



Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ
вх. № 15133-вн от 13.10.2021

АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА

Чернышевского ул., дом 8, г. Белая Калитва, Ростовская область, 347042
Тел. (863-83) 25-644; 25-647 Факс (863-83) 25-343; 25-743 bk-admin@kalitva.donpac.ru
ОКПО 04039542 ОГРН 1026101887228 ИНН/КПП 6142005365/614201001

12.10.2021 № 65/221

Директору государственной
корпорации – Фонда содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства

Цицину К.Г.

Уважаемый Константин Георгиевич!

В соответствии с п. 8 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники жилых помещений, расположенных в аварийных домах, при переселении имеют право на предоставление им взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В соответствии с ч.3 ст.16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, может находиться с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

Приобретение жилых помещений муниципальными образованиями производится в строгом соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Согласно письму Фонда содействия реформированию ЖКХ от 15.08.2019 № ОР-07/1382 «О реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда» по вопросу о том, какими документами муниципальное образование обязано руководствоваться при формировании начальной (максимальной) цены контракта при организации процедуры закупки на аукционе, проводимом в рамках реализации программы, разъяснено, что вопросы правового регулирования обоснования начальной цены контракта предусмотрены статьей 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд". На основании части 6 указанной статьи метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) является приоритетным для определения и обоснования начальной (максимальной) цены контракта и заключается в установлении начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), на основании информации о рыночных ценах

идентичных товаров, работ, услуг, планируемых к закупкам, или (при их отсутствии) однородных товаров, работ, услуг.

При этом, в указанном письме по вопросу о том, необходимо ли определение органом местного самоуправления размера возмещения за изымаемое жилое помещение, если гражданин выбрал в качестве способа расселения "приобретение жилого помещения" самого разъяснения необходимости нет.

Таким образом, в случае если отселяемое жилое помещение находится в сельском населенном пункте, а собственник изъявил желание получить взамен иное жилое помещение в строящемся доме на территории городского поселения соответствующего муниципального района, приобретение нового жилого помещения по стоимости изымаемого невозможно, так как разница в уровне цен между сельским и городским населенным пунктом значительна. При этом, расходование бюджетных средств на проведение оценки стоимости изъятия таких помещений становится не эффективным и не целесообразным.

Учитывая судебную практику (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.06.2019 N 1-КГ19-10), где определено, что гражданин не обязан осуществлять доплату за предоставляемое помещение, прошу разъяснить, возможно ли предоставление собственникам по договорам мены иных жилых помещений без предварительно проведенной оценки стоимости жилого помещения, расположенного в аварийном доме, при условии равнозначности по площади расселяемого и предоставляемого помещения.

Глава Администрации



О.А. Мельникова

Гусейнов Рамил Рахирович
8(863 83)2-56-45



**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

Администрация
Белокалитвинского района
Ростовской области

ул. Чернышевского, 8,
347042, г. Белая Калитва,
Ростовская область

12 » 11 2021 г. № 0Р-07/2451

на № 65/921 от 12 октября 2021 года

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев поступившее обращение, сообщает, что разъяснение положений жилищного и земельного законодательства к компетенции Фонда не относится.

Вместе с тем Фонд считает возможным отметить следующее.

Согласно статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации изъятие аварийного жилого помещения проводится на основании соглашения, заключаемого между собственником помещения и органом местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством.

Статьей 56.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее Земельный кодекс) установлено, что при подготовке вышеуказанного соглашения уполномоченный орган, принявший решение об изъятии, выступает заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также по оценке недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества. Статьей 56.8 Земельного кодекса устанавливаются особенности проведения такой оценки. Отчеты об оценке согласно подпункту 3 пункта 4 статьи 56.10 Земельного кодекса прилагаются к соглашению об изъятии недвижимости, направляемому органами местного самоуправления собственнику изымаемого имущества.

Указанные требования носят императивный характер, возможность отступления от их соблюдения законом не предусмотрена, в том числе и в случае предоставления равнозначного по площади жилого помещения взамен изымаемой квартиры в аварийном жилищном фонде.

На основании изложенного с целью полного соблюдения требований законодательства проведение оценки стоимости жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме, является необходимым независимо от площади жилого помещения, предоставляемого взамен.

Что касается вопроса о доплате со стороны граждан за предоставляемые жилые помещения, если их стоимость превышает размер возмещения, причитающегося гражданину за изымаемое аварийное жилье, то исходя из части 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнительной мерой поддержки по обеспечению граждан жилыми помещениями может быть освобождение гражданина (полное или частичное) от уплаты указанного превышения. Субъекты Российской Федерации, муниципальные образования вправе предусматривать случаи и порядок освобождения граждан от указанных доплат.

Фонд полагает, что указанный правовой механизм, предусматривающий возможность освобождать граждан в установленных субъектами Российской Федерации или органами местного самоуправления случаях от доплаты разницы между стоимостью предоставляемого и изымаемого аварийного жилья, позволяет обеспечить жилищные права граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда, и одновременно обеспечить адресность предоставляемых дополнительных мер поддержки.

Первый заместитель
генерального директора



О.С. Рулин