



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Елькина, д. 77, Челябинск, 454048
Тел.(351) 237-83-88, факс (351) 237-83-87. E-mail: main@minstroy74.ru
ОКПО 00097471, ОГРН 1047423521386, ИНН/КПП 7451208332/745101001

01 АПР 2021

№ 3681

На _____ от _____

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

вх. № 5069-вс 05.04.21

Генеральному директору
государственной корпорации –
Фонд содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
К.Г. Цицину

Уважаемый Константин Георгиевич!

В ходе проведения Контрольно-счетной палатой Челябинской области контрольного мероприятия на предмет проверки законности и эффективности использования бюджетных средств на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в рамках программных мероприятий, финансируемых за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) и областного бюджета, выявлены случаи предоставления муниципальным образованием двух жилых помещений взамен одного изымаемого непригодного для проживания жилого помещения члену семьи нанимателя и нанимателю с другими членами семьи.

Основным способом переселения граждан из аварийного жилья в рамках действующих программных мероприятий с участием средств Фонда и областного бюджета является приобретение жилых помещений в строящихся домах либо готовых помещений у застройщиков.

Перед проведением аукционных мероприятий в целях приобретения/строительства жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда муниципальным образованием проводится анализ наличия на рынке жилья благоустроенных жилых помещений.

Так, на территории муниципального района в рамках программных мероприятий в 2019-2020 гг. запланировано к расселению 5 муниципальных жилых помещений общей площадью каждое более 64,7-75,2 кв. м.

В виду отсутствия на рынке жилья благоустроенных жилых помещений аналогичной площади, а также в связи с ограниченными сроками реализации программных мероприятий, органом местного самоуправления принято решение о предоставлении нанимателю и члену семьи нанимателя двух жилых помещений, равнозначных по общей площади изымаемому непригодному для проживания жилого помещения.

Кроме того, выявлены случаи предоставления собственнику одного жилого помещения двух жилых помещений в собственность, а также факты предоставления собственникам долей одного аварийного жилого помещения отдельных жилых помещений. При этом площади предоставляемых жилых помещений равнозначны изымаемым непригодным для проживания жилым помещениям.

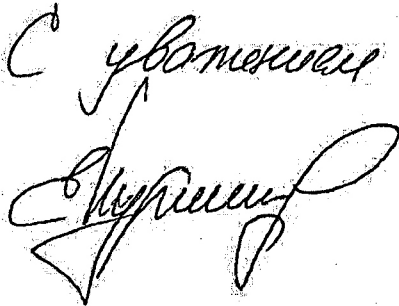
Предоставление нанимателю и членам семьи нанимателя жилого помещения меньшей площади являлось бы нарушением прав граждан в части получения равнозначного жилого помещений в соответствии со статьей 89 ЖК РФ.

Более подробная информация по каждому случаю представлена в Приложении.

Учитывая вышеизложенное, прошу разъяснить, допустимо ли предоставление двух жилых помещений взамен изымаемого одного жилого помещения в случаях, указанных в Приложении.

Приложение: на __ л. в 1 экз.

Заместитель Министра –
начальник управления

С уважением


Е.В. Курилов

1) п. Светлый, ул. Заречная, д.21, кв. 1

– по договору социального найма от 22.09.2014 № 39, заключенному на основании ордера от 02.02.2000, общая площадь жилого помещения (квартиры) – 52 кв. м. (наниматель Фаизова Зайтуна Гуробаевна, члены семьи нанимателя 2 человека);

– муниципальным образованием заявлено к переселению по техническому паспорту 64,8 кв. м, в том числе площадь холодных пристроев 16 кв.м.,

– с целью переселения предоставлено два новых жилых помещения общей площадью 68,1 кв. м и заключено два договора социального найма от 20.08.2019 № 206 с Фаизовой Зайтуной Гуробаевной на жилое помещение (квартиру) общей площадью на 33,0 кв. м. и от 28.08.2019 № 212 с Фаизовым Газизом Габитовичем (член семьи нанимателя расселенной аварийной квартиры) на жилое помещение (квартиру) общей площадью 35,1 кв. м, совместно с которым вселены 2 члена семьи;

2) п. Светлый, ул. Придорожная, д. 1, кв. 2

– на основании ордера от 20.12.1987 общая площадь жилого помещения (квартиры) – 49 кв. м. (выдан Кузнецову С.И. на семью из 5 человек)

– муниципальным образованием заявлено к переселению по техническому паспорту 75,4 кв. м, в том числе площадь холодных пристроев 4,9 кв.м.,

– с целью переселения предоставлено два новых жилых помещения общей площадью 81,9 кв. м и заключено два договора социального найма от 15.01.2020 № 230 с Кузнецовым Сергеем Ивановичем, совместно с которым вселены 2 члена семьи, на жилое помещение (квартиру) общей площадью 32,1 кв. м и от 15.01.2020 № 229 с Кузнецовой Татьяной Александровной (по ордеру – жена) на жилое помещение (квартиру) общей площадью 49,8 кв. м.

3) п. Светлый, ул. Цветочная, д.5, кв. 1

– по договору социального найма от 06.04.2009 б/н, заключенному на основании ордера от 24.03.2006 № 14, общая площадь жилого помещения (квартиры) – 48,7 кв. м. (наниматель Осипов Александр Михайлович, члены семьи нанимателя 3 человека);

– муниципальным образованием заявлено к переселению по техническому паспорту 72,8 кв. м, в том числе площадь холодных пристроев 22,8 кв.м.,

– с целью переселения предоставлено два новых жилых помещения общей площадью 81,7 кв. м и заключено два договора социального найма от 24.12.2019 № 223 с Осиповым Александром Михайловичем на жилое помещение (квартиру) общей площадью 49,6 кв., совместно с которым вселены 2 члена семьи, и от 24.12.2019 № 224 с Осиповой Натальей Александровной (член семьи нанимателя расселенной аварийной квартиры) на жилое помещение (квартиру) общей площадью 32,1 кв. м.

4) п. Светлый, ул. Цветочная, д. 9, кв. 2

– по договору социального найма от 06.06.2014 б/н общая площадь жилого помещения (квартиры) – 47,8 кв. м. (наниматель Луканова Наталья Леонидовна, члены семьи нанимателя 3 человека);

– муниципальным образованием заявлено к переселению по техническому паспорту 2016 года 59,5 кв. м, в том числе площадь холодных пристроев 11,8 кв.м., по техническому паспорту 2019 года 75,2 кв. м, в том числе площадь холодных пристроев 27,5 кв.м.,

– с целью переселения предоставлено два новых жилых помещения общей площадью 84,7 кв. м и заключено два договора социального найма от 26.12.2019 № 227 с Лукановой Натальей Леонидовной на жилое помещение (квартиру) общей площадью 49,6 кв. м, совместно с которой вселены 2 члена семьи, и от 20.08.2019 № 211 с Лукановой Ксенией Сергеевной (член семьи нанимателя расселенной аварийной квартиры) на жилое помещение (квартиру) общей площадью 35,3 кв. м.

5) п. Светлый, ул. Цветочная, д. 1, кв. 1 Стругова Елизавета Степановна собственник (свидетельство о государственной регистрации права от 24.02.2010 74 АВ 612177) жилого помещения (квартиры) – 64,7 кв. м, принято к переселению 64,7 кв. м.

В ходе переселения предоставлено два новых жилых помещения (две квартиры) общей площадью 70,9 кв. м и заключено соглашение от 25.11.2019 со Струговой Е. С. о предоставлении двух жилых помещений (квартир) общей площадью 70,9 кв. м по ул. Сумина, д. 3 № 6 площадью 35,4 кв. м и № 9 площадью 35,5 кв. м.

6) п. Светлый, ул. Цветочная, д.2, кв. 1

– по договору социального найма от 02.10.2012 № 16, заключенному на основании ордера от 06.12.1982 № 414, общая площадь жилого помещения (квартиры) – 65,9 кв. м. (наниматель Назаров Александр Николаевич, члены семьи нанимателя 3 человека);

– муниципальным образованием заявлено к переселению 65,9 кв.м.,

– с целью переселения предоставлено два новых жилых помещения общей площадью 66,6 кв. м и заключено два договора социального найма от 23.12.2019 № 219 с Назаровым Александром Николаевичем на жилое помещение (квартиру) общей площадью 34,5 кв. и от 23.12.2019 № 220 с Назаровой Натальей Викторовной на жилое помещение (квартиру) общей площадью 32,1 кв. м.

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

Шарикоподшипниковская ул., дом 5, г. Москва, 115088
тел.: (495) 651-65-46, факс: (495) 651-65-30
www.fondgkh.ru; e-mail: fond@fondgkh.ru

**Министерство
строительства и инфраструктуры
Челябинской области**

ул. Елькина, 77,
454048, г. Челябинск,
Челябинская область

«11» *мая* 2021 г. № *ОП-07/1015*

на № 3681 от 1 апреля 2021 года

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев поступившее обращение об оценке правомерности переселения граждан из аварийного жилищного фонда в пос. Светлый Челябинской области, сообщает, что разъяснение положений жилищного законодательства находятся вне компетенции Фонда.

Вместе с тем Фонд считает возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

При переселении граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде на основании договора социального найма, следует руководствоваться статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс), в соответствии с которой предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86–88 Жилищного кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

В то же время судебная практика допускает предоставление жилых помещений большей площади, нежели занимаемые ранее. В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 за 2018 год, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2018 года, отмечено, что применительно к положениям статьи 89 Жилищного кодекса критерий равнозначности не исключает возможности предоставления гражданам в порядке переселения жилого помещения большей площади взамен ранее занимаемого жилого помещения при отсутствии в муниципальном жилищном фонде на момент предоставления жилого помещения, равного по площади ранее занимаемому жилому помещению.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что муниципальное образование вправе предоставить на праве социального найма жилое помещение большей площади, чем ранее занимаемое, в том числе нанимателям одного жилого помещения можно предоставить две квартиры при условии, что у муниципального образования отсутствует возможность предоставить одно жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому.

В обращении приводится случай предоставления двух жилых помещений в собственность взамен изымаемой квартиры, расположенной в аварийном жилищном фонде.

При изъятии жилья у собственников, согласно статье 32 Жилищного кодекса, сроки и другие условия переселения определяются соглашением с собственником жилого помещения с учетом положений земельного законодательства, регулирующего вопросы изъятия земельных участков для государственных нужд. Площадь предоставляемого жилого помещения может быть как равнозначна площади изымаемого жилья, так и отличаться от нее в ту или иную сторону.

По мнению Фонда, предоставление двух квартир взамен одной изымаемой в муниципальную собственность является правомерным, если рыночная стоимость предоставляемых двух жилых помещений не превышает размер возмещения, полагающегося за изымаемое жилое помещение его собственнику в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса.

Если же рыночная стоимость предоставляемых помещений отличается от указанного размера возмещения, то должен быть решен вопрос о доплате разницы со сто-

роны гражданина или со стороны органа местного самоуправления. Освобождение (полное или частичное) граждан от доплаты указанной разницы может предусматриваться нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также муниципальными правовыми актами.

Обращаем внимание, что в некоторых из приведенных в обращении примерах в площадь жилых помещений были включены холодные пристройки. Вопрос о правомерности такого включения требует отдельного рассмотрения.

Согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Исходя из пункта 3.36 Инструкции «О проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года № 37 (далее Инструкция), площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Пристройкой, согласно приложению № 1 к Инструкции, называется часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену. Все пристройки разделяются на отапливаемые и холодные, общая площадь в отапливаемых пристройках учитывается в составе жилищного фонда.

С учетом изложенного законных оснований для включения в общую площадь расселяемой квартиры площади холодных (неотапливаемых) пристроек не имеется.

Первый заместитель
генерального директора



О.С. Рурин