

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. федерального закона от 02.10.2012 г. № 159-ФЗ) (далее - Вводный закон к ЖК РФ) к отношениям по пользованию жилыми помещениями, находившимися в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, и переданных в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях.

Действующая редакция данной нормы недостаточно конкретна. Исключив жилые помещения в общежитии из специализированного жилищного фонда, она не содержит положения об утрате статуса общежития всем жилым домом.

Кроме того, она не регулирует правовой статус жилых помещений в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, переданных в государственную или частную собственность (приватизированных предприятиями), учитывая, что сделки передачи в аренду и приватизации помещений в общежитии без согласия проживающих в них граждан являются недействительными в силу ничтожности в связи с нарушением законодательства о приватизации государственных и муниципальных предприятий и приватизации жилищного фонда¹.

¹ Согласно ст.ст. 1, 2, 4, 11 Закона РСФСР от 04.07.91 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (приватизация жилья возможна только гражданами, а не юридическими лицами; приватизация общежитий запрещена). Стоимость общежития не включается в уставной капитал акционерного общества (абз. 2 п. 5 «Положения о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа», утвержденного указом Президента РФ от 01.07.92 г. № 721).

Согласно ч. 3 ст. 17 и ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 24.12.92 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», не подлежат передаче в аренду, а также продаже иным лицам заселенные квартиры и дома государственного, муниципального либо общественного жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них.

Пунктом 3 постановления Верховного Совета РФ от 24.12.92 г. № 4219-1 «О введении в действие Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» установлено, что совершенные до принятия названного Закона договоры купли-продажи и аренды жилья, противоречащие положениям ч. 3 ст. 17 и ч. 3 ст. 19 указанного Закона, подлежат отмене.

Согласно п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» от 01.07.96 г. № 6/8, сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан,

Поэтому предлагается установить, что жилые дома, использовавшиеся в качестве общежитий для проживания работников предприятий, учреждений и организаций, утрачивают статус общежития при передаче таких домов в иную форму собственности, чем первоначальная.

Кроме того, согласно сформировавшейся практике Верховного Суда РФ положения Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма распространены на жилые помещения в бывших общежитиях как переданные в муниципальную собственность, так и в нарушение законодательства переданные не в муниципальную, а в частную собственность приватизировавшегося предприятия – владельца общежития, при условии вселения в общежитие граждан до сделки приватизации.

Граждане, вселенные в данные общежития после сделки приватизации, вселялись уже в жилой фонд коммерческого предприятия, в связи с чем их проживание регулируется нормами о договоре найма (если иные условия не были определены при вселении).

Законопроект устраняет существующую в правоприменительной практике неопределенность в вопросе о распространении к отношениям по пользованию жилым помещением норм ЖК РФ о договоре социального найма в зависимости от периода вселения гражданина: до приватизации предприятия либо до государственной регистрации права собственности на здание в установленном законом порядке.

Поскольку единственным доказательством существования подлежащего государственной регистрации права является его регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, периодом вселения на условиях договора социального найма определен период до государственной регистрации права собственности на здание в установленном законом порядке.

В то же время, размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги для граждан, вселенных в общежитие, уже находящееся в частной собственности коммерческой организации, не может быть выше размера платы в муниципальном жилищном фонде, поскольку общежития не являются гостиницами либо доходными домами, и не отнесены к жилищному фонду коммерческого использования ст. 19 ЖК РФ. Кроме того, при вселении граждане не давали своего согласия на оплату жилищно-коммунальных услуг по коммерческим тарифам.

В связи с этим, в пункте 3 законопроекта установлено, что размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги для граждан, указанных в пункте «в» части 2 предлагаемой редакции статьи 7 Вводного закона к ЖК РФ, не может быть выше размера платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами, установленного для граждан, проживающих в жилых

использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие ГК РФ, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. ст. 168, 288 ГК РФ.

помещениях государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

Законопроект урегулирует и правовой статус заселенных гражданами помещений в тех общежитиях, которые перед приватизацией предприятия были переведены в нежилой фонд и оформлены в нем до настоящего времени. Для этого в пункте 2 законопроекта употреблен термин «помещение», а не «жилое помещение», что при бездействии собственника здания позволит гражданам самостоятельно обратиться в уполномоченный орган для перевода занимаемого помещения в жилой фонд.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Реализация федерального закона не потребует расходов из федерального бюджета.