



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ул. Бабушкина, 22, г. Сыктывкар, 167000

тел. (8212) 29-41-26, факс (8212) 24-17-23

E-mail: admsykt@syktyvkar.komi.com

От 06. 11. 2020 № 0114-13/1890

На № _____ от _____

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

вх. № 12286-вн 12.11.20

Генеральному директору -
председателю правления
государственной корпорации -
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства

К.Г. Цицину

ул. Шарикоподшипниковская, д. 5,
г. Москва, 115088

Уважаемый Константин Георгиевич!

В рамках реализации мероприятий по переселению граждан, проживающих на территории МО ГО «Сыктывкар», из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01.01.2017 года, администрацией муниципального образования городского округа «Сыктывкар» рассматривается вопрос о возможности заключения муниципального контракта на инвестирование строительства квартир в многоквартирном доме (застройщик - Фонд развития жилищного строительства Республики Коми).

Ранее Вами был направлен ответ на обращение администрации МО ГО «Ухта» от 01.10.2015 года № 01-30-2340, в котором со ссылкой на пункт 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 года № 54, Федеральный закон от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» было сообщено о возможности заключения инвестиционного контракта в целях обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в аварийном жилье.

Администрация муниципального образования городского округа «Сыктывкар» просит подтвердить актуальность ранее высказанной в ответе от 03.11.2015 года № ОР-09/1186 позиции на текущую дату, а также предоставить информацию относительно:

1) существующих требований к видам и наименованиям договоров на строительство многоквартирных домов и на приобретение жилых помещений в них с целью реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

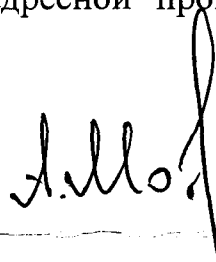
2) возможности заключения в вышеуказанных целях муниципального контракта на инвестирование строительства квартир в многоквартирном доме;

3) обязанности заключать муниципальные контракты на инвестирование строительства квартир в многоквартирном доме по Федеральному закону от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

4) требований, которым должен соответствовать муниципальный контракт на инвестирование строительства квартир в многоквартирном доме в целях реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, для получения финансовой поддержки со стороны Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и предоставить типовую (примерную) форму вышеуказанного муниципального контракта;

5) в случае заключения муниципальных контрактов на инвестирование строительства квартир в многоквартирном доме, какой способ расселения необходимо отразить в региональной адресной программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

И.о. главы МО ГО «Сыктывкар» -
руководителя администрации



А.А. Можегов

**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
ИНН/КПП 7736243140/772301001,
БИК 044525000, ОКПО 84018672

Администрация
муниципального образования
городского округа «Сыктывкар»

ул. Бабушкина, 22,
167000, г. Сыктывкар,
Республика Коми

«11» 12 2020 г. № ОП-07/2518

на № 01/1-13/1890 от 6 ноября 2020 года

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев поступившее обращение, сообщает следующее.

1. В силу положений части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ) средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов могут расходоваться на приобретение жилых помещений в многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц) или в домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на строительство таких домов, а также на выплату лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемые жилые помещения в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве в соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона

от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее Гражданский кодекс) и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

Анализ судебной практики по спорам, вытекающим из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, основанной на постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (пункты 4-7, 11), свидетельствует о том, что экономическим понятием «инвестиционные сделки» обозначаются, например, договоры купли-продажи, договоры участия в долевом строительстве, договоры подряда, договоры простого товарищества. Суды при разрешении споров, возникающих из договоров, поименованных сторонами как «инвестиционные», устанавливают их правовую природу и применяют положения Гражданского кодекса о соответствующих договорах. Необходимость выявления гражданско-правовой природы договоров, именуемых сторонами как «инвестиционные», выражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 сентября 2011 года № 4784/11, от 24 января 2012 года № 11450/11 и от 2 июля 2013 года № 1039/13.

Таким образом, хотя использование средств Фонда на приобретение жилых помещений в строящихся многоквартирных домах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на основании договоров, именуемых как «инвестиционные контракты», «контракты в форме инвестирования», заключаемых в соответствии с Гражданским кодексом и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности, возможно, это представляет определенный риск, связанный с толкованием природы этих договоров. В связи с этим использование видов договоров, наименование которых соответствует их правовой природе, является предпочтительным. Такая же позиция была выражена в ответе Фонда от 3 ноября 2015 года № ОР-09/1186.

2. Федеральный закон № 185-ФЗ не устанавливает специальных требований к видам и наименованиям договоров на строительство многоквартирных домов и на приобретение жилых помещений в рамках реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее программы переселения). Такие договоры должны соответствовать нормам Гражданского кодекса, Бюджетного кодекса Российской Федерации и иным правовым актам, регулирующим вопросы купли-продажи, участия в долевом строительстве с привлечением средств бюджетов.

3. Как отмечено выше, по мнению Фонда, заключение муниципального инвестиционного контракта в рамках реализации программ переселения возможно, если исходить из того, что в результате исполнения такого контракта муниципальное образование приобретет жилые помещения в доме.

4. Письмом Федеральной антимонопольной службы России от 9 декабря 2019 года № МЕ/108026/19 «По вопросу об осуществлении закупок квартир» разъяснено, что положения Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее Федеральный закон № 44-ФЗ) позволяют осуществлять закупку жилого помещения (квартиры) по итогам проведения конкурсной процедуры путем заключения договора купли-продажи готового жилого помещения, которая будет создана в будущем (с учетом позиции, изложенной в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54).

Поскольку целью и результатом «инвестиционного контракта» является приобретение муниципальным образованием жилых помещений в доме после завершения его строительства, заключение такого контракта должно осуществляться в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ.

5. Разработка и утверждение типовых контрактов, типовых условий контрактов в соответствии с частью 11 статьи 34 Федерального закона № 44-ФЗ отнесены к ведению федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих нормативно-правовое регулирование в соответствующей сфере деятельности, которые размещаются в единой информационной системе (далее ЕИС) и составляют библиотеку типовых

контрактов, типовых условий контрактов. В случае отсутствия таких типовых контрактов, типовых условий контрактов соответствующие типовые контракты, типовые условия контрактов могут быть разработаны и утверждены федеральным органом исполнительной власти по регулированию контрактной системы в сфере закупок. Таким образом, вопрос утверждения типовых условий контрактов, а также типовых форм контрактов не отнесен к компетенции Фонда. Ознакомиться с действующими формами типовых контрактов можно в библиотеке типовых контрактов, размещенных в ЕИС.

6. Ответ на вопрос об отнесении муниципального контракта на инвестирование строительства квартир в многоквартирном доме к определенному способу переселения зависит от конкретных условий этого договора.

Первый заместитель
генерального директора



О.С. Рурин