

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

1. Частью 2 статьи 6 Проекта устанавливается, что граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма.

В связи с отсутствием в Проекте ЖК РФ права на первоочередное получение жилого помещения, существующее в ЖК РСФСР (статья 36) в отношении 11 категорий граждан, создается неопределенность в сроках предоставления жилых помещений этим категориям граждан.

В случае, если эти граждане включаются в общую очередь, то происходит существенное ухудшение их положения, что противоречит части 2 статьи 55 Конституции РФ. Для престарелых и тяжелобольных граждан реализация права на жилище при постановке в общую очередь становится невозможной.

2. Статьей 20 Проекта, устанавливается, что малоимущие граждане теряют право на деприватизацию жилого помещения с 01 января 2007 года.

Указанная статья лишает малоимущих граждан права стать социальными нанимателями жилого помещения в случае, если бремя содержания собственности станет им не под силу после указанной даты.

В связи с тем, что после введения в действие ЖК РФ собственники жилых помещений будут вносить плату за капитальный ремонт общего имущества дома, а также в связи с ростом налоговых платежей и отменой льготных категорий, освобожденных от уплаты налога на имущество, количество малоимущих граждан, которые захотят воспользоваться правом стать социальными нанимателями, увеличится.

3. Статьей 14 Проекта предусматривается, что жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежат до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья либо ликвидации. По истечении этого срока кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

В то же время статьей 122 проекта ЖК РФ предусмотрено, что жилищный кооператив по решению общего собрания членов кооператива (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья, а ликвидация жилищного кооператива осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (статья 123 Проекта ЖК РФ).

4. Частью 2 статьи 2 Проекта с 1 января 2007 г. признаются утратившими силу статьи 1, 2, 4, 6 – 8, 9¹, 11 и раздел II Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», что означает окончание процесса приватизации гражданами занимаемых жилых помещений.

Запрет на приватизацию жилых помещений может распространяться только на тех граждан, которые после введения в действие ЖК РФ будут признаны с 01.03.2005 года нуждающимися в жилых помещениях.

Граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма и не принявшие решение об их приватизации, а также граждане, ранее признанные нуждающимися в жилых помещениях, должны сохранить право на бесплатную передачу в собственность жилых помещений.

Необходимо учесть, что граждане, вставшие на учет до 01.03.2005 года и проживающие в аварийных домах, общежитиях, служебных жилых помещениях и т.д., не могут реализовать право на приватизацию занимаемых жилых помещений в силу Закона РФ «О приватизации...».

Право таких граждан на приватизацию может быть реализовано только после получения ими жилого помещения в порядке очереди.

Срок нахождения в очереди граждан, состоящих на учете на общих основаниях, составляет в настоящее время более 20 лет. Таким образом, отмена соответствующих норм Закона РФ «О приватизации...» с 01.03.2005 года нарушит право граждан и вступит в противоречие со статьями 19, 35 и 55 Конституции РФ.

Кроме того, статья 1 Закона РФ «О приватизации...» содержит определение понятия «приватизация жилых помещений». Ее отмена создаст пробел в правовом регулировании.

В соответствии со статьей 16 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Признание с 1 января 2007 г. утратившим силу статьи 16 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» является односторонним отказом органов государственной власти или органов местного самоуправления от исполнения своих обязательств.

Из Постановления Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. следует, что изменение законодателем ранее установленных правил должно осуществляться таким образом, чтобы соблюдался принцип поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, который предполагает правовую определенность, сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм и предсказуемость законодательной политики в социальной сфере.

Российская Федерация как правовое и социальное государство не может произвольно отказываться от выполнения взятых на себя публично-правовых обязательств иначе как, предусмотрев надлежащий механизм соответствующего возмещения, формы и способы которого могут меняться, но объем не должен уменьшаться.

5. Статья 13 устанавливает, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 ЖК РФ на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ.

Данная норма Проекта приведет к тому, что из служебных жилых помещений и общежитий будут выселяться граждане, которые по действующему ЖК РСФСР не подлежат выселению без предоставления жилого помещения, но не состоят (не имеют права состоять) на учете нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 ЖК РФ.

6. Статьей 11 Проекта вносятся изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации

Пунктом 1 статьи 11 предусмотрено, что в пункте 3 статьи 672 ГК РФ исключаются цифры «681,».

В пункте 3 статьи 672 перечислены статьи ГК РФ, положения которых применяются к договору социального найма.

Статья 681 ГК РФ, ссылка на которую в пункте 3 статьи 672 ГК РФ исключается, определяет порядок капитального ремонта сданного внаем жилого помещения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 681 ГК РФ капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Таким образом, положения статьи 681 ГК РФ (в том числе и возлагающие на наймодателя обязанность проведения капитального ремонта) не будут применяться к договору социального найма жилого помещения.

Указанное изменение, внесенное в ГК РФ, может привести к тому, что на нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, будет возложена обязанность вносить плату за капитальный ремонт общего имущества в доме.

В то же время в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 проекта ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

7. В статьях 10, 17 Проекта понятие «кондоминиум» заменяется на более узкое понятие «многоквартирный дом», что создает в Земельном кодексе РФ, Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и самом Проекте пробел в правовом регулировании при формировании имущественного комплекса на базе жилых домов, не являющихся многоквартирными домами.

8. В соответствии с частями 1, 2, 5 статьи 16 Проекта собственник помещений в многоквартирном доме не может пользоваться земельным участком иначе, как на праве собственности, что противоречит Земельному кодексу РФ (статья 36), так как только сам собственник помещения имеет право на приватизацию земельного участка или его аренду. Собственность на земельный участок не может быть ему «навязана».

Кроме того, указанные нормы Проекта противоречат части 3 статьи 20 Земельного кодекса РФ в отношении ЖСК, которым земельные участки были предоставлены ранее в постоянное бессрочное пользование.

Статья 16 Проекта регулирует отношения, которые должны регулироваться земельным и гражданским законодательством.

9. Пунктом 19 части 1 статьи 2 Проекта признается утратившим силу Федеральный закон от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». В то же время в соответствии с частью 2 статьи 291 ГК РФ «товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья».

Депутат ГД ФС РФ

Г.П.Хованская