



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>

09 АПР 2020

№ 203/09-09/2369

На _____ от _____

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

Цицину К.Г.

Уважаемый Константин Георгиевич!

В министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области поступают обращения муниципальных образований Архангельской области для внесения изменений в сведения по жилым помещениям, расположенным в аварийных домах, расселение которых осуществляется в рамках реализации адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы» (далее – программа переселения). В составе таких уточненных сведений имеется информация о наличии договоров социального найма, заключенных с гражданами после признания домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

На основании изложенного, просим выразить позицию государственной корпорации – Фонда содействия жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) о расходовании средств Фонда на переселение граждан из жилых помещений в рамках программы переселения, договоры социального найма с которыми заключены после признания домов аварийными.

Министр

Д.Н. Поташев

**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

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

atek@dvinaland.ru

«15» мая 2020 г. № ОР-07/829

на № 203/09-09/2369 от 9 апреля 2020 года

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

Финансовая поддержка за счет средств Фонда предоставляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ). В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона № 185-ФЗ под переселением граждан из аварийного жилищного фонда подразумевается принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации. Финансовая поддержка за счет средств Фонда предоставляется в том числе и на переселение граждан, занимающих жилые помещения в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и реконструкции, на основании заключенных с ними договоров социального найма жилых помещений.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). В соответствии с частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан

(отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Если же такое жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, то в соответствии с положениями второго абзаца пункта 34 постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее постановление Правительства Российской Федерации № 47) оно является непригодным для проживания. Кроме того, пунктом 50 постановления Правительства Российской Федерации № 47 установлено, что в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Также обращаем внимание на то, что частью 2 статьи 23 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» не допускается заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания.

Исходя из изложенного, заключение договора социального найма, предметом которого является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, по мнению Фонда, недопустимо, поскольку противоречит требованиям законодательства.

Данный вывод подтверждается также сложившейся судебной практикой по делам о спорах, связанных с заключением договоров социального найма (апелляционное определение Волгоградского областного суда от 24 октября 2018 года по делу № 33-15432/2018; апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 20 ноября 2017 года по делу № 33-4423/2017; апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 3 июня 2015 года по делу № 33-1576), а также по делам об оспаривании представлений органов финансового контроля, выданных по результатам проверок законности и результативности использования бюджетных средств в рамках реализации

региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (например, постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 28 декабря 2018 года № Ф03-5336/2018 по делу № А24-5803/2017).

В связи с вышеизложенным Фонд считает недопустимым использование средств финансовой поддержки Фонда на переселение граждан, с которыми договор социального найма жилого помещения заключен в нарушение законодательства после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин