**Прокурор разъясняет: О переселении граждан из аварийного жилищного фонда**

В рамках реализации федеральных проектов, входящих в национальный проект «Жилье и Городская среда», в Иркутской области реализуется региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Постановлением Правительства Иркутской области от 01.04.2019 № 270-пп утверждена региональная адресная программа Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019-2025г.г.» с участием средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ.

По Слюдянскому району в региональной адресной программе учувствуют три муниципальных образования: Слюдянское, Байкальское, Култукское. Площадь аварийных многоквартирных домов, признанных непригодными для проживания до 01.01.2017 составила 21366,4 кв.м., всего домов, включенных в программу по переселению до 01.01.2017 составило 54, в которых проживают 1090 чел. Из них по Слюдянскому МО площадь аварийного жилья до 01.01.2017 составила 5633,2 кв.м.; 22 аварийных дома, в которых проживают 455 чел.; по Байкальскому МО – 13288,2 кв.м.; 24 аварийных дома, в которых проживают 799 чел.; по Култукскому МО – 2445 кв.м., 8 аварийных домов, 136 чел.

В рамках надзорного сопровождения реализуемых мероприятий прокуратурой выявлялись многочисленные нарушения, потребовавшие незамедлительного реагирования, в связи с чем гражданам, участвующим в программе следует знать следующее.

Федеральным законом от 27.12.2019 N 473-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" 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 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.

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 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон N 185-ФЗ, Фонд ЖКХ) следует учитывать, что ЖК РФ является актом более высокой юридической силы, чем Федеральный закон N 185-ФЗ. Следовательно, положения Федерального закона N 185-ФЗ подлежат применению в части, не противоречащей ЖК РФ.

Пункт 3 части 6 статьи 16 Федерального закона N 185-ФЗ устанавливает направления расходования средств Фонда ЖКХ и поскольку упоминаемая в нем субсидия, в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о предоставлении граждан 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 N 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 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) 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.

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.