



**ДЕПАРТАМЕНТ ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ЧУКОТСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Отке, д.4; факс 2-43-33, телефон 6-35-31 dp_priem@dpprom.chukotka-gov.ru

от 20.05.2019 № 04-016846
на № _____ от _____

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

korol@fondgkh.ru

Уважаемый Константин Георгиевич!

В адрес Департамента промышленной политики Чукотского автономного округа, являющегося органом исполнительной власти субъекта, ответственным за реализацию регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» поступают вопросы от ОМСУ на территории которых в 2019 году планируется реализация мероприятий регионального проекта.

С учётом софинансирования Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства мероприятий регионального проекта просим Вас дать поручение о подготовке разъяснений на указанные в приложении к данному письму вопросы. После получения соответствующих разъяснений Департамент доведёт информацию в адрес ОМСУ Чукотского автономного округа.

Для оперативного обмена информацией ответ просим направить на адрес электронной почты S.Spicin@dpprom.chukotka-gov.ru.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности
начальника Департамента

А.Ш. Мингазов

Исп. Спичин Сергей Борисович
тел. 8 /42722/ 6-35-28
электронная почта: S.Spicin@dpprom.chukotka-gov.ru

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

вх. № 4898 вх. 20.05.19

Вопросы в части расселения аварийного жилищного фонда

Администрацией Анадырского муниципального района (далее – Администрация) по программе расселения граждан из аварийного фонда на 2019 год запланировано расселение четырёх многоквартирных домов (далее – МКД) в сельском поселении Канчалан.

Плановые показатели расселения:

количество жилых помещений – 22 квартиры;

площадь жилых помещений – 759,7 м.кв.;

количество проживающих в данных жилых помещениях – 43 чел.

При реализации программы возникли следующие вопросы:

1. В расселяемых МКД имеются квартиры общей площадью от 10 до 18,5 м.кв., в которых зарегистрировано по одному гражданину.

При планировании выкупа жилых помещений у Застройщика возможно ли ориентироваться на площади и соответственно стоимость квартир, предлагаемых Застройщиком? Минимальная предлагаемая для выкупа площадь однокомнатной квартиры в с.п. Канчалан составляет от 38 до 42 м.кв. Соответственно и стоимость за такую квартиру Застройщик предлагает из расчёта 38 м.кв., а не 10 м.кв. Будет ли нарушением приобретение квартир втрое большей по площади, чем расселяемые жилые помещения?

2. В двух МКД имеются квартиры, в которых проживают по договорам социального найма по несколько граждан (несколько семей). Каждый гражданин (семья) оплачивает жилищно-коммунальные услуги самостоятельно, по отдельному лицевого счёту (лицевые счета разделены).

Например:

2.1. МКД по ул.Набережная, д.16:

кв.4/1 – квартиросъёмщик *Стяжкин А. А.*, договор соц.найма на -10,05 м.кв.

кв.4/2 – квартиросъёмщик *Теюлькунт С. В.*, договор соц.найма на -10,05 м.кв.

кв.4/3 – квартиросъёмщик *Рольтыргин К.Н.*, договор соц.найма на -10,05 м.кв.

кв.4/4 – квартиросъёмщик *Кеутегин Р.Н.*, договор соц.найма на -10,25 м.кв.

Общая площадь помещения составляет 40,4 м.кв., помещение имеет четыре небольших комнаты, в которых проживают данные граждане.

Возникнут ли проблемы при составлении отчёта по исполнению программы по использованию средств Фонда и окружного бюджета при приобретении у Застройщика для расселения данного жилого помещения четыре квартиры площадью 38-42 м.кв.?

2.2. МКД по ул.Набережная, д.16:

кв.6/1 – квартиросъёмщик *Тыневье Е. В.*, договор соц.найма на -10,3 м.кв.

кв.2/2 – квартиросъёмщик *Тыневье В.В.*, договор соц.найма на -20,6 м.кв. (вместе с квартиросъёмщиком зарегистрированы и проживают: жена- *Тыневье Д.В.*, и три сына *Тамянин В.В.*, *Тыневье А.В.* и *Тыневье А.В.*).

Общая площадь помещения составляет 30,9 м.кв., помещение имеет две комнаты, в которых проживают данные граждане.

В связи с ограничением предлагаемых Застройщиками жилых помещений планируется выкупить для расселения данного жилого помещения одну однокомнатную квартиру (38-42 м.кв.) для Тыневье Е. В. – 1 чел. и одну трёхкомнатную (80 м.кв., меньших по площади просто нет) для Тыневье В.В. – 5 чел.

Возникнут ли проблемы при составлении отчёта по исполнению программы по использованию средств Фонда и окружного бюджета при приобретении у Застройщика для расселения данного жилого помещения одной однокомнатной квартиры (38-42 м.кв.) и одной трёхкомнатной (80 м.кв.)?

2.3. Такой же вопрос стоит по квартирам 6/1и 6/2 в МКД №28 по ул.Набережная.

3. Возможно ли приобретение жилых помещений у Застройщика частично с использованием средств Фонда, а частично без использования средств Фонда в одной программе или все квартиры должны быть приобретены с использованием средств Фонда, окружного бюджета и бюджета района?

4. Вопрос о формировании начальной (максимальной) цены муниципального контракта, для проведения процедур закупок.

К примеру необходимо расселить квартиру №5 по ул.Набережная, д.16, квартиросъёмщик Мейнеут Ирина Михайловна, площадь квартиры составляет 10,5 м.кв. При расчёте принимаем площадь 10,5 м.кв. умножаем на рыночную стоимость строительства (120 204 руб./м.кв.) и получаем 1 262 142,0 рублей за квартиру, но в соответствии со Сводом правил по проектированию и строительству СП 31-107-2004 "Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий", площадь однокомнатной квартиры в сельской местности должна быть в пределах 38-44м.кв., т.е. Застройщик уже не может проектировать и строить однокомнатные квартиры меньшей площади; также при изучении рынка жилья в с.п. Канчалан выяснилось, что площади квартир строятся с учётом СП 31-107-2004 и даже превышают рекомендованные параметры; в коммерческих предложениях Застройщик предлагает на необходимые 10,5 м.кв. свою квартиру 38,0 м.кв. и уже по цене 4,57 миллиона рублей(38 x 120 204).

В случае приобретения квартиры с такими площадями по цене близкой к цене Застройщика, не будет ли это расцениваться как нецелевое использование средств, либо иные нарушения?

Письмо от 20.05.2019 г. №04-01/2646. Чукотский АО

Спицын Сергей Борисович [S.Spicin@dpprom.chukotka-gov.ru]

Отправлено: 20 мая 2019 г. 9:32

Кому: fond

Вложения: 31818812-366046-366052.pdf (1 МБ)

**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

Департамент
промышленной политики
Чукотского автономного округа

ул. Отке, 4,
689000, г. Анадырь,
Чукотский автономный округ

«20» 06 2019 г. № БП-04/1028

на № 04-01/2646 от 20 мая 2019 года

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев поступившее обращение по вопросам реализации мероприятий региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее программа переселения) в отдельных населенных пунктах Чукотского автономного округа, сообщает.

Вопросы разъяснения положений жилищного законодательства находятся вне компетенции Фонда.

Вместе с тем в порядке поставленных вопросов считаем возможным отметить следующее.

По вопросам о минимальном размере (площади) квартир, приобретаемых у застройщика, и предоставлении жилых помещений большей площади, чем ранее занимали граждане в аварийном доме (пункты 1, 2, 4).

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

В приведенных в обращении примерах с гражданами заключены отдельные договоры социального найма на комнаты в квартирах, то есть квартиры являются коммунальными.

При переселении граждан из комнат в коммунальной квартире следует руководствоваться статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), в соответствии с которой предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86–88 ЖК РФ, 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.

Таким образом, при проведении мероприятий по переселению граждан из комнат в коммунальных квартирах возможно предоставление этим гражданам комнат в коммунальной квартире.

В то же время судебная практика допускает предоставление жилых помещений по площади большей ранее занимаемых.

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 ЖК РФ 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 приобрести жилые помещения большей площади, чем ранее занимал гражданин, в том числе приобрести квартиры для граждан, занимавших ранее комнаты в коммунальной квартире. В данном случае

расходование средств Фонда не может быть расценено как нецелевое при условии, что у муниципального образования отсутствовала возможность предоставить жилые помещения равнозначные по общей площади ранее занимаемым.

По вопросу о предоставлении финансовой поддержки на приобретение жилых помещений у застройщика как с участием, так и без участия средств Фонда (пункт 3) сообщаем, что требование об обязательном выделении на приобретение каждого жилого помещения в рамках программы переселения средств Фонда и средств долевого финансирования (средств бюджета субъекта Российской Федерации и средств местного бюджета) Федеральным законом не установлено.

Первый заместитель
генерального директора



В.М. Талалыкин