

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Проспект Ленина, д. 2, г. Тула, 300041
Тел.: (4872) 24-53-70
E-mail: minstroy@tularegion.ru

08.04.2020 № 55-к-21/3479

На № _____

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

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

Во исполнение подпункта 2.7 протокола Всероссийского совещания в Минстрое России в части вопроса реализации в субъектах Российской Федерации мероприятий федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» направляем перечень вопросов по применению новых механизмов переселения для разработки методических рекомендаций.

Приложение на 1 л. в 1 экз.

**Министр строительства
Тульской области**



К.К. Лопухов

исп.: Суховеева Олеся Валерьевна
тел. (4872)24-53-78

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ
вх. № 4318-вк 12.05.20

Перечень вопросов по новым механизмам расселения

1. При выкупе жилого помещения или выплате субсидий обязан ли будет гражданин приобрести на данные средства благоустроенное жилое помещение, если нет, то как поступать с гражданами, у которых это было единственным местом для проживания;

2. Как рассчитать сумму субсидии гражданам по ипотеке и на возмещение части расходов на уплату процентов исходя из расселяемой площади;

3. В соответствии с требованиями Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» если у человека в собственности имеются два жилых помещения, в таком случае гражданину предоставляется одно жилое помещение, а за второе выплачивается выкупная стоимость. Как быть в случае если у гражданина в общей долевой собственности находятся два жилых помещения, остальные собственники которых разные люди (1 жилое помещение: Багдасарян Е.А. и Айрапетян О.А.; 2 жилое помещение: Багдасарян Е.А., Георгян А.Д., Багдасарян Э.А.);

4. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации гражданин имеет право получить в рамках программы жилое помещение, если оно перешло ему в порядке наследования после признания жилого дома аварийным. Каким образом осуществить переселение гражданина если он в порядке наследования получил долю $\frac{3}{4}$ от общей площади жилого помещения, $\frac{1}{4}$ доли купил по договору купли-продажи после признания жилого дома аварийным?

5. Как быть в случае если по договору дарения право собственности перешло от одного члена семьи другому после признания дома аварийным, при этом граждане проживают в аварийном доме, жилое помещение в котором является для них единственным местом для проживания.

6. Как рассчитать выкупную стоимость за жилое помещение, которое гражданин получил в собственность на основании договора дарения после признания дома аварийным, если в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации выкупная стоимость не может превышать стоимость приобретения такого жилого помещения. Сделка по договору дарения носит безвозмездный характер, как быть в таком случае?

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

« 15 06 2020 г. № ОР-04/1119

на № 55-к-21/3479 от 8 апреля 2020 года

Министерство строительства
Тульской области

просп. Ленина, 2,
300041, г. Тула,
Тульская область

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

Фонд осуществляет свою деятельность в рамках Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон № 185-ФЗ), который не наделяет его полномочиями по официальному толкованию действующего законодательства. Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам считаем необходимым отметить следующее.

По вопросу о том, обязан ли гражданин приобрести другое благоустроенное жилье за счет возмещения, выплаченного в связи с изъятием жилого помещения в аварийном доме, а также за счет субсидии, сообщаем, что согласно статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) при изъятии жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме, собственнику выплачивается возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 указанной статьи, или предоставляется взамен иное жилье. Обязанность собственника изъятого жилого помещения приобрести какое-либо иное жилье законодательством не предусмотрена, в том числе и в случае, если изъятое жилое помещение являлось его единственным жильем. В случае, когда гражданин имеет право на получение субсидии в соответствии с частью 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса и пунктом 3 части 6 статьи Федерального закона № 185-ФЗ, а также когда субъектом Российской Федерации предусмотрена возможность оказания дополнительных мер поддержки, он будет обязан израсходо-

вать полученную субсидию только по целевому назначению, то есть для целей приобретения жилого помещения.

По вопросу о том, как рассчитать субсидии гражданам по ипотеке и на возмещение части расходов на уплату процентов исходя из расселяемой площади, сообщаем, что порядок определения размера субсидии гражданам на возмещение части расходов на уплату процентов в размере не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за пользование займом или кредитом, использованным на приобретение (строительство) жилых помещений, устанавливается региональным правовым актом, поскольку именно в соответствии с частью 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса решение о дополнительных мерах поддержки, оказываемой гражданам при их переселении из аварийного жилищного фонда, принимается именно субъектом Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что Фондом разработан модельный акт для субъектов Российской Федерации, определяющий порядок и условия предоставления субсидий на приобретение (строительство) жилых помещений и на возмещение части расходов на уплату процентов по кредиту собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных до 1 января 2017 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в рамках реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, размещенный на сайте Фонда.

По вопросу о том, как поступать в случае, если гражданину на праве общей долевой собственности принадлежат два жилых помещения, остальные собственники которых иные лица, учитывая особенности, содержащиеся в пункте 4 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, сообщаем следующее. Согласно указанной норме закона в случае наличия в собственности гражданина нескольких жилых помещений, входящих в аварийный жилищный фонд, предоставление ему в связи с переселением из таких жилых помещений субсидий, предусмотренных указанной статьей, за счет средств Фонда осуществляется в отношении только одного жилого помещения. В отношении других жилых помещений, находящихся в собственности такого гражданина и включенных в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного

жилищного фонда, предоставляется возмещение за изымаемые жилые помещения в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса. Выражение «находящиеся в собственности гражданина» очевидно неравнозначно используемому в статье 224 Гражданского кодекса Российской Федерации определению общей собственности как «имущества, находящегося в собственности двух или нескольких лиц». Из этого можно сделать вывод, что ограничения, предусмотренные пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, не распространяются на случаи, когда жилые помещения в аварийных домах принадлежат не одному, а нескольким гражданам, а конкретный гражданин является лишь участником общей собственности на эти жилые помещения. Однако этот вывод не является бесспорным. Окончательное толкование данной нормы может быть выработано лишь в рамках судебной практики.

По мнению Фонда, до появления устойчивой судебной практики в целях уменьшения рисков привлечения к ответственности со стороны правоохранительных, контролирующих органов целесообразно исходить из того, что действие данной нормы распространяется и на жилые помещения, находящиеся в общей собственности. Исходя из этого, если на дату признания аварийным одного многоквартирного дома, в котором гражданин владеет жилым помещением (в том числе долей в праве общей собственности на жилое помещение), у такого гражданина имелось иное пригодное для проживания жилое помещение (в том числе принадлежащее ему вместе с другими гражданами на праве общей долевой собственности) в доме, еще не признанном аварийным, то исходя из содержания части 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса такой гражданин не вправе претендовать на получение субсидии при изъятии первого жилого помещения для муниципальных нужд, равно как на такую дополнительную форму поддержки, как освобождение от обязанности по оплате разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером возмещения. Такое лицо вправе претендовать на возмещение в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса или на предоставление другого жилого помещения (в том числе на праве долевой собственности с иными лицами) взамен изымаемого в соответствии с частью 8 данной статьи.

В случае указанного получения жилого помещения взамен изъятого, если это произошло до принятия решения о предоставлении субсидии в отношении второго жи-

лого помещения, гражданин утрачивает право на такую субсидию в соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, поскольку при изъятии второго жилого помещения ему будет принадлежать на праве собственности иное пригодное для проживания жилое помещение.

Если при изъятии первой аварийной квартиры собственник предпочтет получить денежное возмещение, то право на субсидию при изъятии второго аварийного жилья за ним сохранится. В том случае, когда квартиры, права на которые принадлежат гражданину на праве долевой собственности, расположены в одном многоквартирном доме или в разных, но признание таких домов аварийными произошло в один день, то вышеописанный подход неприменим. В таком случае, по мнению Фонда, собственник вправе выбирать предоставление любой из рассмотренных мер поддержки (предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого или субсидии) по своему в отношении любого одного из двух принадлежащих ему помещений. Например, если при изъятии одного из жилых помещений собственник совместно с другими сособственниками изъявил желание на получение другого жилого помещения взамен изымаемого, все такие сособственники приобретают доли в праве собственности на предоставляемое помещение (долевая собственность). При изъятии же другой аварийной квартиры данный гражданин имеет право лишь на получение возмещения за изымаемую долю в праве собственности, однако это не умаляет прав других сособственников, которые вправе претендовать (при отсутствии ограничительных условий) на предоставление жилого помещения взамен изымаемых у них долей в праве собственности.

Обращаем внимание, что выраженная позиция по данному вопросу и по обращению в целом отражает исключительно экспертное мнение Фонда, поскольку он не наделен правом официального толкования действующего законодательства.

По вопросу о том, как осуществить переселение гражданина из аварийного жилья, если $\frac{3}{4}$ доли права собственности на жилое помещение возникли в порядке наследования, а $\frac{1}{4}$ доли приобретена по договору купли-продажи после признания дома аварийным, сообщаем, что в актуальной редакции Жилищного кодекса не в полной мере урегулирован вопрос, как поступать в рассматриваемом случае. В силу положений части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса граждане, которые приобрели право

собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным, 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, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 статьи 32 указанной ранее статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 указанной статьи в отношении таких граждан не применяются. Из буквального толкования указанной нормы следует, что применительно к рассматриваемой ситуации в отношении $\frac{3}{4}$ долей на жилое помещение, приобретенных в порядке наследования, гражданин вправе претендовать как на выплату возмещения, так и на получение другого жилья, равноценного изъятому. Кроме того, в указанном случае гражданин вправе воспользоваться дополнительными мерами поддержки при условии, что субъектом Российской Федерации предоставлена такая возможность. В отношении $\frac{1}{4}$ доли жилого помещения гражданин вправе претендовать лишь на выплату возмещения, размер которого ограничивается законодателем стоимостью приобретения такой доли в праве на общее имущество.

Также обращаем внимание на то, что, по мнению Фонда, внесенные Федеральным законом 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) в статью 32 Жилищного кодекса изменения, в том числе дополнение ее пунктами 8.1, 8.2, распространяются на жилищные правоотношения сторон, возникшие после 28 декабря 2019 года, поскольку в силу статьи 6 Жилищного кодекса акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным правоотношениям, возникшим после введения его в действие, если иное прямо не предусмотрено в таких актах, а поскольку такой оговорки Федеральный закон № 473-ФЗ не содержит началом его действия следует рассматривать вышеобозначенную дату, а именно 28 декабря 2019 года (дата официального опубликования), из чего следует, что к рассматриваемым право-

отношениям необходимо применять статью 32 Жилищного кодекса в редакции, действовавшей до принятия Федерального закона № 473-ФЗ.

По вопросу о том, как поступать в случаях, если право собственности на жилое помещение у гражданина возникло на основании договора дарения, заключенного между членами одной семьи после признания дома аварийным, при условии, что это жилье является единственным местом проживания таких лиц, сообщаем, что в настоящее время особенности определения размера возмещения за изымаемые жилые помещения, приобретенные в результате сделок, совершенных между близкими родственниками, не урегулированы. Как уже отмечалось выше, в силу части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в аварийном доме после признания его аварийным, 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, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 указанной статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются. Из буквального толкования норм части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса следует, что в рассматриваемом случае граждане вправе получить только возмещение за изымаемое жилое помещение, рассчитываемое по общим правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса.

Вместе с тем, как отмечено выше, если права гражданина на жилое помещение возникли до 28 декабря 2019 года, то к таким отношениям, по мнению Фонда, применяются положения статьи 32 Жилищного кодекса без учета новой части 8.2, введенной в действие Федеральным законом № 473-ФЗ. Таким образом, если право собственности на жилое помещение в рассматриваемом случае возникло у гражданина до 28 декабря 2019 года, то такой гражданин вправе по своему выбору реализовать свое право на равноценное возмещение за изымаемое жилое помещение либо путем получения денежного возмещения за изымаемое помещение, либо путем получения другого жилья взамен изъятого на основании соглашения с зачетом стоимости аварийного помещения в выкупную цену.

В отношении ситуаций, на которые распространяется часть 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса, сообщаем что исходя из смысла указанной нормы можно прийти к выводу о том, что установленное в ней ограничение размера возмещения за изымаемые жилые помещения не распространяется на случаи безвозмездного приобретения жилого помещения (договор дарения). Указанный вывод основан на том, что к безвозмездным сделкам понятие «стоимость приобретения имущества» неприменимо именно в силу их безвозмездного характера. То обстоятельство, что из сферы действия данной нормы законодатель исключил приобретение жилого помещения в порядке наследования (которое, как правило, происходит без возникновения у наследника обязанности уплаты каких-либо расходов в связи с принятием наследства), умолчав при этом об иных случаях безвозмездного приобретения, не может являться достаточным доводом в пользу того, что законодатель намеревался распространить данную норму на безвозмездные сделки. Более того, следствием такого толкования было бы признание того, что изъятие жилого помещения у лица, приобретшего его по договору дарения, должно осуществляться вообще без выплаты возмещения, что противоречило бы положениям части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации. Согласно данной конституционной норме принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Исходя из изложенного, по мнению Фонда, норма части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса в части, касающейся установления ограничения размера возмещения за изымаемое жилое помещение стоимостью приобретения данного жилого помещения, не распространяется на случаи приобретения жилых помещений по безвозмездным сделкам (договорам дарения). Следовательно, возмещение за изымаемые жилые помещения, приобретенные по договорам дарения после признания дома аварийным (как до, так и после вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ), рассчитывается по общим правилам, то есть в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурина