

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

692-90-07; 692-24-78

25 марта 2015 г.

№ 3.2-06/599

Председателю Комитета
Государственной Думы по жилищной
политике и жилищно-коммунальному
хозяйству

Г.П. ХОВАНСКОЙ

ОТЗЫВ

**на проект федерального закона № 714797-6 «О внесении изменений в
Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса
Российской Федерации», Федеральный закон «О дополнительных
гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без
попечения родителей» и Закон Российской Федерации «О приватизации
жилищного фонда в Российской Федерации»**

(в части предоставления жилых помещений государственного и
муниципального жилищного фонда отдельным категориям граждан в
собственность бесплатно),

внесенный депутатом Государственной Думы Е.Л.Николаевой

Проект федерального закона направлен на предоставление определенной категории граждан возможности выбора формы предоставления жилых помещений (по договору социального найма или в собственность бесплатно), а также права передачи жилых помещений из собственности граждан в муниципальную (государственную) собственность. По замыслу автора проекта новый порядок должен вступить в силу с момента окончания установленного срока бесплатной передачи в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (приватизации жилых помещений).

Гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до 1 января 2013 года, предлагается предоставлять жилые помещения по их выбору одной из двух возможных форм:

- по договору социального найма;
- по договору бесплатного предоставления жилого помещения в общую долевую собственность всех членов семьи, в собственность некоторых членов

семьи (с сохранением прав несовершеннолетних) либо в собственность одного члена семьи, в том числе несовершеннолетнего.

Следует отметить, что предлагаемая конструкция изначально исключает этап заключения договора социального найма жилого помещения для его последующей приватизации, что в дальнейшем делает невозможным переоформить данное жилое помещение в собственность. Представляется, что такое предложение несомненно будет способствовать стабильности формирования муниципального, государственного и частного жилищного фондов.

Наряду с предлагаемым порядком предоставления жилых помещений гражданам в собственность проектом закона предлагается изменить действующий порядок «деприватизации» жилых помещений – передачи в государственную или муниципальную собственность ранее приватизированных жилых помещений. Согласно статье 9¹ Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», статье 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» правом «деприватизации» жилых помещений обладают граждане, для которых данные жилые помещения являются единственным местом постоянного проживания и свободны от обязательств.

Проектом федерального закона предлагается установить иной порядок безвозмездной передачи на добровольной основе жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, в муниципальную собственность либо в государственную собственность в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе (далее – передача жилых помещений в публичную собственность). Следует отметить, что такая передача будет сопровождаться ростом расходов публичных образований на содержание этих объектов, но одновременно позволит увеличить объем муниципального и государственного жилищного фонда, необходимого для выполнения социальных обязательств.

При этом передаваемые жилые помещения должны находиться на праве собственности, быть свободными от обязательств, ограничений (обременений). Для передачи жилых помещений в публичную собственность не имеет значение как основание приобретения таких помещений в собственность (приватизация, договоры купли-продажи, мены, дарения и другие основания), так и требование о единственности данного жилого помещения для постоянного проживания. Критерий «единственности жилого помещения» особенно важен, поскольку при передаче жилого помещения в публичную собственность с гражданином (членами его семьи, бывшими членами его семьи) заключается договор социального найма жилого помещения. Также проектом не предусматривается необходимая в этой ситуации разработка порядка передачи объекта в публичную собственность. Считаем необходимым рассмотреть вопрос о наделении таким полномочием федеральный орган

исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации.

Вместе с тем проектом федерального закона предусмотрены требования к собственникам таких жилых помещений: они и постоянно проживающие с ними члены семьи должны быть признаны (или иметь право быть признанными) малоимущими. Таким образом, предлагаемое проектом право передачи жилых помещений в публичную собственность будет распространено только на отдельную категорию граждан и, как представляется, массовой «деприватизации» не произойдет. Необходимо отметить, что данное ограничение не позволит иным гражданам, неспособным нести бремя ответственности собственника (налог на собственность, платежи и взносы и другие обязательства), воспользоваться этой возможностью. Представляется допустимым установить данную возможность и в отношении иных категорий граждан, особенно нуждающихся в социальной защите.

Далее проектом федерального закона предлагается по окончании пятилетнего срока (часть 6 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей») действия договора найма специализированного жилого помещения, предоставленного детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, предоставить этой категории граждан право заключить договор социального найма либо получить данное жилое помещение бесплатно в собственность. При этом сохраняются общие требования законодательства о предоставлении жилого помещения в общую долевую собственность данному лицу и проживающим совместно с ним несовершеннолетним детям. Решения об исключении жилого помещения из специализированного жилого фонда, заключении договора социального найма или предоставлении жилого помещения в собственность бесплатно принимается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации при отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания таким лицам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации. Данные предложения поддерживаются полностью.

Поддерживая в целом концепцию проекта федерального закона, у Комитета имеется ряд замечаний:

1) в связи с принятием Федерального закона от 28 февраля 2015 года № 19-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», которым срок приватизации жилых помещений был продлен до 1 марта 2016 года, в статье 4 проекта федерального закона следует предусмотреть иной срок вступления его в силу;

2) в целях формирования постоянно действующей системы предоставления жилых помещений по предлагаемой конструкции считаем целесообразным исключить установленный подпунктом «б» пункта 1 статьи 1 проекта федерального закона предельный срок постановки граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) в целях установления равных для различных категорий граждан условий передачи жилых помещений в публичную собственность представляется необходимым устранить предлагаемое пунктом 2 статьи 1 проекта федерального закона (новая редакция пункта 1 части 2 статьи 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») ограничение по признаку признания граждан малоимущими и установить аналогичную возможность также в отношении иных категорий граждан, нуждающихся в социальной защите;

4) в целях установления единого порядка передачи в публичную собственность жилых помещений, исключения мошеннических действий и сохранения социальных гарантий считаем необходимым дополнить проект федерального закона положением о наделении федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации, полномочием по разработке порядка передачи объекта в публичную собственность.

Председатель Комитета



Д.И.АЗАРОВ