



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>

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

Цицину К.Г.

fond@fondgkh.ru

19.05.2020 № 203/09-10/5910
На № _____ от _____

Уважаемый Константин Георгиевич!

В ходе реализации адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26.03.2019 № 153-пп, собственники расселяемых жилых помещений обращаются в органы местного самоуправления Архангельской области с заявлениями о деприватизации жилых помещений, расположенных в аварийных домах, расселение которых осуществляется в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Согласно статье 9.1 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – закон) граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в муниципальную собственность.

При этом запрета на расприватизацию помещений, расположенных в аварийном доме законом не предусмотрено.

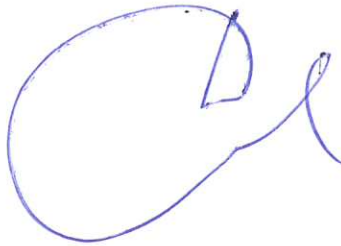
В тоже время согласно части 1 статьи 62 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом договора социального найма может быть только пригодное для проживания жилое помещение. Таким образом после расприватизации заключение договора социального найма на соответствующее жилое помещение не представляется возможным.

В связи с вышеизложенным просим Вас разъяснить следующее:

1) возможно ли расходование средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) на переселение граждан из «расприватизированных» жилых помещений;

2) если расходование средств Фонда на данные цели возможно, то мероприятия по переселению граждан должны осуществляться в соответствии с положениями статьи 32 или 86 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Министр

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'D' followed by a smaller, more complex flourish.

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

«19» 06 2020 г. № ОР-07/1159

на № 203/09-10/3310 от 19 мая 2020 года

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

Троицкий просп., 49,
163004, г. Архангельск,
Архангельская область

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

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 толкованию норм законодательства, регулирующего, в том числе, жилищные правоотношения и применительно к ним деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 9.1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее Закон о приватизации) и статье 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного само-

управления соответствующих муниципальных образований. Исчерпывающий перечень условий реализации данного права содержится в указанной норме. Такое требование, как пригодность жилого помещения для проживания, в этом перечне отсутствует. Следовательно, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, что означает непригодность для проживания всех жилых помещений в этом доме, не является обстоятельством, препятствующим реализации рассматриваемого права.

Согласно упомянутым выше нормам органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять деприватизируемые жилые помещения в государственную или муниципальную собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в данных жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Предусмотренная данной нормой обязанность органа местного самоуправления заключить договор социального найма жилого помещения является безусловной. То обстоятельство, что жилое помещение на момент его деприватизации перестало быть пригодным для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным, не является, по мнению Фонда, законным основанием для отказа гражданину в требовании о заключения договора социального найма на деприватизированное жилое помещение.

Несмотря на то, что согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) обязательным признаком жилого помещения как объекта жилищных прав является его пригодность для проживания граждан, существуют ситуации, когда и непригодное для проживания жилое помещение может быть объектом жилищных прав и предметом договора социального найма. Такой вывод следует, в частности, из положений статьи 83 Жилищного кодекса, где среди оснований прекращения договора социального найма не упоминается факт признания его непригодным для проживания.

Существует судебная практика (определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 года по делу № 88-1468/2020), согласно которой

обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления по заключению договора социального найма, наличие которого указано в статье 9.1 Закона о приватизации, заключается в том, чтобы договор социального найма соответствовал требованиям, предъявляемым статьями 15, 60, 62 Жилищного кодекса, и в случае поступления заявлений от граждан о деприватизации жилых помещений с последующим предоставлением жилых помещений по договору социального найма реализуется органом местного самоуправления при расселении аварийного жилого дома в порядке статьи 89 Жилищного кодекса. Из данной судебной практики следует вывод, что для предоставления гражданам, деприватизировавшим свои жилые помещения в признанных аварийными многоквартирных домах, других жилых помещений по договору социального найма не обязательно предварительное заключение договора социального найма деприватизированного жилого помещения. По мнению Фонда, данный вывод является недостаточно обоснованным, и его применение влечет определенный риск.

Таким образом, в случае деприватизации гражданами жилых помещений в признанных аварийными многоквартирных домах их переселение осуществляется в соответствии со статьей 86 Жилищного кодекса. По мнению Фонда, до предоставления гражданину другого жилого помещения по договору социального найма в соответствии со статьей 86 Жилищного кодекса с ним должен быть заключен договор социального найма деприватизированного жилого помещения, как это предусмотрено статьей 9.1 Закона о приватизации и статьей 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Расходование средств Фонда на переселение граждан в указанных ситуациях осуществляется в общем порядке, предусмотренном для переселения граждан, занимавших жилые помещения в признанных аварийными многоквартирных домах по договорам социального найма.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин