МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
Хабаровского края

Фрунзе ул., 71, г. Хабаровск, 680000
Тел./факс (4212) 40-22-17, 30-56-51/30-50-34
E-mail: office@adm.khv.ru
ОКПО 14995191, ОГРН 1032700316560
ИНН/КПП 2721104828/272101001

21.02.2020 № 1-07/2791

На № _____ от _____

Об аварийном жилищном фонде, признанном таковым после 01 января 2012 г.

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

К.Г. Цицину

Шарикоподшипниковская ул., д. 5,
г. Москва, 115088

Аппарат Фонда содействия реформированию ЖКХ
вх. № 2420-ВН 25.02.20
(дата)

Уважаемый Константин Георгиевич!

В 2019 году в Хабаровском крае начата реализация Адресной программы Хабаровского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01 января 2017 г., на 2019 – 2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Хабаровского края от 28 марта 2019 г. № 118-пр (далее – программа переселения).

1. Одним из участников программы переселения является городское поселение "Рабочий поселок Октябрьский" Ванинского муниципального района Хабаровского края, в котором необходимо расселить восемь жилых помещений общей площадью от 56,60 до 72,60 кв. метра (площадь расселения – 513,3 кв. метра) в многоквартирном доме по ул. Центральной, д. 36 (далее – МКД № 36). Все жилые помещения в МКД № 36 находятся в муниципальной собственности.

Муниципальным образованием выбран способ реализации программы переселения: приобретение жилых помещений у лиц не являющихся застройщиком.

На территории муниципального образования и Ванинского муниципального района отсутствуют жилые помещения (двух- и трехкомнатные квартиры необходимой площадью).

Просим отразить позицию государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) возможно ли органу местного самоуправления приобретать жилые помещения меньшей площади для расселения муниципального жилищного фонда, но не менее нормы предоставления на одного жилого помещения.

2. В программу переселения включен один аварийный дом, признанный аварийным до 01 января 2017 г., находящийся в федеральной собственности (Минобороны России). Дом расположен в г. Хабаровске по адресу: ул. Аэродромная, д. 6, площадь, подлежащая расселению – 309,05 кв. метра. Министерство жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края (далее – министерство) просит выразить позицию Фонда возможно ли расселе-

БМ 18 012773

ООО «Эффект+» 2019 г. Зак. Б-82. Тираж 7000 экз.

ние указанного дома в рамках программы переселения за счет средств Фонда.

3. В ходе выездного мониторинга жилищного фонда, сотрудниками министерства выявлены аварийные многоквартирные дома в сельском поселении "Поселок Пивань", которые являются двух-, трех- и четырехквартирными. Просим указать Фонд какие дома в соответствии с действующим законодательством считаются многоквартирными, а какие многоквартирными блокированной застройки и подлежат ли исключению из программы переселения такие дома.

Министр Д.В. Тюрин

Серебрякова Дарья Алексеевна,
(4212) 30 40 80

**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

«23» 03 2020 г. № ОР-07/585

на № 1-07/2791 от 21 февраля 2020 года

Министерство
жилищно-коммунального хозяйства
Хабаровского края

ул. Фрунзе, 71,
680000, г. Хабаровск,
Хабаровский край

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

Вопросы, касающиеся разъяснения положений жилищного законодательства, находятся вне компетенции Фонда.

Вместе с тем считаем возможным отметить следующее.

1. По вопросу о предоставлении нанимателю по договору социального найма в аварийном доме жилого помещения меньшей площади, чем гражданин занимал.

Предоставление жилых помещений при переселении из аварийного жилищного фонда имеет целью обеспечить комфортное и безопасное проживание переселяемых граждан и носит компенсационный характер.

На равнозначность предоставляемого жилого помещения по общей площади ранее занимаемому жилому помещению в связи с переселением из аварийного жилищного фонда указано в статье 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс).

В то же время в статье 81 Жилищного кодекса содержится норма, закрепляющая за нанимателем жилого помещения по договору социального найма право на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения.

Исходя из указанных положений законодательства, Фонд считает допустимым предоставление нанимателю по договору социального найма жилого помещения

меньшей площади взамен жилого помещения в аварийном доме при наличии письменного согласия нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи на переселение в предоставляемое помещение.

2. В соответствии с частью 10.1 статьи 32 Жилищного кодекса в случае, если земельный участок, на котором расположен признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирный дом, предоставлен в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке федеральному органу исполнительной власти (федеральному государственному органу), в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, либо подведомственным ему предприятиям (учреждениям), а также расположен на территории обособленного или закрытого военного городка, изъятие земельного участка, на котором расположен указанный дом, и каждого жилого помещения в указанном доме, за исключением жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, осуществляется для государственных нужд в порядке, предусмотренном частью 10 указанной статьи.

С учетом указанной нормы муниципальное образование не вправе изымать для муниципальных нужд земельный участок, на котором расположен аварийный многоквартирный дом, принадлежащий Министерству обороны Российской Федерации, в том числе изымать жилые помещения в данном доме. Такой дом подлежит включению в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда только с выполнением мероприятий, предусмотренных частью 10.1 статьи 32 Жилищного кодекса.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации содержит определение жилых домов блокированной застройки как жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Определение многоквартирного дома закреплено в постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 (далее постановление Правительства Российской Федерации № 47). Одним из основных критериев отнесения дома к многоквартирному дому является наличие несколько квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

Исходя из понятия жилых домов блокированной застройки, содержащегося в Градостроительном кодексе Российской Федерации, и определения многоквартирного дома, закрепленного в постановлении Правительства Российской Федерации № 47, можно сделать следующий вывод.

Отнесение здания к многоквартирному дому или жилому дому блокированной застройки, по мнению Фонда, зависит от того, как определена собственность на земельный участок, на котором расположено здание, между собственниками жилых помещений (частей жилого дома).

Если здание расположено на едином земельном участке (в том числе, когда участок не поставлен на кадастровый учет), то такой земельный участок является общим имуществом собственников помещений, а здание следует считать многоквартирным домом.

Если каждое жилое помещение (часть здания) расположено на отдельном земельном участке и из каждого жилого помещения (части здания) имеется доступ на территорию общего пользования (т.е. территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), то такое здание следует считать жилым домом блокированной застройки.

Иным способом в настоящее время разграничить небольшие многоквартирные дома и дома блокированной застройки не представляется возможным.

Толкование закона, следствием которого является ограничение прав человека и гражданина, не отвечает статье 18 Конституции Российской Федерации, в силу которой права и свободы человека и гражданина определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Таким образом, любые сомнения в том, является ли здание многоквартирным домом или домом блокированной застройки, следует толковать в пользу прав граждан самостоятельно определять судьбу своего имущества.

По информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, им разработан проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 1 и 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части определения понятий многоквартирный дом и жилой дом блокированной застройки)». Законопроектом с целью устранения правовых пробелов в законодательстве Российской Федерации предусматривается определение понятий «многоквартирный дом», «жилой дом блокированной застройки», которые необходимы для более точного и полного правового регулирования жилищных правоотношений и возникающих спорных вопросов. В настоящее время проект федерального закона находится на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации.

Заместитель
генерального директора О.С. Рурин

Пламеневская Л.А.
(495) 651 65 45, доб. 149