

**РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
Г. УЛАН-УДЭ**



**БУРЯД УЛАС
УЛААН-ҮДЭ ХОТЫН
ЗАХИРГААН**

Ленина ул., д.54, г. Улан-Удэ, 670000, тел.: (3012) 21-44-55
факс: (3012) 21-60-97, e-mail: protocol@ulan-ude-eg.ru, http://www.ulан-ude-eg.ru

от 30.04.2020 № 113
на № _____ от _____

Генеральному директору - председателю
правления государственной корпорации
- Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
Цицину К.Г.

Уважаемый Константин Георгиевич!

В целях реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» постановлением Правительства Республики Бурятия от 05.04.2019 № 170 утверждена Республиканская адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Республики Бурятия, признанного таковым до 1 января 2017 года, на период 2019-2024 годов.

В республиканскую адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда включены 95 многоквартирных жилых домов, в том числе:

- два восьмиквартирных жилых дома по ул. Советская, д. 6/1, д. 6/2, г. Улан-Удэ, расположенные на общем земельном участке с кадастровым номером 03:24:011206:77;
- двухквартирный жилой дом по ул. Смолина, 37/3, г. Улан-Удэ, под которым земельный участок с кадастровым номером 03:24:011206:2508 сформирован и поставлен на кадастровый учет только под одной квартирой.

В связи с изложенным, просим Вас разъяснить вправе ли орган местного самоуправления принять решение об изъятия земельных участков, многоквартирных жилых домов и жилых помещений в случаях:

- если сформированный земельный участок является общим для двух многоквартирных жилых домов;
- если под двухквартирным жилым домом сформирован земельный участок только под одной квартирой;
- если под двухквартирным жилым домом сформированы земельные участки под каждой квартирой отдельно;
- если земельный участок под многоквартирным домом не образован.

Учитывая строго регламентированные сроки расселения граждан из аварийного жилищного фонда, убедительно просим Вас рассмотреть данные вопросы в возможно короткие сроки.

Мэр г. Улан-Удэ

Дондукова Дарима Бабасановна
23-59-31

И.Ю. Шутенков

РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
Г. УЛАН-УДЭ



БУРЯД УЛАС
УЛААН-УДЭ ХОТЫН
ЗАХИРГААН

Ленина ул., д.54, г. Улан-Удэ, 670000, тел.: (3012) 21-44-55
факс: (3012) 21-60-97, e-mail: protocol@ulan-ude-eg.ru, http://www.ulан-удэ-ег.ru

от 19. 05. 2020 № 126
на № _____ от _____

4593-вн от 19.05.2020

Генеральному директору - председателю
правления государственной корпорации
- Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства
Цицину К.Г.

Уважаемый Константин Георгиевич!

В целях реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» постановлением Правительства Республики Бурятия от 05.04.2019 № 170 утверждена Республиканская адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Республики Бурятия, признанного таковым до 1 января 2017 года, на период 2019-2024 годов.

В республиканскую адресную программу включены 80 многоквартирных жилых домов, в том числе жилые дома, под которыми земельные участки не сформированы, двухквартирный жилой дом, под которым образовано два земельных участка, находящихся в частной собственности (назначение дома по сведениям государственного кадастрового учета - многоквартирный дом).

В связи с изложенным, просим Вас разъяснить вправе ли орган местного самоуправления принять решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд городского округа «город Улан-Удэ» в случаях:

1) если земельный участок под многоквартирным домом не образован.

Если вправе, то в каких границах земельного участка должно происходить изъятие?

Если не вправе, то в каких границах должен быть образован земельный участок?

2) если земельный участок под двухквартирным жилым домом сформирован под одной квартирой и находится в частной собственности граждан;

3) если два земельных участка под двухквартирным жилым домом находятся в частной собственности граждан.

Учитывая строго регламентированные сроки расселения граждан из аварийного жилищного фонда, убедительно просим Вас рассмотреть данные вопросы в возможно короткие сроки.

Мэр г. Улан-Удэ

Оставлено!

И.Ю. Шутенков

Дондукова Д.Б.
23-59-31

**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

«18» 06 2020 г. № OP-07/1118

на № 113 от 30 апреля 2020 года,
№ 126 от 19 мая 2020 года

Мэру
города Улан-Удэ

И.Ю. ШУТЕНКОВУ

ул. Ленина, 54,
670000, г. Улан-Удэ,
Республика Бурятия

Уважаемый Игорь Юрьевич!

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

1. По вопросу о том, вправе ли орган местного самоуправления принять решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, на котором расположен многоквартирный дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, (далее аварийный дом), для целей реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилого фонда с участием средств Фонда в случае, если земельный участок не образован, сообщаем, что согласно статье 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в том числе в связи с решением о признании многоквартирного дома аварийным, возможно, в том числе, в отношении земельных участков, подлежащих образованию. В указанном случае к решению об изъятии земельного участка прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащий изъятию земельный участок предстоит образовывать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка (пункт 5 статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

2. По вопросу о том, вправе ли орган местного самоуправления изъять земельный участок для целей реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в случае, если под двухквартирным жилым домом земельный участок сформирован (сформированы) лишь под одной квартирой или под таким домом сформированы два участка (под каждой квартирой), Фонд сообщает, что в соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 (далее постановление Правительства Российской Федерации № 47), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» определено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Также пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право на имущество, подлежащее регистрации, в том числе право собственности на недвижи-

мое имущество, возникает, изменяется, прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не предусмотрено законом.

Учитывая перечисленные нормы, факт государственной регистрации права индивидуальной собственности на земельный участок под одной из квартир свидетельствует о том, что такие квартиры не составляют многоквартирный дом, а являются, исходя из пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилым домом блокированной застройки.

Предоставление Фондом финансовой поддержки на переселение граждан из домов блокированной застройки Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» не предусмотрено и, соответственно, требования статьи 16 данного Федерального закона о включении многоквартирных домов в региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на дома блокированной застройки не распространяются. Земельные участки под такими объектами недвижимого имущества не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд на основании частей 10-11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Аналогичная позиция отражена в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 декабря 2018 года № 48644-ВЯ/06, адресованном высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации.

Таким образом, расселение аварийных жилых домов блокированной застройки за счет средств Фонда в настоящее время не предусмотрено.

Одновременно сообщаем, что субъект Российской Федерации может осуществлять расселение аварийных домов блокированной застройки за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств бюджетов муниципальных образований, при этом перечень таких домов может быть дополнительно отражен в региональной адресной программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

3. По вопросу о том, возможно ли изъять земельный участок, если он сформирован для двух многоквартирных домов, Фонд сообщает, что действующее законода-

тельство не содержит запрета на размещение на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов, и, соответственно, такой участок может быть изъят для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием расположенных на таком земельном участке жилых домов аварийными. В том случае, если лишь один из расположенных многоквартирных домов на указанном земельном участке является аварийным, представляется целесообразным осуществить раздел такого земельного участка в соответствии с требованиями жилищного и земельного законодательства.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурик