



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО
ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
(министерство ТЭК и ЖКХ АО)

Троицкий просп., д. 49, г. Архангельск, 163004
Тел. (8182) 28-84-14, тел./факс 20-17-36
E-mail: atek@dvinaland.ru
<https://dvinaland.ru/gov/-haa5w3me>

Государственная корпорация –
Фонд содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства

17 МАР 2020

№ 203/09-10/1784

На № _____ от _____

В связи с изменениями, введенными Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"» (далее – Федеральный закон № 473-ФЗ) в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда, просим Вас дать разъяснения о том, как определяется размер возмещения, подлежащей выплате собственникам жилых помещений, за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в следующих случаях:

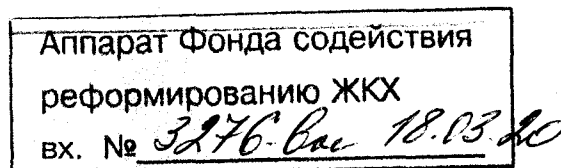
возникновение права собственности на жилые помещения после признания дома аварийным и подлежащим сносу на основании безвозмездных сделок (договор дарения, мены и т.п.);

если безвозмездные сделки совершены после вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ (например: право собственности на жилое помещение в аварийном доме приобретено в результате заключения договора купли-продажи в 2016 году, а в 2020 году данное право передано другому гражданину в результате дарения, то есть при расселении такого помещения будет рассматриваться дата возникновения права собственности в результате безвозмездной сделки, а именно дарения).

Министр

Д.Н. Поташев

Ляшко Инесса Сергеевна
(8182) 288-428



**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

« 17 » апреля 2020 г. № ОР-07/672

на № 203/09-10/1784 от 17 марта 2020 года

Министерство
топливно-энергетического комплекса
и жилищно-коммунального хозяйства
Архангельской области

просп. Троицкий, 49,
163004, г. Архангельск,
Архангельская область

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) действует на основании Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который не наделяет Фонд полномочиями по даче официальных разъяснений, толкований норм жилищного законодательства. Настоящее письмо отражает позицию Фонда по поставленному в поступившем обращении вопросу.

Частью 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) установлено, что граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 данной статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения. По мнению Фонда, установленное данной нормой ограничение размера возмещения не распространяется на случаи безвозмездного приобретения жилого помещения (договор дарения). Данный вывод основан на том, что к безвозмездным сделкам понятие «стоимость приобретения имущества» неприменимо именно в силу их безвозмездного характера.

То обстоятельство, что из сферы действия данной нормы законодатель исключил приобретение жилого помещения в порядке наследования (которое, как правило, происходит без возникновения у наследника обязанности уплаты каких-либо расходов в связи с принятием наследства), умолчав при этом об иных случаях безвозмездного приобретения, не может являться достаточным доводом в пользу того, что законодатель намеревался распространить данную норму на безвозмездные сделки. Более того, следствием такого толкования было бы признание того, что изъятие жилого помещения у лица, приобретшего его по договору дарения, должно осуществляться вообще без выплаты возмещения, что противоречило бы положениям части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации. Согласно данной конституционной норме принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Исходя из вышеизложенного, по мнению Фонда, норма части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса в части установления ограничения размера возмещения за изымаемое жилое помещение стоимостью приобретения данного жилого помещения не распространяется на случаи приобретения жилых помещений по безвозмездным сделкам (договорам дарения). Следовательно, возмещение за изымаемые жилые помещения, приобретенные по договорам дарения после признания дома аварийным (как до, так и после вступления в силу Федерального закона от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» (далее Федеральный закон № 473-ФЗ)), рассчитывается по общим правилам, то есть в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса.

Обращаем внимание, что согласно статье 567 Гражданского кодекса Российской Федерации договор мены относится к возмездным договорам. В случае приобретения гражданами прав собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, который был признан в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, по договору мены после вступления в силу Федерального закона № 473 порядок определения размера возмещения за такие

жилые помещения регулируется положениями части 7 статьи 32 Жилищного кодекса с учетом нормы части 8.2 указанной статьи.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин