



**МИНИСТЕРСТВО
ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО
КОМПЛЕКСА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Рашпилевская ул., д. 181, г. Краснодар, 350020
тел. (861) 259-09-31, факс (861) 259-40-72
ИНН 2308078236, e-mail: mtekgkh@krasnodar.ru

№ _____

На № _____ от _____

Государственная корпорация –
Фонд содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства



О требованиях к размеру площади
жилых помещений, приобретаемых в
рамках региональных адресных программ
по переселению граждан из аварийного
жилищного фонда

Контрольно-счетной палатой Краснодарского края по результатам проведения в министерстве топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края контрольного мероприятия «Проверка эффективности и целевого расходования средств краевого бюджета на реализацию подпрограммы «Улучшение жилищных условий населения Краснодарского края» государственной программы Краснодарского края «Развитие жилищно-коммунального хозяйства», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12 октября 2015 года № 967, (в том числе аудит закупок) за 2016 – 2017 годы» составлен акт от 31 мая 2018 года (далее – Акт), который содержит вывод о том, что при реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее – Программа) органами местного самоуправления муниципальных образований – участников Программы не учтены требования равнозначности жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в аварийных многоквартирных домах.

В Акте указывается, что органами местного самоуправления муниципальных образований – участников Программы не учтены положения приказа Федеральной антимонопольной службы от 18 сентября 2009 года № 621 «Об установлении условий, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу», в результате чего не соблюден принцип эффективности использования бюджетных средств (в части экономности), предусмотренный ст. 34 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

Между тем указанный приказ Федеральной антимонопольной службы принят во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», регулирующего порядок заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

вх. № 12340-вс 21.12.18

прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Таким образом, к отношениям, связанным с переселением граждан из аварийного жилищного фонда, положения данного приказа Федеральной антимонопольной службы не применяются.

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

Требование о равнозначности по общей площади предоставляемого жилого помещения ранее занимаемому жилому помещению предусмотрено статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации для случая предоставления жилого помещения по договору социального найма.

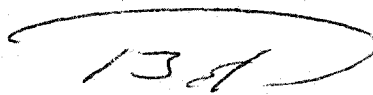
В соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Каких-либо требований к размеру площади предоставляемого жилого помещения статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации не предусмотрено.

Основной способ переселения, предусмотренный Программой, - приобретение в собственность муниципальных образований - участников Программы жилых помещений у застройщиков многоквартирных домов и у лиц, не являющихся застройщиками многоквартирных домов.

С учетом ограниченного объема строительства многоквартирного жилищного фонда на территориях муниципальных образований – участников Программы и ограниченного срока реализации программных мероприятий приобрести квартиры, общая площадь которых соответствует минимальному значению рекомендуемой площади квартир, указанному в пункте 5.2 Свода правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, утвержденных приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 года № 883/пр, в целях соблюдения принципа эффективности использования бюджетных средств (в части экономности) не представляется возможным.

Прошу разъяснить, допустимо ли приобретение в рамках Программы квартир, площадь которых не соответствует рекомендуемой площади квартир, указанной в пункте 5.2 Свода правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные».

Заместитель министра



В.А. Якушев

Е.Г. Пимоненко
Н.А. Мажникова 259-02-22 (доб. 218)

**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

21» 01 2019 г. № БТ-07/52

на № 70.05-09-9945/18 от 19 декабря 2018 года

Министерство
топливно-энергетического комплекса и
жилищно-коммунального хозяйства
Краснодарского края

Рашпилевская ул., 181,
350020, г. Краснодар,
Краснодарский край

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

В соответствии со статьями 1 и 2 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Фонд предоставляет финансовую поддержку на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, под которым понимаются принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 Жилищного кодекса, 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.

Жилищный кодекс не содержит требований о равнозначности жилого помещения, предоставляемого в собственность гражданину взамен изымаемого у него жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащем сносу или реконструкции, на основании части 8 статьи 32 Жилищного кодекса, ранее занимаемому им помещению.

В то же время в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (далее Верховный Суд) 29 апреля 2014 года, отмечено, что собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности. По смыслу данного Обзора, такое предоставляемое помещение должно быть равнозначным ранее занимаемому жилому помещению.

Ввиду того, что ни в законодательстве, ни в документах Верховного Суда не содержится точного определения равнозначности жилого помещения, предоставляемого собственнику при переселении из аварийного жилья, по мнению Фонда, в соответствии с частью 1 статьи 7 Жилищного кодекса (аналогия закона) должны применяться такие же критерии равнозначности, которые применяются к предоставлению жилых помещений нанимателю в соответствии со статьей 89 Жилищного кодекса, то есть речь идет, прежде всего, о равнозначности помещений по общей площади.

Жилищный кодекс напрямую не регулирует возможность и порядок предоставления гражданам, имеющим право на предоставление равнозначных жилых помещений, жилых помещений, превышающих по своим характеристикам требование равнозначности (в частности, помещений большей площади, чем ранее занимаемое жилое помещений), не определяет допустимые пределы такого превышения.

По мнению Фонда, данные вопросы могут быть урегулированы нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, исходя, в том числе, из принципа эффективности использования бюджетных средств (статья 34 Бюджетного кодекса Российской Федерации), с учетом установленных Жилищным кодексом ограничений площади жилых помещений, предоставляе-

мых по договору социального найма, нормой предоставления, допустимых пределов такого превышения (часть 2 статьи 58 Жилищного кодекса).

Следует отметить, что пункт 5.2 свода правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 декабря 2010 года № 778, (далее Свод правил) устанавливает рекомендуемую площадь квартир в зданиях государственного и муниципального жилищных фондов, жилищного фонда социального использования. В постановлении Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил)», в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», норма пункта 5.2 свода правил не включена в принятый указанным постановлением перечень, что дополнительно свидетельствует о рекомендательном характере данного пункта.

Таким образом, в рамках реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда допустимо приобретение жилых помещений, площадь которых не соответствует рекомендуемой площади квартир, указанных в пункте 5.2 свода правил. Однако при определении допустимых пределов превышения общей площади предоставляемого гражданину жилого помещения над общей площадью ранее занимаемого помещения могут учитываться в том числе и рекомендации пункта 5.2 свода правил.

По мнению Фонда, часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и изданный на ее основании приказ Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) от 18 сентября 2009 года № 621 «Об установлении условий, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу» не распространяются на отношения, связанные со строительством и приобретением субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями жилых помещений и последующим предо-

ставлением этих помещений гражданам в рамках реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В целях определения допустимых пределов превышения площади предоставляемого жилого помещения над площадью ранее занимаемого гражданином помещения подходы к определению равнозначности, отраженные в вышеупомянутом приказе ФАС России (и в частности, допустимость отклонения площади предоставляемого помещения не более чем на 20 процентов в сторону увеличения), могут использоваться в качестве одного из методологических ориентиров. Однако применение этого подхода не должно быть механическим. Например, установление запрета на превышение более чем на 20 процентов общей площади предоставляемого помещения над общей площадью ранее занимаемого помещения (по аналогии с положениями упомянутого приказа ФАС России) может быть оправдано применительно к помещениям относительно большой площади. Если расселяемое помещение имеет очень малую площадь, увеличение ее на 20 процентов может оказаться недостаточным для того, чтобы создаваемые за счет средств Фонда жилые помещения соответствовали современным проектным решениям и рекомендациям свода правил. В этих случаях может оказаться целесообразным допущение большего процента превышения площади предоставляемого жилого помещения над площадью ранее занимаемого жилого помещения, в том числе в целях выполнения рекомендаций свода правил.

Первый заместитель
генерального директора



В.М. Талалыкин