



АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
седьмого созыва

КОМИТЕТ

ПО ЭКОНОМИКЕ, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКЕ

В.И. Ленина пл., 1, г. Архангельск, 163000, тел.: (8182) 21-53-56, факс: (8182) 20-03-43, e-mail: econom@aosd.ru, <http://www.aosd.ru>

от _____ № _____
на № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

расширенного заседания комитета по вопросу
«О приватизации жилых помещений в зданиях, ранее
действовавших как общежития, и рассмотрении возможности
выдвижения законодательной инициативы»

В связи с обращением Городского Совета депутатов городского округа Архангельской области «Город Новодвинск» (далее – Городской Совет), учитывая складывающуюся на территории Архангельской области практику в сфере социального найма, комитетом в целях выработки единой позиции по вопросу выдвижения законодательной инициативы о внесении изменений в жилищное законодательство в части предоставления возможности гражданам, проживающим в муниципальных общежитиях, заключить договор социального найма, заслушана информация, представленная Городским Советом и администрацией городского округа Архангельской области «Город Новодвинск».

На территории городского округа Архангельской области «Город Новодвинск» имеются жилые помещения муниципального жилищного фонда в зданиях, ранее действовавших как общежития и расположенных по адресам: г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 20, д.22, а также по ул. Уборевича, д. 10, д. 12.

На основании решения малого совета Новодвинского городского Совета народных депутатов от 19 октября 1992 года № 155 «О принятии в муниципальную собственность г. Новодвинска жилого фонда АО «Консул» здания общежитий по адресу: г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 20, д.22 были переданы в собственность муниципального образования «Город Новодвинск».

Здания общежитий по адресу: г. Новодвинск, ул. Уборевича, д. 10, д. 12 были переданы в муниципальную собственность значительно в более поздний период на основании постановления Городского Совета от 06 декабря 2007 года № 144-ПС «О согласовании принятия в собственность муниципального образования «Город Новодвинск» зданий общежитий, находящихся по адресам: Архангельская область, город Новодвинск, ул. Уборевича, д.10, д.12».

Согласно статье 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 189-ФЗ) к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо учреждениям, и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, переданных в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных, основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Направленность действия нормы статьи 7 Федеральный закон 189-ФЗ поясняется пунктом 3 Постановления Конституционного Суда РФ от 11 апреля 2011 года № 4-П «По делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой граждан А.С. Епанечникова и Е.Ю. Епанечниковой» как устранение неопределенности правовых последствий передачи зданий бывших общежитий в ведение органов местного самоуправления и защита прав именно тех граждан, которые занимали жилые помещения в этих зданиях на законных основаниях до момента передачи общежитий в муниципальную собственность.

Соответственно, граждане, заселенные в здания бывших общежитий после их передачи в муниципальный жилищный фонд по договорам найма специализированного жилого помещения, не имеют оснований для применения нормы статьи 7 Федерального закона 189-ФЗ для заключения договора социального найма с последующей возможностью приватизации указанных жилых помещений. Согласно статье 2 Федерального закона от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» на приватизацию жилых помещений имеют право граждане Российской Федерации, использующие жилые помещения муниципального жилищного фонда на условиях социального найма.

В предлагаемой Городским Советом законодательной инициативе устанавливается право граждан, проживающих не менее 10 лет в муниципальных общежитиях, переданных в муниципальную собственность, и работающих на предприятиях города Новодвинска не менее 10 лет, на признание их нуждающимися в жилых помещениях, а также на заключение договора социального найма с последующей возможностью приватизации помещений.

Главой 7 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Статьями 49, 51, 52 и 57 Жилищного кодекса Российской Федерации определяются основные принципы предоставления жилых помещений по договору социального найма – принцип нуждаемости и очередности, что полностью согласуется с нормой статьи 7 Федерального закона № 189-ФЗ.

В соответствии со статьей 49 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Согласно статье 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет. Основания для предоставления жилых помещений по договорам социального найма вне очереди ограничены нормами той же статьи Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, предлагаемые Городским Советом изменения не могут быть предметом регулирования Жилищного кодекса и Федерального закона 189-ФЗ, поскольку не согласуются с основными принципами социального найма и вступают в противоречие с установленными ими нормами.

Предоставление внеочередного права гражданам, работающим на предприятиях города Новодвинска и проживающих в общежитиях не менее 10 лет на заключение договора социального найма приведет к нарушению прав малоимущих граждан на социальное жилье, признанных нуждающимися в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и состоящими на учете в органах местного самоуправления в порядке очередности.

Любая дифференциация, приводящая к различиям в правах граждан в сфере социального найма, должна отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, в том числе вытекающим из закрепленного ею принципа равенства, в соответствии с которым такие различия допустимы, если они объективно оправданы, обоснованы и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им.

Предлагаемое расширение категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в социальном жилье, затронет все субъекты Российской Федерации и неизбежно приведет к росту численности граждан, состоящих на учете для заключения договора социального найма, увеличению сроков предоставления социального жилья, что, соответственно, повлечет возникновение дополнительных финансовых расходов. Источники компенсации возникающих расходов не определены.

Комитет отмечает, что на законодательную инициативу поступило 26 отзывов органов местного самоуправления Архангельской области, из них только 4 муниципальных образования выразили свое мнение о поддержке предлагаемых Городским Советом изменений. Остальные муниципальные образования сослались на утрату актуальности обозначенного вопроса в связи с завершением процесса приватизации или отсутствием специализированного жилого фонда, либо высказались против законодательной инициативы.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также по итогам состоявшегося обсуждения, комитет РЕШИЛ:

1. Информацию принять к сведению.
2. Признать дальнейшую работу по вопросу выдвижения законодательной инициативы о внесении изменений в жилищное законодательство в части предоставления гражданам, проживающим в муниципальных общежитиях, права на заключение договора социального найма, нецелесообразной.
3. Не поддерживать предлагаемые Городским Советом изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 189-ФЗ в связи с утратой актуальности вносимых изменений.
4. Рекомендовать Городскому Совету и администрации городского округа Архангельской области «Город Новодвинск» рассмотреть возможность изменения статуса жилых помещений зданий бывших общежитий, отнесенных к специализированному жилищному фонду, в целях их социального использования в рамках действующего жилищного законодательства.

Председатель



А.М. Фролов