

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

площадь Святого Благоверного
Князя Михаила Тверского, д. 5,

г. Тверь, 170100

тел.: (4822) 35-68-20,

факс: 35-68-20, 35-70-74

Email: minstroy@tverreg.ru

04.03.2020 № 734-ДБ

№

На №

от

**Государственная корпорация –
Фонд содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства**

Цицину К.Г.

Уважаемый Константин Георгиевич!

В целях соблюдения требований Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» (далее – Федеральный закон от 27.12.2019 № 473-ФЗ) и Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18.02.2020 № 74/пр «О внесении изменений в Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 января 2019 г. № 65/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года» (далее – Приказ) Министерство строительства Тверской области просит разъяснить порядок переселения граждан из аварийного жилищного фонда в следующих случаях.

1. В рамках реализации 1 этапа региональной программы «Адресная программа Тверской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Тверской области от 10.04.2019 № 108-пп (далее – Программа переселения), 29.11.2019 с собственником аварийного жилого помещения заключено соглашение о предоставлении жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения. 20.12.2019 был объявлен электронный аукцион на приобретение нового жилого помещения для указанного гражданина. 27.01.2020 заключен контракт на приобретение нового жилого помещения, в котором указаны технические характеристики (площадь, количество комнат) и адрес расселяемого жилого помещения. В настоящее время приобретенное жилое помещение не передано в муниципальную собственность, с собственником не заключен договор мены.

Собственник аварийного жилого помещения приобрел право собственности на данное жилое помещение после признания его в

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

РХ. № 2811-вм 04.03.20

установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, кроме того, у собственника имеется иное жилое помещение, пригодное для проживания.

В соответствии с пунктом «в» части 6 статьи 1 Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении таких граждан не применяются.

На основании вышеизложенного Министерство строительства Тверской области просит разъяснить порядок переселения указанного гражданина, учитывая, что соглашение с собственником о предоставлении жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения заключено до вступления в силу Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ.

2. Пунктом «б» части 6 статьи 1 Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ определено, что органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями **при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.**

Дополнительными мерами поддержки Правительство Тверской области планирует установить предоставление гражданам жилых помещений площадью, превышающей площадь изымаемого помещения (оплата дополнительных метров до норматива в рамках принятых стандартов за счет средств областного бюджета Тверской области).

Просим разъяснить возможность предоставления субъектом Российской Федерации дополнительных мер поддержки гражданам, **имеющим на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции иные жилые помещения, пригодные для проживания, оформленные в собственность или занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.**

Согласно статье 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации и статье 16 Федерального закона от 21.07.2007 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ) собственнику жилого

помещения может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение. Однако зачастую площади изымаемых помещений не соответствуют современным стандартам, из-за чего предоставление гражданам жилых помещений взамен изымаемых жилых помещений без дополнительных мер поддержки не представляется возможным.

3. В 1 этап Программы переселения включено аварийное жилое помещение, которое на праве долевой собственности принадлежит разведенным супругам. У супруги на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствовали иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания. У супруга на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции имелось иное жилое помещение в собственности, пригодное для постоянного проживания.

До принятия Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ разведенным супругам планировалось предоставить одно жилое помещение взамен изымаемого жилого помещения. При этом площадь предоставляемого жилого помещения превышает площадь изымаемого помещения (оплата дополнительных метров до норматива в рамках принятых стандартов за счет средств областного бюджета Тверской области).

Просим разъяснить возможность предоставления указанным гражданам одного жилого помещения, а также порядок предоставления субъектом Российской Федерации дополнительных мер поддержки в данном случае, учитывая, что пунктом «б» части 6 статьи 1 Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ **установлено ограничение** для органов государственной власти субъекта Российской Федерации по дополнительным мерам поддержки по обеспечению жилыми помещениями только тех собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, **которые на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не имели иных жилых помещений**, пригодных для постоянного проживания, находящихся в их собственности либо занимаемых на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

4. В соответствии с п. 3.4 Приказа в случае, если размер возмещения за изымаемое жилое помещение ниже стоимости планируемого к предоставлению жилого помещения, гражданам рекомендуется разъяснить возникновение доплаты разницы в стоимости жилых помещений, порядок расчета такой доплаты, разъяснить порядок предоставления жилого помещения на условиях осуществления гражданами доплаты за предоставляемые жилые помещения.

В соответствии с подпунктом 3 пункта «г» части 6 статьи 2 Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ гражданам, не имеющим иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в

собственности или занимаемого на условиях социального найма, может быть предоставлена субсидия на приобретение (строительство) жилых помещений в размере, не превышающем разницы между стоимостью жилого помещения, равнозначного по площади изымаемому, рассчитанной исходя из нормативной стоимости квадратного метра.

Однако имеются граждане, изъявившие желание в получении другого жилого помещения взамен изымаемого, равнозначное по площади.

На основании вышеизложенного просим разъяснить возможность использования средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) на оплату разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения, равнозначного по площади изымаемому, и стоимостью изымаемого жилого помещения.

Считаем целесообразным применение единого подхода использования средств Фонда при указанных способах переселения, а именно предоставление гражданам субсидий или жилых помещений по нормативной стоимости квадратного метра, без доплаты гражданами разницы в стоимости изымаемого жилого помещения и планируемого к предоставлению жилого помещения.

И.о. Министра

Д.С. Биленко

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Тверской области.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 46FED18C98344C702711C1F78F4A81474E1878A0
Кому выдан: Биленко Денис Станиславович
Действителен: с 09.10.2019 до 09.01.2021

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

площадь Святого Благоверного
Князя Михаила Тверского, д. 5,
г. Тверь, 170100
тел.: (4822) 35-68-20,
факс: 35-68-20, 35-70-74
Email: minstroy@tverreg.ru
11.03.2020 840-ДБ

**Государственная корпорация –
Фонд содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства**

Цицину К.Г.

№ _____

На № _____ от _____

Уважаемый Константин Георгиевич!

В дополнение к письму от 04.03.2020 № 734-ДБ и в целях соблюдения требований Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» (далее – Федеральный закон от 27.12.2019 № 473-ФЗ) Министерство строительства Тверской области просит разъяснить порядок переселения граждан из аварийного жилищного фонда в следующих случаях.

1. Пунктом «б» части 6 статьи 1 Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ определено, что органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями **при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.**

Дополнительными мерами поддержки Правительство Тверской области планирует установить предоставление гражданам жилых помещений площадью, превышающей площадь изымаемого помещения (оплата дополнительных метров до норматива в рамках принятых стандартов за счет средств областного бюджета Тверской области).

Просим разъяснить правомерность предоставления субъектом Российской Федерации дополнительных мер поддержки **гражданам, у которых на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствовали иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по**

Аппарат Фонда содействия

реформированию ЖКХ

вх. № 3062-вс 11.03.20

договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, **однако иные жилые помещения появились у граждан после даты признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в том числе достались по наследству/договору дарения.**

2. Пунктом «в» части 6 статьи 1 Федерального закона от 27.12.2019 № 473-ФЗ установлено, что граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого **не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения.**

Просим разъяснить, что является стоимостью аварийного жилого помещения при приобретении его в ипотеку и включает ли она в себя возмещение расходов на уплату процентов.

И.о. Министра

Д.С. Биленко

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Тверской области.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 46FED18C98344C702711C1F78F4A81474E1878A0
Кому выдан: Биленко Денис Станиславович
Действителен: с 09.10.2019 до 09.01.2021

**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

«08 апреля 2020 г. № ОР-07/647

на № 734-ДБ от 4 марта 2020 года, № 840-ДБ от 11 марта
2020 года

Исполняющему обязанности
министра строительства
Тверской области

Д.С. БИЛЕНКО

ул. Советская, 23,
170100, г. Тверь,
Тверская область

Уважаемый Денис Станиславович!

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) рассмотрела поступившие обращения по вопросам, касающимся применения положений Федерального закона от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» (далее Федеральный закон № 473-ФЗ) при реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее программы переселения), утвержденных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ), и сообщает следующее.

1. Согласно статье 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Поскольку нормы Федерального закона № 473-ФЗ не распространяются на ранее заключенные договоры, заключенное в ноябре 2019 года соглашение о предоставлении в будущем гражданину жилого помещения взамен аварийного жилого помещения подлежит исполнению сторонами.

2. При рассмотрении вопроса о возможности предоставления после 28 декабря 2019 года (даты вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ) переселяемым гражданам, имеющим на дату признания многоквартирного дома аварийным иные пригодные для проживания жилые помещения, в собственность других жилых помещений, следует исходить из того, что данная мера, по мнению Фонда, не может считаться дополнительной в том смысле, который следует из содержания части 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс).

Согласно части 8 статьи 32 Жилищного кодекса, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Указанная норма направлена на обеспечение жилищных прав граждан, следовательно, является мерой поддержки по обеспечению граждан жилыми помещениями, в то время как часть 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса предусматривает возможность введения дополнительных, то есть иных по отношению к ранее перечисленным в Жилищном кодексе, мер поддержки.

Таким образом, положения части 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса не препятствуют реализации такого способа переселения, как предоставление другого жилого помещения в собственность, в отношении граждан, у которых на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее аварийный дом) имелись иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, предусмотренные Жилищным кодексом.

Предоставление гражданину жилого помещения, превышающего по общей площади ранее занимаемое жилое помещение, может расцениваться не как дополни-

тельная мера, а как более благоприятное условие «основной» меры поддержки в сопоставлении со стандартными условиями, базирующимися на положениях пункта 3 статьи 2 и статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ в толковании Президиума Верховного Суда Российской Федерации в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019) от 24 апреля 2019 года, предусматривающими предоставление гражданину другого жилого помещения, равнозначного по общей площади ранее занимаемому.

Для уточнения данной позиции Фондом были подготовлены и направлены в Минстрой России соответствующие запросы. О результатах их рассмотрения Фонд известит дополнительно.

3. Вопросы, обозначенные в пункте 3 письма от 4 марта 2020 года № 734-ДБ и пункте 1 письма от 11 марта 2020 года № 840-ДБ, нуждаются в дополнительной проработке. Ответы на них могут быть даны Фондом после формирования согласованной с Минстроем России позиции о распространении действия частей 8.1 и 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса на отношения по переселению из аварийного фонда граждан, которые до вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ приобрели право собственности на жилое помещение в аварийном многоквартирном доме, или на момент признания многоквартирного дома аварийным владели (в том числе в долях) либо пользовались двумя и более жилыми помещениями, или на указанный момент другого жилого помещения не имели, но приобрели впоследствии, а также о соотношении указанных норм с условиями статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ. Для уточнения данной позиции Фондом были подготовлены и направлены в Минстрой России соответствующие запросы. О результатах их рассмотрения Фонд известит дополнительно.

4. Вопрос, указанный в пункте 4 письма от 4 марта 2020 года № 734-ДБ, сводится к допустимости использования средств финансовой поддержки Фонда на **оплату разницы между стоимостью** предоставляемого жилого помещения, равнозначного изымаемому по площади, и стоимостью изымаемого жилья.

Исходя из пункта 1 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ средства финансовой поддержки Фонда могут расходоваться на приобретение жилых помеще-

ний (в том числе путем строительства) в целях реализации программы переселения. Площадь жилого помещения, приобретаемого с использованием указанных средств, может быть как равнозначной площади изымаемого жилья, так и отличаться от нее, в том числе в большую сторону.

Что касается доплаты со стороны переселяемых граждан разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения и вновь предоставляемого, то Фонд рекомендует субъектам Российской Федерации самостоятельно устанавливать в программе переселения случаи, когда разница между стоимостью предоставляемого и изымаемого помещений подлежит уплате гражданами, порядок её исчисления, а также случаи полного или частичного освобождения граждан от необходимости доплаты.

Возможность включения в нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации положений, предусматривающих доплату переселяемыми гражданами разницы между стоимостью предоставляемого и изымаемого жилых помещений, следует, в том числе из определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2019 года № 1-КГ19-3.

5. На содержащийся в пункте 2 письма от 11 марта 2020 года № 840-ДБ вопрос о том, какие расходы включаются в стоимость приобретаемого жилого помещения с использованием ипотеки, сообщаем. Стоимость жилого помещения – сумма денежных средств, которую его приобретатель передает отчуждателю по возмездной сделке. Она определяется сторонами в договоре о приобретении. Использование кредитных средств для такого приобретения, в том числе с залогом приобретаемого жилья (ипотекой), не влияет на стоимость приобретения жилого помещения.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин