

О переселения граждан из аварийного жилищного фонда

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.04.2020 N 15026-МЕ/06 «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда» дано разъяснение по вопросам, связанным с переселением граждан из аварийного жилищного фонда.

Например, разъяснены введенные Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ нормы, согласно которым:

органы государственной власти субъекта РФ вправе 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;

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 установленном порядке.

При этом в статье 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) сохранена действовавшая до вступления в силу Федерального закона N 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.

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 N 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.