

**ДЕПАРТАМЕНТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Россия, 160000, г. Вологда, ул. Герцена, 27
тел. (8172) 23-02-05
тел./факс (8172) 23-02-05 (доб. 1287)
ОГРН 1093525000040
ИНН/КПП 3525217070/352501001
e-mail: MUN@gov35.ru

28.05.2019 № 12-4112/п

На № _____ от _____

Первому заместителю
генерального директора
государственной корпорации –
Фонд содействия реформированию
жилищно-коммунального
хозяйства

В.М. Талалыкину

**Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ**
вх. № *5902-бп 14.06.19*
(дата)

Уважаемый Владимир Михайлович!

Постановлением Правительства области от 1 апреля 2019 года № 322 утверждена областная адресная программа № 8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019 - 2025 годы» (далее – Программа).

В рамках реализации Программы переселение граждан осуществляется в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», статьями 32, 86, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с вышеуказанными нормами предоставляемое по договору социального найма жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям.

В целях реализации Программы просим Вас разъяснить, возможно ли собственников жилых помещений расселять из одного жилого помещения в два отдельных жилых помещения в сумме по общей площади, равнозначные ранее занимаемому аварийному жилому помещению.

Также при реализации Программы у органов местного самоуправления муниципальных образований Вологодской области возникают вопросы о возможности переселения граждан по договорам социального найма в жилое помещение меньшей площади при условии согласия нанимателей и муниципального образования на такое переселение. И если это возможно, то кем и каким образом должно быть оформлено согласие на переселение в меньшую площадь.

Начальник Департамента

Д.А. Буслаев

**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

24 06 2019 г. № БП-07/1062

на № 12-4112/19 от 28 мая 2019 года

Департамент строительства
Вологодской области

ул. Герцена, 27,
160000, г. Вологда,
Вологодская область

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев обращение о проблемах реализации мероприятий региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее программа), сообщает.

Разъяснение положений жилищного законодательства компетенцией Фонда не является. Вместе с тем считаем возможным сообщить следующее.

По вопросу о равнозначности предоставляемых жилых помещений гражданам – собственникам жилых помещений в аварийном жилищном фонде, переселяемым в рамках программ, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ), можно отметить, что 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 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 жилое помещение должно быть равнознач-

ным ранее занимаемому жилому помещению. Требование о благоустройстве жилого помещения содержится в статье 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс), тем самым, по мнению Фонда, Верховный Суд Российской Федерации (далее Верховный Суд) уравнивает условия предоставления жилого помещения собственнику, выбравшему предоставление жилого помещения взамен изымаемого аварийного жилья, и нанимателя, переселяемого по основаниям, которые предусмотрены статьей 86 Жилищного кодекса.

Этот вывод подтверждается практикой Верховного Суда. В частности, в апелляционном определении от 6 февраля 2019 года № 2-АПГ18-19 Верховный Суд отметил, что, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ имеет право на предоставление другого, равнозначного, жилого помещения либо его выкуп.

В то же время следует учитывать, что по соглашению между собственником жилого помещения в аварийном доме и органом местного самоуправления на гражданина может быть возложена обязанность по выплате разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером причитающегося гражданину возмещения за изымаемое жилое помещение. Таким образом, если в жилом помещении аварийного жилищного фонда проживает несколько собственников и по соглашению с ними им предоставляются отдельные жилые помещения, то на указанных собственников может быть возложена обязанность выплатить разницу между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером причитающегося гражданину возмещения за изымаемое жилое помещение.

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

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. Такое согласие может быть закреплено в отдельном документе, а также во вновь заключаемом договоре социального найма.

Первый заместитель
генерального директора

В.М. Талалыкин