

МИНИСТЕРСТВО  
строительства, архитектуры и территориального развития  
Ростовской области

**ПРИКАЗ**

21 октября 2013 г.

№ 126

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении методических рекомендаций  
органам местного самоуправления по порядку  
 осуществления ими переданных государственных полномочий по обеспечению  
жилыми помещениями отдельных категорий граждан

Во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации от 13 февраля 2013 года № Пр-332 по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления 31 января 2013 года в целях методического обеспечения реализации органами местного самоуправления полномочий в соответствии с Областным законом от 22 июня 2006 года № 499-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями Ростовской области по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Областным законом от 27 февраля 2007 года № 633-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями Ростовской области по предоставлению жилых помещений отдельным категориям граждан», Областным законом от 20 сентября 2010 года № 481-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями по предоставлению мер социальной поддержки по обеспечению жильем отдельных категорий граждан», Областным законом от 10 мая 2011 года № 586-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными полномочиями по обеспечению жилыми помещениями некоторых категорий граждан»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Методические рекомендации органам местного самоуправления по порядку обеспечения граждан жилыми помещениями в рамках переданных государственных полномочий (далее - Методические рекомендации) согласно приложению.
2. Заместителю министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (Н.В. Безуглов) обеспечить доведение Методических рекомендаций до сведения органов местного самоуправления Ростовской области.
3. Настоящий приказ вступает в силу с даты его официального опубликования.
4. Начальнику отдела государственного заказа и программно-информационного обеспечения (А.А.Гланский) обеспечить опубликование настоящего приказа в средствах массовой информации в 10-дневный срок с даты подписания.

5. Признать утратившим силу приказ министерства строительства и жилищного хозяйства Ростовской области от 07 февраля 2006 года № 14 «Об утверждении методических рекомендаций органам местного самоуправления по порядку признания граждан малоимущими в целях обеспечения социальным жильем и ведению учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях»

6. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра Н.В. Безуглова.

Министр строительства,  
архитектуры и территориального  
развития Ростовской области

В.Н. Кузнецов

Приказ вносит:

Отдел реализации социальных жилищных программ  
и сопровождения национального проекта  
начальник отдела

Л.А. Зыкова

Приказ согласован:  
отдел правовой, кадровой, мобилизационной работы,  
делопроизводства, ГО и ЧС  
начальник отдела

Г.Н. Холодова

С приказом ознакомлены:

Н.В. Безуглов «\_\_» 2013г.

А.А. Гланский «\_\_» 2013г.

Приложение  
к приказу  
министерства строительства,  
архитектуры и территориального  
развития Ростовской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Методические рекомендации  
органам местного самоуправления по порядку  
 осуществления ими переданных государственных полномочий по обеспечению  
 жилыми помещениями отдельных категорий граждан**

**Введение**

Настоящие Методические рекомендации для органов местного самоуправления по порядку осуществления ими переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан (далее - Методические рекомендации) носят рекомендательный характер и разработаны с целью единого применения положений федерального и регионального законодательства органами местного самоуправления при предоставлении им жилых помещений.

**1. Общие положения**

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Областного закона от 7 октября 2005 № 363-ЗС к членам семьи гражданина в целях принятия на учёт по его заявлению относятся:

- 1) супруга (супруг);
- 2) совместно с ним проживающие дети до вступления в брак, за исключением случаев обеспечения жильём вне очереди;
- 3) совместно с ним проживающие родители;
- 4) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица, признанные в судебном порядке членами его семьи.

К членам семьи погибшего (умершего) относится также вдова (вдовец) до повторного вступления в брак.

В случаях, когда супруги фактически проживают и зарегистрированы по разным адресам, совместное их принятие на учёт допускается при условии, если суммарная общая площадь жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, ниже учётной нормы общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

2. Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили (по инициативе либо с согласия которых совершены) действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

К действиям, относящимся к намеренному ухудшению жилищных условий следует относить:

1) раздел, обмен или мену жилого помещения, повлекшие уменьшение площади занимаемого жилого помещения;

2) перевод пригодного для проживания жилого помещения (части жилого помещения) в нежилое;

3) изменение порядка пользования жилым помещением, в том числе заключение гражданином - собственником жилого помещения договора найма принадлежащего ему жилого помещения (части жилого помещения) или договора безвозмездного пользования принадлежащим ему жилым помещением (частью жилого помещения), заключение гражданином - нанимателем жилого помещения по договору социального найма договора поднайма занимаемого жилого помещения (части жилого помещения);

4) вселение (согласие на вселение) гражданином - собственником жилого помещения либо членом жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива либо нанимателем жилого помещения по договору социального найма в принадлежащее ему (занимаемое им) жилое помещение иных граждан в качестве членов своей семьи, за исключением:

его супруги (супруга);

общих несовершеннолетних детей и не состоящих в браке совершеннолетних нетрудоспособных детей гражданина и его супруги (супруга);

своих несовершеннолетних детей и не состоящих в браке совершеннолетних нетрудоспособных детей;

несовершеннолетних детей и не состоящих в браке совершеннолетних нетрудоспособных детей его супруги (супруга);

своих нетрудоспособных родителей, не являющихся собственниками (не являвшихся членами семьи собственника) жилых помещений и не производивших отчуждение принадлежащих им на праве собственности жилых помещений в течение пяти лет, предшествующих дате регистрации по месту жительства в жилом помещении, принадлежащем (занимаемом) гражданину(ом);

несовершеннолетних детей, родившихся у членов семьи гражданина, зарегистрированных по месту жительства в принадлежащем (занимаемом) гражданину(ом) жилом помещении;

5) отчуждение пригодного для проживания жилого помещения (части жилого помещения), доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, за исключением случаев расторжения договора ренты по инициативе получателя ренты с возвратом жилого помещения получателю ренты, признания сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке;

6) выход из жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с получением пая;

7) расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя в случаях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации;

8) выселение гражданина по своей инициативе из жилого помещения, занимаемого им в качестве нанимателя (члена семьи нанимателя) жилого помещения по договору социального найма или собственника (члена семьи собственника) жилого помещения, за исключением случаев выселения с последующей регистрацией по месту жительства в жилом помещении, занимаемом супругом (супругой);

Намеренность ухудшения гражданином своих жилищных условий в целях приобретения права состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении ус-

становится по факту обращения гражданина с заявлением о принятии на учет до истечения пяти лет со дня совершения вышеперечисленных действий, если иное не установлено вступившим в силу решением суда.

Не могут считаться намеренным ухудшением жилищных условий следующие действия:

отказ от принятия дара одаряемым, отказ дарителя от исполнения договора дарения;

- отказ от приватизации;
- отказ от наследства;
- признание сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке.

Для установления факта намеренного ухудшения жилищных условий уполномоченный орган местного самоуправления проверяет предоставленные документы и при необходимости направляет в организации и учреждения соответствующие запросы.

В свою очередь, сбор дополнительных документов должен быть осуществлен в пределах срока рассмотрения заявления гражданина о принятии на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемого по договору социального найма, как правило, в течение 30 дней.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданину, совершившему намеренное ухудшение жилищных условий, учитывается площадь жилого помещения, находившегося ранее у него и (или) членов его семьи в собственности, либо занимаемого по социальному найму.

3. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супружеского, допускается только с их согласия (в соответствии с частью 1 статьи 58 Жилищного кодекса Российской Федерации). Рекомендуется предоставлять жилые помещения с учетом состояния здоровья граждан. По обращению граждан, страдающих заболеваниями опорно-двигательной системы, другими заболеваниями, которым по заключению лечебных учреждений рекомендовано проживание на нижних этажах домов, жилые помещения предоставляются в соответствии с данными рекомендациями.

#### 4. Общественные комиссии:

Жилые помещения по договорам социального найма согласно положениям Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предоставляются гражданам, которые поставлены органом местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в обеспечении жилым помещением по договору социального найма (далее – квартирный учет).

Для работы по рассмотрению пакета документов о постановке на квартирный учет граждан органом местного самоуправления могут создаваться общественные (жилищные) комиссии. Организация и деятельность жилищных комиссий относится к компетенции органов местного самоуправления.

Жилищная комиссия органа местного самоуправления создается на основании правового акта органа местного самоуправления.

Функции и задачи жилищной комиссии устанавливаются в Положении о комиссии.

В состав жилищной комиссии могут входить представители администрации органа местного самоуправления, профсоюзного органа (при его наличии) органа местного самоуправления, надзорных органов и общественных организаций.

Решение жилищной комиссии является рекомендательным для принятия соответствующего правового акта органа местного самоуправления.

5. Постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 25 сентября 2012 года № 5128/12 установлено, что правовое регулирование отношений купли-продажи недвижимого имущества и отношений, связанных с поставкой товаров, выполнением работ, оказанием услуг для государственных и муниципальных нужд, различно. Таким образом, приобретение жилых помещений в целях обеспечения жильём отдельных категорий граждан возможно осуществлять не в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд». Учитывая вышеизложенное, целесообразно разработать собственный порядок приобретения жилых помещений для обеспечения отдельных категорий граждан. Основными требованиями к порядку приобретения жилых помещений должны являться публичность проведения процедуры и коллегиальность принятия решения о приобретении жилого помещения.

## **2.Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей**

2.1. Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты), которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

В соответствии с указанным законом право на признание нуждающимся в жилом помещении у ребенка-сироты возникает с 14 лет.

Учитывая изменения в жилищном законодательстве, с 1 января 2013 года дети-сироты не ставятся на учет нуждающихся в обеспечении жилым помещением по договору социального найма (указанные нормы права исключены из Жилищного кодекса Российской Федерации и Областного закона от 07 октября 2005 года № 363-ЗС «О порядке учета граждан в качестве нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями по договору социального найма на территории Ростовской области»).

Органами местного самоуправления формируются и ведутся списки детей-сирот, признанных нуждающимися в обеспечении жилыми помещениями. При этом ранее принятые на учет нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями дети-сироты снимаются с соответствующего учета и включаются в список детей-сирот и детей,

оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями в соответствии с частью 1 статьи 15 Областного закона от 22 октября 2004 года № 165-ЗС «О социальной поддержке детства в Ростовской области», в порядке очередности, в которой они состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

2.2. Порядок обеспечения жилыми помещениями детей-сирот утвержден постановлением Правительства Ростовской области от 25 июня 2012 года № 539 «Об обеспечении жилыми помещениями и расходовании субвенций на осуществление полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

В целях обеспечения жильём ребёнку-сироте по договору найма специализированного жилого помещения может быть предоставлен жилой дом, часть жилого дома, квартира.

В соответствии с пунктом 8.4 органами местного самоуправления обеспечение жилыми помещениями детей-сирот осуществляется путём:

приобретения жилых помещений и (или) жилых домов на первичном и вторичном рынках;

долевого участия в строительстве многоквартирных домов;

строительства жилых помещений и (или) жилых домов специализированного жилищного фонда, заказчиком которых выступает орган местного самоуправления.

При наличие в имеющемся специализированном жилищном фонде жилых помещений общей площадью не менее 25 кв. м. (в случае если оба члена семьи имеют право на обеспечение жильём, как сироты - не менее 34 кв. м. общей площади жилого помещения) органы местного самоуправления вправе предоставить такие жилые помещения детям-сиротам, для обеспечения которых выделены средства федерального и (или) областного бюджетов, при условии направления выделенных средств федерального и (или) областного бюджетов на строительство или приобретение других жилых помещений в муниципальную собственность для дальнейшего предоставления данной категории граждан.

Дополнительная площадь сверх установленной общей нормы площади жилого помещения предоставляется детям-сиротам, имеющим на нее право, при наличии медицинских показаний в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в виде отдельной комнаты. При отсутствии отдельной комнаты дополнительная площадь предоставляется в размере 10 кв. м. Перечень заболеваний, дающих право на получение дополнительной площади, утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 817 «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь».

В случае превышения площади предоставляемого жилого помещения та часть жилого помещения, которая превышает норматив предоставления, подлежит оплате за счет средств местного бюджета и (или) внебюджетных источников либо безвозмездной передаче органу местного самоуправления для предоставления по договору найма специализированного жилого помещения ребенку-сироте.

В случае если средства федерального и (или) областного бюджетов направлены на долевое участие в строительстве или строительство дома, органы местного само-

управления обеспечивают предоставление жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения детям-сиротам после ввода дома в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря года, следующего за годом, в котором были выделены указанные средства.

Полномочия по обеспечению жильем детей-сирот считаются исполненными с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения с ребёнком-сиротой.

### **3. Обеспечение жилыми помещениями ветеранов и инвалидов**

3.1. Ветеранам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии со статьей 14, в части, касающейся инвалидов Великой Отечественной войны, статьями 15, 17-19 и статьей 21, в части, касающейся членов семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны и участников Великой Отечественной войны, Федерального закона от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах» (далее - ветераны Великой Отечественной войны) предоставляются меры социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями в форме субсидии.

Размер субсидии определяется исходя из общей площади жилья 36 кв. м согласно статье 23.2 Федерального закона от 12 января 1995 года № 5-ФЗ и средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Ростовской области, утверждаемой ежеквартально Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации (в связи с передачей соответствующих полномочий Министерством регионального развития Российской Федерации).

Предоставление мер социальной поддержки осуществляется только после признания гражданина нуждающимся в обеспечении жилым помещением. На территории Ростовской области признание нуждающимся в обеспечении жилым помещением осуществляется в порядке, установленном Областным законом от 7 октября 2005 № 363-ЗС «О порядке учета граждан в качестве нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями по договору социального найма на территории Ростовской области».

Ветераны Великой Отечественной войны в рамках ст. 23.2 Федерального закона от 12 января 1995 года № 5-ФЗ обеспечиваются жильём независимо от их имущественного положения и в соответствии со ст. 9 Областного закона от 7 октября 2005 № 363-ЗС не подлежат признанию малоимущими. При этом норма «независимо от их имущественного положения» не означает, что указанная категория граждан не подлежит признанию нуждающейся в предоставлении мер социальной поддержки по обеспечению жильём.

Поскольку члены семьи ветерана Великой Отечественной войны не относятся к федеральной категории граждан и не подлежат обеспечению жилым помещением за счёт средств федерального бюджета, необходимо признавать их малоимущими, если иное не установлено судебным решением.

3.2. Ветеранам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии со статьей 14 в части, касающейся инвалидов боевых действий, вставшим на учёт до 1 января 2005 года, статьей 16 и статьей 21 в части, касающейся членов семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий, нуждающихся в улучшении жилищных условий и вставших на учёт до 1 января 2005 го-

да, Федерального закона от 12 января 1995 года № 5-ФЗ и инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учёт до 1 января 2005 года, в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «о социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – ветераны боевых действий и инвалиды) оказываются меры социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями в форме субсидии.

Размер субсидии определяется исходя из 18 кв. м общей площади жилья согласно статье 23.2 Федерального закона от 12 января 1995 года № 5-ФЗ, статье 28.2 Федерального закона от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ и средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Ростовской области, утверждаемой ежеквартально Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации.

В случае если правом на получение субсидии обладают два и более членов одной семьи, состоящих на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, субсидии предоставляются одновременно каждому из них в пределах общей площади жилого помещения, установленной Федеральными законами от 12 января 1995 года № 5-ФЗ, от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ.

В случае подачи заявления гражданином, страдающим тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно (согласно Перечню тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно проживание граждан в одной квартире, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 N 378), ему предоставляется субсидия во внеочередном порядке в пределах лимитов бюджетных ассигнований.

3.3 Порядок предоставления субсидии на приобретение жилого помещения утверждён постановлением Правительства Ростовской области от 25 июня 2012 года № 541 «О порядке предоставления мер социальной поддержки по обеспечению жильём ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов».

Граждане имеют право использовать субсидию на:

приобретение жилого помещения в собственность на первичном или вторичном рынке жилья у физических и юридических лиц (одного или нескольких) в виде индивидуального жилого дома (части дома), одной или нескольких квартир (комнат), отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенного применительно к условиям данного населенного пункта, выбранного для постоянного проживания. При этом приобретение части квартиры не предусмотрено;

обмен имеющегося у гражданина жилого помещения на помещение, улучшающее его жилищные условия (в том числе с доплатой за счёт средств, поступающих в областной бюджет из федерального бюджета на предоставление субсидии), с соблюдением обязательного учёта размера общей площади помещения, приходящегося на одного человека, который не может быть менее учётной нормы, установленной действующим законодательством;

приобретение жилья путём участия в долевом строительстве в качестве последнего платежа в счёт оплаты суммы в полном размере, после чего данное жилое помещение переходит в собственность гражданина;

строительство индивидуального жилого дома на принадлежащем получателю субсидии земельном участке путём заключения договора подряда. Перечисление субсидии осуществляется после ввода объекта в эксплуатацию.

Срок использования субсидии составляет для ветеранов Великой Отечественной войны - 6 месяцев, для ветеранов боевых действий и инвалидов – 9 месяцев с даты подписания распоряжения органа местного самоуправления о пофамильном распределении средств. По истечении установленного срока и при отсутствии расписки из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении им документов для государственной регистрации прав с указанием сроков оформления государственной регистрации, органу местного самоуправление необходимо информировать министерство труда и социального развития Ростовской области об истечении срока действия выделенной субсидии для принятия решения:

- об исключении из общеобластного списка граждан нуждающихся в получении мер социальной поддержки по обеспечению жильём;
- при наличии соответствующего заявления - о повторном выделении субсидии заявителю.

#### **4. Обеспечение жилыми помещениями граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц**

4.1. Гражданами, подлежащими обеспечению жилыми помещениями за счёт средств федерального бюджета являются:

- граждане, уволенные с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более и которые до 1 января 2005 года были приняты органами местного самоуправления на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях, и совместно проживающие с ними члены их семей;

- члены семей военнослужащих (за исключением военнослужащих, участвовавших в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих), погибших (умерших) в период прохождения военной службы, а также члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, в случае если такое право было ими приобретено в соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» до гибели (смерти) военнослужащего или гражданина, уволенного с военной службы;

- граждане, уволенные с военной службы, имеющие право на обеспечение жилыми помещениями в соответствии с законодательством СССР и подлежащие обеспечению жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета. К указанной категории относятся граждане, уволенные с военной службы до вступления в законную силу Закона Российской Федерации от 22 января 1993 года № 4338-1 «О статусе военнослужащих» и подлежащие обеспечению жилыми помещениями в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 года № 193 «Об утверждении Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с военной службы в отставку, и их семейством»;

- граждане, уволенные со службы из органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации

рации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, содержащихся за счет средств федерального бюджета, по достижении ими предельного возраста пребывания на службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более. Принятие на учёт нуждающихся в жилых помещениях указанной категории граждан осуществлялось в соответствии с Правилами учёта военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или в отставку и службы в органах внутренних дел, военнослужащих и сотрудников Государственной противопожарной службы, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства (далее - Правила учёта), утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 1998 года № 1054. При этом к гражданам, подлежащим обеспечению жильём за счёт средств федерального бюджета относятся:

1) сотрудники уголовно-исполнительной системы, прослужившие в учреждениях с особыми условиями хозяйственной деятельности Министерства внутренних дел Российской Федерации или Министерства юстиции Российской Федерации 10 лет и более в календарном исчислении, уволенные по следующим основаниям:

по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;

по состоянию здоровья;

в связи с организационно-штатными мероприятиями;

2) лица среднего, старшего и высшего начальствующего состава органов Министерства внутренних дел Российской Федерации, прослужившие в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях 15 лет и более в календарном исчислении, при увольнении со службы из указанных районов и местностей с назначением пенсии.

Нормы Правил в части возложения на органы местного самоуправления обязанностей по учёту и обеспечению жилыми помещениями военнослужащих-граждан, подлежащих увольнению после 1 января 2005 года, противоречат Федеральному закону от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ и в силу ст. 120 Конституции Российской Федерации ч. 2 ст. 11 ГПК РФ применению не подлежат (решение Верховного Суда РФ от 14.04.2009 № 2н-9/09).

При этом граждане, относящиеся к указанной категории, которые были приняты на учёт нуждающихся в обеспечении жилым помещением до 1 января 2005 года, а затем, в связи с изменением постоянного места жительства, приняты на учёт по новому месту жительства уже после 1 января 2005 года, подлежат обеспечению жилыми помещениями за счёт средств федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ исходя из времени принятия этих граждан на соответствующий учёт по новому месту жительства.

4.2. Порядок обеспечения жилыми помещениями граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, в Ростовской области установлен Постановлением Правительства Ростовской области от 14 июня 2012 года № 513 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений по договору социального найма или в собственность бесплатно либо единовременной денежной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения некоторым категориям граждан» (далее – Положение).

Основанием для рассмотрения вопроса об обеспечении жилым помещением за счет средств федерального бюджета является заявление гражданина, поданное им либо его законным представителем в орган местного самоуправления, в котором гражданин состоит на учёте в качестве нуждающегося в жилом помещении.

В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ обеспечение жильём осуществляется по выбору гражданина в форме предоставления:

жилого помещений в собственность бесплатно;

жилого помещения по договору социального найма;

единовременной денежной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения. Единовременная денежная выплата предоставляется гражданину в виде субсидии.

Если гражданин подает заявление на получение субсидии, он имеет право на:

приобретение жилого помещения в собственность на первичном или вторичном рынке жилья у физических и юридических лиц (одного или нескольких) в виде индивидуального жилого дома (части дома), одной или нескольких квартир (комнат). Приобретаемое жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания;

приобретение жилья путем участия в долевом строительстве в качестве последнего платежа в счет оплаты суммы в полном размере;

строительство индивидуального жилого дома на принадлежащем получателю субсидии земельном участке путем заключения договора подряда. Перечисление субсидии осуществляется после регистрации права собственности на завершенный строительством объект.

Норматив общей площади жилого помещения при предоставлении субсидии определяется постановлением Правительством Российской Федерации от 21 марта 2006 года № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

Норматив общей площади жилого помещения при предоставлении субсидии устанавливается в следующем размере:

33 кв. м - для одиноко проживающего гражданина;

42 кв. м - на семью из 2 человек;

по 18 кв. м на каждого члена семьи при численности семьи 3 человека и более.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, при определении норматива общей площади жилого помещения, используемого для расчета размера социальной выплаты, учитывается норма дополнительной общей площади жилого помещения в размере 15 кв. м. При наличии права на дополнительную общую площадь по нескольким основаниям размер такой площади не суммируется.

Указанный норматив применяется при расчете размера социальной выплаты, если:

а) гражданин и члены его семьи не имеют жилых помещений для постоянного проживания;

б) гражданином и членами его семьи, проживающими на основании договора социального найма в жилом помещении, находящемся в государственном или муни-

ципальном жилищных фондах, принимается обязательство о расторжении указанного договора и об освобождении занимаемого жилого помещения;

в) гражданином и (или) членами его семьи, имеющими в собственности жилое помещение (жилые помещения) без установленных обременений, принимается обязательство о безвозмездном отчуждении этого жилого помещения (жилых помещений) в государственную или муниципальную собственность.

В случае отчуждения гражданином и (или) членами его семьи жилого помещения (жилых помещений), принадлежащего им на праве собственности (за исключением случая, указанного в пункте «в» настоящих рекомендаций), или принятия ими решения не отчуждать такое жилое помещение, размер общей площади жилого помещения, принимаемый для расчета размера субсидии, определяется как разница между общей площадью жилого помещения, установленной по нормативам и общей площадью жилого помещения, отчужденного или оставленного для дальнейшего проживания. Указанные гражданско-правовые сделки учитываются за период в 15 лет, предшествующий выдаче ему субсидии, установленный Областным законом от 7 октября 2005 года № 363-ЗС.

Право на получение субсидии предоставляется гражданину только в случае, если определенный в указанном порядке размер общей площади жилого помещения, принимаемый для расчета размера субсидии, составляет не менее 18 кв. метров. В остальных случаях предоставление субсидии гражданину возможна при исполнении им условий, предусмотренных пунктом «в» настоящих рекомендаций.

В случае если гражданином и членами его семьи не принято обязательство о расторжении договора социального найма и об освобождении занимаемого ими жилого помещения, обеспечение субсидией указанного гражданина не производится.

Поскольку пунктом 4 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что одним из оснований снятия гражданина с учёта в качестве нуждающегося в жилом помещении является получения им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения, Положением не предусмотрено ограничений по площади жилого помещения, приобретаемого с использованием средств субсидии, а также регион, в котором гражданин, получивший субсидию имеет право ее реализовать.

Не допускается приобретение гражданами жилого помещения, признанного в установленном порядке не отвечающим установленным для жилых помещений требованиям (непригодным для проживания).

Жилое помещение, приобретаемое членами одной семьи, приобретается в собственность в равных долях.

Если гражданин подает заявление на получение мер социальной поддержки в форме предоставления жилого помещения в собственность бесплатно или по договору социального найма, орган местного самоуправления имеет право направлять средства федерального бюджета, поступающие в областной бюджет, на:

приобретение жилого помещения в муниципальную собственность на первичном или вторичном рынке жилья у физических и юридических лиц (одного или нескольких) в виде индивидуального жилого дома (части дома), одной или нескольких квартир (комнат). Приобретаемое жилое помещение должно отвечать установленным са-

нитарным и техническим требованиям, быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания;

приобретение жилого помещения в муниципальную собственность путем участия в долевом строительстве, в качестве последнего платежа в счет оплаты суммы в полном размере;

строительство жилых помещений и (или) жилых домов, заказчиком которых выступает орган местного самоуправления;

предоставление жилых помещений в имеющемся муниципальном жилищном фонде, соответствующих норме предоставления площади жилого помещения, при условии направления выделенных средств областного бюджета на строительство или приобретение других жилых помещений в муниципальную собственность для дальнейшего предоставления их по договорам социального найма.

Норма предоставления площади жилого помещения, предоставляемого в собственность бесплатно или по договору социального найма, составляет 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека.

При предоставлении гражданину, уволенному с военной службы, реализующим право на дополнительную общую площадь жилого помещения, жилого помещения в собственность бесплатно или по договору социального найма размер общей площади жилого помещения увеличивается в пределах от 15 квадратных метров до 25 квадратных метров.

С учетом конструктивных и технических параметров многоквартирного дома или жилого дома жилое помещение, предоставляемое в собственность бесплатно или по договору социального найма, может быть предоставлено общей площадью, превышающей размер общей площади жилого помещения, определенный исходя из нормы предоставления площади жилого помещения, и предусмотренного увеличения размера общей площади жилого помещения. Такое превышение может составлять не более девяти квадратных метров общей площади жилого помещения в общей сложности, для одиноко проживающего гражданина, уволенного с военной службы, члена семьи погибшего (умершего) военнослужащего, члена семьи погибшего (умершего) гражданина, уволенного с военной службы, - не более 18 квадратных метров общей площади жилого помещения.

## **5. Обеспечение жильём граждан, в составе семьи которых имеется трое и более детей близнецов, либо 10 и более несовершеннолетних детей**

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в составе семьи которых имеется трое или более детей-близнецов, если на момент принятия решения о предоставлении жилого помещения дети-близнецы являются несовершеннолетними, проживают совместно с родителями и находятся на их иждивении;

гражданам, проживающим 5 и более лет на территории Ростовской области, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в составе семьи которых имеется десять или более несовершеннолетних детей, если на момент принятия решения о предоставлении жилого помещения дети проживают совместно с родителями и находятся на их иждивении.

Норма предоставления площади жилого помещения составляет 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

В случае отсутствия подходящего по метражу жилого помещения в связи с проектным решением общая площадь жилого помещения может отличаться от указанной нормы предоставления не более чем на 10 процентов. При этом гражданам может быть предоставлено несколько жилых помещений, общая площадь которых не отличается от указанной нормы предоставления более чем на 10 процентов.

В случае если у гражданина и (или) членов его семьи имеется жилое помещение (жилые помещения) на праве собственности, общая площадь предоставляемого жилого помещения уменьшается на размер имеющегося на праве собственности жилого помещения (жилых помещений).

Расчетная стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемого жилого помещения определяется на основании правового акта министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области, определяющего среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданину.

В случае, если в семье гражданина, имеющего 10 несовершеннолетних детей до момента заключения договора социального найма на приобретенное(ые) для обеспечения жилое(ые) помещение(я) одному или нескольким детям исполниться 18 лет, органу местного самоуправления необходимо направить в министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области ходатайство об исключении указанной семьи из общего областного списка граждан в составе семьи которых имеется десять и более несовершеннолетних детей. Жилое(ые) помещение(я), приобретённое(ые) для обеспечения жильём такой семьи, подлежит(ат) предоставлению гражданину(ам), состоящему(им) на учёте в качестве нуждающегося(ихся) в обеспечении жилым помещением по договору социального найма, исходя из норм предоставления. Нормы предоставления жилых помещений установлены Областным законом от 7 октября 2005 года № 363-ЗС.

Заместитель министра строительства,  
архитектуры и территориального развития  
Ростовской области

Н.В. Безуглов