

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

по урегулированию основных разногласий между публичными собственниками в процедуре передачи в муниципальную собственность зданий общежитий, находящихся в государственной собственности и закрепленных за государственными предприятиями и учреждениями (учебными заведениями, министерствами и ведомствами)

Проблемы, препятствующие передаче зданий общежитий:

1. Количество зарегистрированных граждан превышает количество предоставленных гражданам жилых помещений

В ряде случаев фактически выселившиеся из общежития граждане не снимаются с регистрационного учета и продолжают оплачивать жилищно-коммунальные услуги по общежитию, причем даже в случае заселения в данное жилое помещение другого лица (семьи).

Судебная практика признает таких лиц сохраняющими право пользования ранее занимаемым жилым помещением либо т.н. койко-местом (частью комнаты).

Данная позиция представляется ошибочной, поскольку граждане, добровольно выехавшие из общежития в другое жилье, утрачивают право на жилое помещение в нем в силу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, применяемой по аналогии к общежитиям, независимо от того, что не снялись с регистрационного учета и продолжают оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

Поскольку ответственным за содержание своего имущества является собственник либо уполномоченный им пользователь, в данном случае именно собственнику либо лицу, владеющему зданием общежития на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, следует обратиться в суд с исками о признании выселившихся граждан утратившими право пользования жильем в общежитии и их снятии с регистрационного учета. Органы местного самоуправления заниматься этим не должны.

2. Наличие у нынешнего владельца задолженности перед бюджетом, внебюджетными и ресурсоснабжающими организациями (за поставку коммунальных ресурсов, взносов за капитальный ремонт и др.)

Задолженность должна относиться на счет собственника либо уполномоченного им пользователя. В случае незаключения с органом местного самоуправления соглашения о порядке ее уплаты следует предусмотреть механизм ответственности (воздействия), прежде всего, на собственника либо уполномоченного им пользователя.

3. Наличие незаконных перепланировок и переустройства

Если указанные переустройства и перепланировки препятствуют использованию здания (части здания) по назначению – для проживания

нанимателей, то их должен устранить собственник или уполномоченный им пользователь за свой счет. Если не препятствуют, то возможно передать здание общежития в муниципальную собственность, как вариант, с их узакониванием (внесением изменений в документы технической инвентаризации) за счет прежнего собственника или уполномоченного им владельца.

4. Значительная ветхость либо аварийность общежития

Предлагается принимать в муниципальную собственность все государственные общежития независимо от их износа, проводя их обследование и затем включая в программу расселения или капремонта.

5. Отсутствие правоустанавливающих документов на вселение граждан (картотеки жилищного учета и др.)

Собственнику либо уполномоченному им владельцу следует принять все возможные меры к розыску либо восстановлению утраченных правоустанавливающих документов. В случае безрезультатности их восстановления предлагается принимать в муниципальную собственность все государственные общежития независимо от наличия или отсутствия правоустанавливающих документов на вселение граждан, исходя из законности вселения всех относившихся к категории законно вселяемых в период своего вселения, а также других подтверждающих это доказательств и документов, в т.ч. за прошлое время: списков на вселение и оформление прописки, финансового лицевого счета, квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, регистрации по данному адресу по месту пребывания и др.