



**Министерство
строительства
Нижегородской области**

ул. Ошарская, д. 63, г. Нижний Новгород, 603115
тел. 439-04-32, факс 419-73-01
e-mail: official@minstr.kreml.nnov.ru
21.08.2020 № Исх-328-375609/20

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ
вх. № 9394-вн от 31.08.2020

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

на № _____ от _____

Цицину К.Г.

О разъяснении механизма
реализации Программы

Уважаемый Константин Георгиевич!

На территории Нижегородской области реализуются мероприятия региональной адресной программы, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 марта 2019 г. № 168 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2019-2025 годы» (далее – Региональная программа), разработанной с целью исполнения федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда».

В связи со вступившими с 01 января 2020 г. в силу изменениями в Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» возникают вопросы, связанные с координацией работ по реализации Региональной программы и мероприятий в рамках исполнения договоров о развитии застроенных территорий.

1. В настоящее время имеются ранее заключенные муниципальным образованием договоры о развитии застроенных территорий, в границах которых расположены многоквартирные дома, до 01 января 2017 г. признанные аварийными и подлежащими сносу и включенные в Региональную программу после заключения договоров о развитии застроенных территорий. В силу ряда обстоятельств, учитывая то, что застройщиком обязательства по расселению граждан из этих домов исполнены не в полном объеме, в целях исполнения первого этапа Региональной программы муниципалитет за счет средств Фонда, областного бюджета и муниципального бюджета приобрел путем проведения аукциона квартиры для расселения нанимателей и осуществил выплату возмещения за изымаемые жилые помещения.

Законодательством не предусмотрено запрета на добровольный возврат застройщиками полной суммы затрат, понесенных Фондом, областным и городским бюджетами на расселение нанимателей из обозначенных домов.

Принимая во внимание то, что реализация договоров о развитии застроенной территории является преимущественным и наиболее действенным способом среди осуществляемых мероприятий по расселению ветхого фонда, в то же самое время способствует развитию жилищного строительства и увеличению объемов вводимого в эксплуатацию жилья, учитывая, что в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, разработанной застройщиками, на земельных участках, на которых располагаются расселяемые многоквартирные дома, включенные в Региональную программу, предполагается строительство новых жилых домов, и предоставление данных земельных участков необходимо для реализации проектов развития территорий, просим пояснить правомерность заключения соглашений с застройщиками, реализующими договоры развития застроенных территорий, в границах которых расположены многоквартирные жилые дома до 01 января 2017 г. признанные аварийными и подлежащими сносу и включенные в Региональную программу, предусматривающие механизм возврата денежных средств Фонду после получения их от застройщика в виде добровольного компенсационного взноса с последующим замещением ранее произведенных затрат бюджетов всех уровней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на произведенное расселение граждан из указанных домов. При этом просим пояснить возможность заключения соглашений по расселяемым площадям, находящимся в стадии выплаты собственникам возмещения за изымаемое жилое помещение или приобретения жилых помещений, по которым расселение по состоянию на 01 января 2020 г. в полном объеме не произведено.

2. Просим также пояснить, при подготовке новых аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий, в границах которых расположены многоквартирные дома, включенные в Региональную программу до заключения договора, учитывая большую нагрузку по расселению и ограниченные сроки для его осуществления, допустимо ли предусмотреть условиями договора участие муниципалитета в развитии данной территории путем расселения многоквартирных домов, планируемая дата окончания переселения которых определена 2020-2021 годами, в рамках реализации Программы.

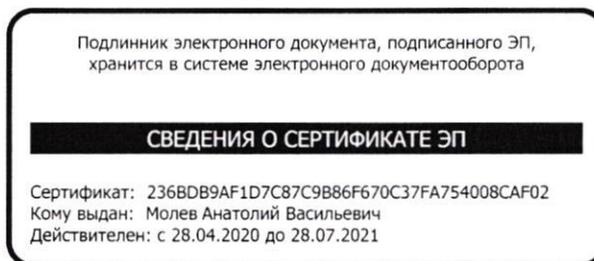
В случае возможности применения данного условия, при последующем осуществлении застройщиком добровольного компенсационного взноса с последующим замещением ранее произведенных затрат бюджетам всех уровней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на произведенное расселение граждан из домов, до 01 января 2017 г. признанных аварийными и подлежащими сносу и включенных в Региональную программу,

считаем возможным последующее предоставление земельных участков под новое жилищное строительство без ограничения целей использования освобожденных земельных участков.

3. В рамках ранее заключенных договоров застройщики осуществляют расселение домов, расположенных в границах застроенной территории, в том числе включенных в Региональную программу после заключения договора.

Просим пояснить, имеют ли застройщики право на получение субсидий на возмещение понесенных после 01 января 2020 г. расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о развитии, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Министр



А.В.Молев

**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

30.09.2020 г. № ОР-07/1972

на № Иск-328-375609/20 от 21 августа 2020 года

Министерство строительства
Нижегородской области

ул. Ошарская, 63,
603115, г. Нижний Новгород,
Нижегородская область

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

Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ) не наделяет Фонд полномочиями по разъяснению положений законодательства о градостроительной деятельности, которое определяет условия договора о развитии застроенной территории. В то же время, по мнению Фонда, Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее Градостроительный кодекс) не предусматривает возможность реализации предлагаемого механизма финансирования переселения граждан из признанных аварийными многоквартирных домов, расположенных на застроенной территории.

Обязательства по переселению граждан лица, заключившего договор о развитии застроенной территории, предусмотренные пунктами 4 и 5 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса, должны им исполняться своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц (часть 1 статьи 46.2 Градостроительного кодекса). Предложенный механизм предполагает замену указанных обязательств лица, заключившего договор о развитии застроенной территории, на обязательства по компенсации органу местного самоуправления соответствующих расходов, что противоречит указанным императивным нормам Градостроительного кодекса. Данный вывод подтверждается судебной практикой по делу № А01-25225/2017: в постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 15 апреля 2019 года № Ф09-60/19 судом

был сделан вывод о том, что осуществление администрацией мероприятий по расселению за счет бюджетных средств (в том числе средств Фонда) и в дальнейшем возмещение понесенных ею расходов по договорам развития застроенных территорий с застройщиком (путем последующей компенсации понесенных им за его счет расходов) не предусмотрены Федеральным законом № 185-ФЗ, и более того, противоречат его смыслу. Кроме того, по мнению суда, первоисточником исполнения обязательств по выплате гражданам возмещения за изымаемые жилые помещения должны являться средства лица, заключившего договор о развитии застроенных территорий, а не бюджетные средства.

Судебная практика (например, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 марта 2020 года № Ф01-8621/2020 по делу № А79-12851/2018) подтверждает возможность взыскания органом местного самоуправления с застройщика суммы возмещения после осуществления органом местного самоуправления фактического переселения граждан. Однако действия органа местного самоуправления по переселению граждан обусловлены неисполнением застройщиком обязательств, предусмотренных частью 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса, и компенсация была взыскана с застройщика в качестве неосновательного обогащения.

Таким образом, если по уважительным причинам (например, выявившаяся невозможность исполнения застройщиком предусмотренных договором обязательств, приводящая к риску нарушения срока реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда или этапа такой программы) орган местного самоуправления принимает решение о самостоятельном переселении граждан за счет бюджетных средств с последующим взысканием с застройщика указанных расходов и возвратом в Фонд сумм финансовой поддержки, такие решения, по нашему мнению, являются соответствующими задаче своевременной реализации программы переселения.

По вопросу о том, допустимо ли предусматривать при подготовке новых аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий участие муниципального образования путем расселения многоквартирных домов, входящих в территорию, подлежащую развитию, с последующим осуществлением застройщиком добровольного компенсационного взноса для замещения произведенных затрат бюджетам

всех уровней, сообщаем, что, по мнению Фонда, предлагаемый механизм не соответствует положениям статьи 46.2 Градостроительного кодекса.

Дополнительно информируем, что в целях оказания методической поддержки публично-правовым образованиям при заключении договоров развития застроенной территории и комплексного развития территории при переселении граждан из аварийного жилищного фонда и в целях реализации положений пункта 4 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ разработаны методические рекомендации по подготовке документов для организации и проведения аукционов по указанному виду договоров. Вышеперечисленная методическая документация размещена на сайте Фонда (fondgkh.ru) в разделе «Методические рекомендации», поэтому при разработке аукционной документации по вышеперечисленным видам договоров рекомендуем воспользоваться предлагаемыми формами документов.

По вопросу о том, вправе ли застройщик претендовать на получение субсидий, на возмещение понесенных после 1 января 2020 года расходов на выполнение обязательств по ранее заключенным договорам о развитии застроенных территорий и (или) договорам о комплексном развитии территорий, Фонд сообщает, что застройщики, с которыми изначально заключены договоры о развитии застроенных территорий без условия о выплате субсидии, не вправе претендовать на ее получение. Предоставление субсидии застройщику в ситуации, когда согласно условиям заключенного договора застройщик принял на себя обязательства, подлежащие исполнению без условия о последующей компенсации этих расходов за счет субсидий, означало бы неэффективное использование средств Фонда.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин