



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Государственная корпорация -
Фонд содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

17.04.2020 № 15026-МЕ/06

На № _____ от _____

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрены обращения государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства от 19.03.2020 № ОР-03/155 (вх. Минстроя России от 19.03.2020 № 25058/МС) и от 30.03.2020 № ОР-03/185 (вх. Минстроя России от 31.03.2020 № 29583/МС) по вопросам применения положений частей 8.1, 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда и сообщается следующее.

Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 473-ФЗ) внесены изменения в полномочия органов государственной власти Российской Федерации в область жилищных отношений при переселении граждан из аварийного жилищного фонда.

При этом в статье 32 ЖК РФ сохранена действовавшая до вступления в силу Федерального закона № 473-ФЗ гарантия прав собственников на получение возмещения за изымаемое жилое помещение (части 6, 7 статьи 32).

Исходя из части 8 статьи 32 ЖК РФ, предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение возможно исключительно при наличии волеизъявления сторон соглашения – собственника изымаемого жилого помещения и органа, осуществляющего изъятие. Таким образом, предоставление жилого помещения взамен изымаемого, является по сути заменой денежного возмещения натуральной формой с доплатой разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером возмещения той или иной стороной.

Частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ субъектам Российской Федерации предоставлено право самостоятельно 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 таких лиц (предоставление гражданам субсидий на приобретение жилых помещений, возмещение процентов по ипотеке, кредиту или займу) при условии, что на дату признания многоквартирных домов аварийными у правообладателей жилых помещений в таких домах отсутствуют иные пригодные для проживания жилые помещения (далее – меры поддержки).

Таким образом, установленное в части 8.1 статьи 32 ЖК РФ условие, по мнению Минстроя России, не распространяется на реализацию прав собственника на предоставление жилого помещения в соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ.

По вопросу установления различных требований к гражданам, которым могут быть установлены дополнительные меры поддержки, в части 8.1 статьи 32 ЖК РФ и в пункте 3 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ, Фонд ЖКХ) следует учитывать, что ЖК РФ является актом более высокой юридической силы, чем Федеральный закон № 185-ФЗ. Следовательно, положения Федерального закона № 185-ФЗ подлежат применению в части, не противоречащей ЖК РФ.

Пункт 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ устанавливает направления расходования средств Фонда ЖКХ и поскольку упоминаемая в нем субсидия, в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о предоставлении гражданам таких субсидий, будет являться дополнительной мерой поддержки граждан при переселении из аварийного жилищного фонда, на получателей субсидий будет распространяться условие, предусмотренное частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ. Более того, по мнению Минстроя России, субъект Российской Федерации, принимая решение об установлении дополнительных мер поддержки граждан при переселении из аварийного жилья, вправе устанавливать дополнительные условия, предъявляемые к гражданам-получателям субсидий, помимо установленных ЖК РФ и Федеральным законом № 185-ФЗ, таким образом конкретизируя категории получателей субсидий.

Статья 32 ЖК РФ была дополнена новой частью 8.2, согласно которой 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, 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 указанной статьи в отношении таких граждан не применяются.

Данная норма вступила в силу 28.12.2019. Федеральный закон № 473-ФЗ не содержит особенностей применения данной нормы в зависимости от даты

возникновения права собственности на изымаемое жилое помещение, поскольку под ее действие подпадают все случаи перехода права собственности (кроме наследования) после даты признания многоквартирного дома аварийным.

Таким образом, при изъятии жилого помещения (заключения с конкретным собственником соглашения об изъятии), осуществляемом после 28.12.2019, размер возмещения за изымаемое жилое помещение определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ, с учетом положений части 8.2 статьи 32 ЖК РФ.

В Минстрой России поступают запросы регионов относительно определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение, приобретенное гражданами после признания многоквартирного дома аварийным, на основании договора дарения либо договора пожизненной ренты, договора пожизненного содержания с иждивением, то есть договора, в котором отчуждение имущества производится бесплатно.

Согласно части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Следовательно, по отношению к гражданам, которые не понесли расходы на приобретение жилого помещения, не может быть применено ограничение по определению размера возмещения за изымаемое жилое помещение, установленное частью 8.2 статьи 32 ЖК РФ.

По мнению Минстроя России, в этих случаях размер возмещения может быть определен исходя из рыночной стоимости приобретенного имущества, что следует из совокупного толкования норм ЖК РФ и Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ). Согласно статье 7 Федерального закона № 135-ФЗ если в нормативном правовом акте отсутствует указание на вид стоимости, то исходя из норм указанной статьи используется рыночная стоимость.

Дополнительно сообщаем, что Минстроем России планируется осуществление мониторинга правоприменения различных дополнительных мер поддержки гражданам при переселении из аварийного жилищного фонда в субъектах Российской Федерации.

По результатам анализа правоприменительной практики и с учетом степени востребованности гражданами дополнительных мер поддержки при переселении из аварийного жилья, Минстроем России при необходимости будут подготовлены соответствующие изменения в законодательство.

М. Б. Егоров

