



**ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ**

ул. Мира, дом 104, г.Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
628007

Телефон: (3467) 33-30-16
Телефон/факс:(3467) 32-12-24
E-mail ds @admhmao.ru

34/Депстроительства АО



412022 650109

№ 34-Исх-553

от: 24/01/2014

Председателю Ханты-Мансийской окружной
организации профсоюза работников
народного образования и науки
Российской Федерации

Л.Ф. Болдыревой

Уважаемая Людмила Федоровна!

В отношении Вашего запроса от 24 декабря 2013 года № 99 сообщая, что Департамент строительства автономного округа не наделен полномочиями по разъяснению норм федерального законодательства, при этом в качестве неофициального мнения сообщая следующее.

Законом Российской Федерации от 29 декабря 2012 года № 273 «Об образовании в Российской Федерации» предусмотрено право на предоставление педагогическим работникам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, вне очереди жилых помещений по договорам социального найма, право на предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Вместе с тем, Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) не предусматривает наличие такого права у педагогических работников.

ЖК РФ установлен внеочередной порядок предоставления жилья по договорам социального найма для отдельных категорий граждан, круг

которых определен п. 2 ст. 57 ЖК РФ. Педагогические работники в настоящее время в данный перечень не включены.

Жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ЖК РФ других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Пунктом 8 статьи 5 ЖК РФ установлен приоритет ЖК РФ перед другими федеральными законами при регулировании жилищных отношений.

Следовательно, у педагогических работников отсутствует право на получение жилья из жилищного фонда муниципального образования по договору социального найма, если при этом не стоит вопрос о предоставлении жилья как малоимущему или иному гражданину, поставленному на учет в соответствии с действующим законодательством.

Пунктом 2 статьи 49 ЖК РФ предусмотрено, что малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке. Малоимущими гражданами в целях ЖК РФ являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Согласно ч. 3, 4 ст. 49 ЖК РФ жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным

определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Категориям граждан, указанным в части 3 ст. 49 ЖК РФ, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями.

Таким образом, по общему правилу жилые помещения предоставляются «иным указанным в законе категориям граждан» в порядке, установленном ЖК РФ. Однако федеральный закон, или закон субъекта Российской Федерации, определяя, что та или иная категория граждан может получать жилье в социальный наем, вводя дополнительные основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, может установить и иной порядок предоставления жилых помещений.

Иным указанным в законе категориям граждан может предоставляться и муниципальное жилье, но только в том случае, если орган местного самоуправления наделен соответствующими полномочиями. Это указание, содержащееся в ч. 4 ст. 49 ЖК РФ, базируется на конституционном положении: органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств; реализация переданных полномочий подконтрольна государству (ч. 2 ст. 132 Конституции Российской Федерации). И в этом случае применяется порядок предоставления жилья, установленный ЖК РФ, если иное не установлено специальным законом, предусматривающим предоставление жилья в социальный наем той или иной категории граждан.

ЖК РФ, Законом Российской Федерации от 29 декабря 2012 года № 273 «Об образовании в Российской Федерации» не предусмотрен порядок предоставления жилья такой категории граждан, как педагогические работники.

Из действующего законодательства усматривается, что государственные полномочия по обеспечению педагогических работников жилыми помещениями муниципального жилищного фонда по договорам социального найма органам местного самоуправления не передавались.

Кроме того, в Законе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 6 июля 2005 года № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» порядок предоставления жилья педагогам отсутствует.

В этой связи, по мнению Департамента строительства автономного округа, необходимо урегулирование данного вопроса на федеральном уровне путем внесения соответствующих изменений в ЖК РФ.

По вопросу улучшения жилищных условий педагогических работников сообщаем следующее

С 1 января 2014 года вступила в силу новая государственная программа автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014 – 2020 годах» (далее по тексту – государственная программа), утвержденная постановлением Правительства автономного округа от 9 октября 2013 года № 408-п, которая предусматривает ряд мероприятий по улучшению жилищных условий, в том числе:

«Улучшение жилищных условий молодых учителей»;

«Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории автономного округа части процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов»;

«Предоставление социальной выплаты (доплаты) из бюджета автономного округа к накоплениям граждан (семьям) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке в целях приобретения (строительства) жилого помещения» (далее – накопительная ипотека).

Участником мероприятия «Улучшение жилищных условий молодых учителей» может стать гражданин Российской Федерации, признанный нуждающимся в улучшении жилищных условий в соответствии с условиями мероприятия, являющийся молодым учителем государственных образовательных организаций автономного округа и муниципальных образовательных организаций, реализующих образовательные программы начального, общего, основного общего и среднего (полного) общего образования, нуждающийся в улучшении жилищных условий, постоянно проживающий на территории автономного округа не менее пяти лет, имеющий педагогический стаж работы не менее одного года, получивший субсидию на первоначальный взнос при ипотечном кредитовании, возраст которого не превышает 35 лет (включительно) на день принятия Департаментом строительства автономного округа решения о включении молодого учителя - участника мероприятия в список претендентов на получение субсидии в планируемом году.

Государственная поддержка участников мероприятия осуществляется в виде субсидии на первоначальный взнос при ипотечном кредитовании, предоставляемой для приобретения или строительства жилого помещения с компенсацией части процентной ставки в соответствии с условиями мероприятия «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории автономного округа части процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов» государственной программы.

Средства субсидии выплачиваются за счет средств федерального, регионального и местных бюджетов.

Размер субсидии участнику мероприятия соответствует 20 процентам от суммы ипотечного кредита, предоставляемого для приобретения или строительства жилого помещения с компенсацией части процентной ставки в соответствии с условиями мероприятия «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории автономного округа части процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов» государственной программы.

Уполномоченным органом по реализации указанного мероприятия являются органы местного самоуправления по месту жительства молодого учителя.

Участниками мероприятия «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории автономного округа, части процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов» могут стать граждане Российской Федерации, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, проживающие на территории автономного округа не менее пятнадцати лет, за исключением участников мероприятия «Улучшения жилищных условий молодых учителей» настоящей государственной программы, срок проживания для которых устанавливается не менее пяти лет.

Компенсация части процентной ставки по кредитам (займам) на приобретение (строительство) жилых помещений осуществляется на срок до 10 лет.

Кредит (заем) с компенсацией процентной ставки может быть направлен на:

оплату договора участия в долевом строительстве жилого помещения на территории автономного округа;

оплату договора купли-продажи жилья на территории автономного округа;

погашение основного долга по кредиту (займу), полученному гражданином с компенсацией части процентной ставки в рамках настоящего мероприятия.

Размер компенсации части процентной ставки зависит от вида приобретенного жилого помещения, а также от года заключения трехстороннего соглашения.

При этом учителя, возраст которых превысил 35 лет, при наличии соответствующих оснований, могут воспользоваться мерой государственной поддержки для улучшения жилищных условий в виде компенсации части процентной ставки по ипотечному жилищному кредитованию в рамках данного мероприятия.

Участниками накопительной ипотеки могут стать граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, проживающие на территории автономного округа не менее 15 лет и отнесенные к одной из категорий граждан, установленных порядком реализации мероприятия (граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания; молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий; граждане, состоящие на учете в органах местного самоуправления муниципальных образований автономного округа в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма и др.).

Государственная поддержка осуществляется в виде социальной выплаты (доплаты) из бюджета автономного округа к накоплениям граждан (семьям) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке на основании договора накопительного вклада.

Граждане осуществляют накопление средств на первоначальный взнос для приобретения (строительства) жилого помещения в течение фиксированного срока, равного годам, от 1 до 6 лет на целевых счетах, открытых в банках.

В течение срока действия договора накопительного вклада ежемесячно формируются бюджетные обязательства автономного округа по предоставлению социальной выплаты (доплаты) в размере 50 процентов от суммы внесенных гражданином на вклад денежных средств за календарный месяц, но не свыше предельного размера социальной выплаты за календарный месяц, равному 12 500 рублей.

Предельный совокупный размер социальной выплаты за период накопления не может превышать 450 000 рублей.

При этом минимальный взнос гражданина в целях начисления социальной выплаты (доплаты) должен составлять не менее 6 250 рублей в месяц. Максимальный ежемесячный взнос участника не ограничен.

После окончания договора накопительного вклада сумма накопленных средств с учетом депозитных процентов и социальной выплаты направляется на:

оплату договора участия в долевом строительстве на территории автономного округа;

оплату договора купли-продажи жилья на территории автономного округа.

Уполномоченным органом по накопительной ипотеке, а также ипотечному жилищному кредитованию является ОАО «Ипотечное агентство Югры». Перечень филиалов и представительств на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры размещен на официальном сайте ОАО «Ипотечное агентство Югры» ipotekaugra.ru.

С условиями государственной программы можно ознакомиться на официальном сайте Департамента строительства автономного округа <http://www.ds.admhmao.ru> в разделе «Документы».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2013 года № 598 утверждена федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года».

В рамках указанной целевой программы Правительством автономного округа принято постановление от 9 октября 2013 года № 420-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие агропромышленного комплекса и рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2014-2020 годах».

В целях решения задачи «Создание условий устойчивого развития сельских территорий» предусмотрено мероприятие «Улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов».

Улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов, предусматривается осуществлять путем предоставления социальных выплат за счет средств федерального бюджета и бюджета автономного округа на строительство и приобретение жилья в сельской местности.

Уполномоченным органом по реализации мероприятия «Улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов» являются органы местного самоуправления по месту жительства граждан.

С условиями государственной программы можно ознакомиться на едином официальном сайте государственных органов admhmao.ru в разделе «Документы».

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих предоставление жилых помещений и мер государственной поддержки с целью улучшения жилищных условий граждан, проживающих на территории автономного округа – Югры включает:

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ;

постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2013 года № 598 «О федеральной целевой программе «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 – 2017 годы и на период до 2020 года»;

Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты - Мансийском автономном округе – Югре от 6 июля 2005 года № 57-оз;


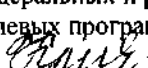
постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа от 9 октября 2013 года № 408-п «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2014 – 2020 годах»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 октября 2013 года № 420-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие агропромышленного комплекса и рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2014-2020 годах».

Заместитель директора Департамента



Д.Ю. Саваровская

Начальник
управления жилищных программ
 Пуртова Ирина Юрьевна
Начальник отдела
федеральных и региональных
целевых программ
 Клименко Елена Герольдовна
Исполнитель
консультант отдела
федеральных и региональных целевых программ
Департамента строительства автономного округа
Коняев Вячеслав Игоревич, тел. 8 (3467) 32-95-65