



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
КУЗБАССА**

650064, г. Кемерово, Советский пр-т, 60
т.8(3842) 58-55-45

E-mail: dsko@dsko.ru

Официальный Web-сайт: <https://minstroykuzbass.ru>

От 04.06.2020 № МС-03/1777

на № _____

Государственная корпорация –
Фонд содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства

Аппарат Фонда содействия
реформированию ЖКХ

вх. № 5676-вн 04.06.20

В рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 01.01.2017 в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции» в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в муниципальных образованиях при исполнении решений судов возникли следующие вопросы.

1. Принимая решение об изъятии жилых помещений, суд руководствуется заключением судебной экспертизы, которое при определении размера возмещения включает в себя: рыночную стоимость жилого помещения, стоимость земельного участка, а также убытки собственника в связи с изъятием недвижимости без подтверждающих документов.

При этом следует отметить, что зачастую земельные участки поставлены на кадастровый учет как ранее учтенные, но не образованные в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Что касается убытков, суды приходят к выводу, что фактически собственником они могут быть не понесены, но в силу части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации должны быть учтены при определении размера возмещения.

Так, решением Заводского районного суда г. Кемерово от 27.01.2020 по делу № 2-158/2020 к Галевой И.В. о принудительном изъятии определен размер выкупной цены составил 810 214 руб., в том числе:

- доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, общего имущества многоквартирного дома – 671 634 руб. (земельный участок

ПОД многоквартирным домом не образован в соответствии с требованиями земельного законодательства);

- сумма компенсации за не проведенный капитальный ремонт – 82 180 руб. (основанием возникновения права Галевой И.В. является наследование по закону);

- убытки, связанные с изъятием недвижимости – 56 400 руб. (при отсутствии документов, подтверждающих понесенные расходы).

Апелляционным определением Кемеровского областного суда от 19.05.2020 указанное решение оставлено без изменения.

Учитывая изложенное, просим разъяснить:

- возможно ли принять к исполнению подобные решения за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

- следует ли обжаловать такие решения и апелляционные определения в кассационном порядке с учетом уже сложившейся практики.

2. Участились случаи обращения собственников изымаемых жилых помещений с исками о предоставлении равнозначных жилых помещений, поскольку сумм возмещений, определенных оценщиком, недостаточно для приобретения ими жилья на рынке недвижимости.

Так, решением Центрального районного суда г. Кемерово от 05.03.2020 по делу № 2-842/2020 по иску Диановой О.Н. на администрацию города Кемерово возложена обязанность предоставить равнозначное жилое помещение ранее занимаемому площадью не менее 58,3 кв.м.

Аналогичное решение вынесено Центральным районным судом г. Кемерово от 27.11.2019 по делу № 2-4751/2019 по иску Малышевой Е.А., Беллер Н.В., вступившим в законную силу апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам от 18.02.2020, о предоставлении равнозначного жилого помещения ранее занимаемому площадью не менее 23,7 кв.м.

В данных случаях размер возмещения за изымаемое недвижимое имущество ни в судебном порядке, ни соглашением с собственником не определен. По заказу администрации города подготовлены отчеты об оценке, с которыми собственники либо не согласны, либо не высказали своего решения о подписании соглашения об изъятии.

Названные решения судов содержат выводы о праве собственника на получение равнозначного жилого помещения, исходя из аналогии статей 86-89 Жилищного кодекса Российской Федерации, и вынесены без учета норм, предусмотренных статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно без определения размера возмещения. При этом суды руководствуются

«Обзором судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014.

Пункт 3 статьи 2 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» раскрывает понятие переселение граждан из аварийного жилищного фонда – принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации, тем самым непосредственно отсылая на нормы Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации регулирует защиту жилищных прав собственников жилых помещений, а статьи 86, 88 – нанимателей жилых помещений. Однако суды выносят решения без учета данных норм.

При таких обстоятельствах аналогия закона неприменима, поскольку она применяется при отсутствии норм, регулирующих отношения. В данном случае Жилищный кодекс Российской Федерации четко регулирует правоотношения собственников и нанимателей отдельными нормами.

Считаем, что расценивать указанные нормы одинаково применимыми как к собственникам, так и к нанимателям аварийных жилых помещений недопустимо. Более того, подобные решения приводят к ничтожности применения норм статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и, по сути, отражают реализацию программы в прежней редакции Федерального закона № 185-ФЗ.

При наличии описанной судебной практики существуют вероятности, что все собственники будут требовать предоставления им жилых помещений взамен изымаемых, равнозначных им по площади.

Таким образом, просим разъяснить:

- каков порядок действий муниципальных образований при поступлении в досудебном порядке от собственников жилых помещений в аварийных домах, включенных в региональную адресную программу, требований о предоставлении им жилых помещений, равнозначных по площади изымаемым;

- возможно ли при наличии вступившего в законную силу решения суда, обязывающего предоставить равнозначное жилое помещение взамен изымаемого, исполнения решения в рамках региональной программы за счет средств Фонда.

Вместе с тем просим инициировать обзор судебной практики с учетом изменений, внесенных в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» после 2017 года.

С уважением,
министр строительства Кузбасса



И.А. Печеркина

Долгая Е.С.,
тел. 8 (384-2) 36-45-21



**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

Министерство строительства
Кузбасса

Советский просп., 60,
650064, г. Кемерово,
Кемеровская область – Кузбасс

«10» 07 2020 г. № ОР-07/1330

на № МС-03/1777 от 4 июня 2020 года

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

1. В рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (далее программа) допускается использование средств Фонда на выплату гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемые жилые помещения (пункт 2 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Федеральный закон)).

Независимо от имеющихся, как следует из обращения, сомнений в обоснованности судебных решений, которыми определен размер возмещения, если указанные судебные решения вступили в законную силу, средства Фонда могут быть использованы на выплату возмещения в размере, указанном в судебном решении. Вопрос об обжаловании таких решений в кассационном порядке решается муниципальным образованием или иным лицом, имеющим правом на обжалование самостоятельно, с учетом всех обстоятельств по делу.

2. 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 Феде-

рации 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.

Данная судебная практика является устойчивой, несмотря на имеющиеся, по нашему мнению, недостатки в правовой аргументации позиции Верховного Суда Российской Федерации по данному вопросу.

По мнению Фонда, в случае, если гражданин, являющийся собственником жилого помещения в аварийном многоквартирном доме, включенном в программу, изъявляет желание получить в собственность взамен изымаемого другое жилое помещение, равнозначное по общей площади изымаемому, возможно заключение соответствующего договора мены (соглашения об изъятии с предоставлением другого жилого помещения взамен изымаемого) во внесудебном порядке.

Предоставление гражданам жилых помещений, приобретенных или построенных за счет средств Фонда, взамен изымаемых возможно на основании вступивших в законную силу соответствующих решений суда.

В то же время отсутствует определенная позиция Верховного Суда Российской Федерации по вопросу о возможности включения в программу положений, предусматривающих выплату гражданами разницы между рыночной стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером возмещения за изымаемое жилое помещение, как условия реализации гражданами права на получение другого жилого помещения в собственность взамен изымаемого. Согласно позиции, изложенной в определениях Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2019 года № 1-КГ19-2 и от 23 апреля 2019 года № 1-КГ19-3, если региональной программой не предусмотрена доплата гражданами, переселяемыми из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, разницы между стоимостью изымаемого и вновь предоставленного жилого помещения, то такая разница

взиматься не должна. Это дает основание для осторожного вывода о допустимости установления в региональной программе положения о доплате гражданами указанной разницы как условия реализации гражданами права на предоставление им другого жилого помещения взамен изымаемого.

Вопрос об освобождении гражданина от доплаты разницы (то есть случаи и условия такого освобождения, категории граждан, которые могут быть освобождены от доплаты) целесообразно определять соответствующим муниципальным правовым актом.

Рекомендуется также (с учетом достаточно высокой правовой неопределенности по данному вопросу) рассмотреть возможность внесения в программу положений, обуславливающих предоставление гражданам-собственникам других жилых помещений с уплатой последними разницы между рыночной стоимостью этого помещения и размером возмещения.

Заместитель
генерального директора



О.С. Рурин