фонда Свердловской области,

а также иных жилых помещений в случаях, установленных Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47».

В соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на территории муниципального образования, в соответствии с частью 3 статьи 7 Федерального закона № 131-ФЗ.

Постановлением Администрации от 28.08.2020 № 1545 «О дальнейшем использовании помещений и сроках отселения физических лиц» (далее – Постановление № 1545) МКД признан аварийным, принято решение произвести отселение граждан, проживающих в жилых помещениях МКД, в срок до 2028 года.

Пунктом 2 Постановления № 1545 Администрацией возложена на себя обязанность включить МКД в Реестр многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных на территории муниципального округа Ревда.

Решением Ревдинского городского суда Свердловской области от 03.05.2024 по делу № 2а-355/2024 также установлено, что вопрос по отселению граждан из МКД подлежит разрешению органом местного самоуправления.

Согласно статье 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством. Жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, находится по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта.

Перечень аварийных многоквартирных домов формируется на основании сведений об общей площади жилых помещений аварийных многоквартирных домов, предоставляемых органами местного самоуправления согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.11.2021 № 817/пр.

В силу части 2 статьи 18 Федерального закона № 131-ФЗ финансовые обязательства, возникающие в связи с решением вопросов местного значения, исполняются за счет средств местных бюджетов (за исключением субвенций, предоставляемых местным бюджетам из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации). В случаях и порядке, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, указанные обязательства могут дополнительно финансироваться за счет средств федерального бюджета, федеральных государственных внебюджетных фондов и бюджетов субъектов Российской Федерации.

Нахождение в собственности Свердловской области двадцати четырех жилых помещений не влияет на обязанность органа местного самоуправления по расселению дома, находящегося на территории соответствующего муниципального образования.

22.01.2024 Следственным управлением по Свердловской области возбуждено уголовное дело в отношении руководства ООО «Авента Инжиниринг» по признакам состава преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации – использование некачественных материалов по заниженной цене при строительстве МКД.

Прокуратура города Ревды обратилась с административным иском к Администрации о признании действий по установлению срока отселения граждан из МКД до 2028 года незаконным и возложении обязанности на Администрацию расселить граждан из указанного аварийного дома, но не позднее 31.12.2025.

Решением Ревдинского городского суда Свердловской области от 03.05.2024 по делу № 2а-355/2024 иск прокуратуры города Ревды удовлетворен частично, Постановление № 1545 признано незаконным в части установления срока отселения граждан до 2028 года.

На Администрацию возложена обязанность устранить допущенное нарушение прав и законных интересов граждан в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу повторно рассмотреть вопрос об установлении срока отселения жителей МКД, установить разумный срок отселения граждан.

Во исполнение решения Ревдинского городского суда Свердловской области от 03.05.2024 по делу № 2а-355/2024 Администрацией определен срок расселения граждан – до 31.12.2026.

Прокуратурой города Ревды в адрес главы муниципального округа Ревда направлено обращение от 06.08.2024 № 09-2024, согласно которому предписано инициировать процедуру «выделения городскому округу Ревда бюджетных средств из регионального бюджета либо из резервного фонда Правительства Свердловской области для первоочередного расселения жильцов данного дома. Указанные действия необходимо совершить безотлагательно с учетом того, что в сентябре – октябре 2024 года будут проходить согласительные комиссии по формированию областного бюджета на следующий 2025 год».

Прокуратурой Свердловской области 16.07.2024 в адрес Вице-губернатора Свердловской области О.Л. Чемезова направлена информация в порядке статьи 4 Федерального закона от 17 января 1992 года № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» в целях рассмотрения.

Заместитель Министра



Д.В. Кулик