

**Предложения заместителя председателя СПЧ Е.А. Боброва
по доработке законопроекта № 32886-7 "О внесении изменений в
Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского
кодекса Российской Федерации и статью 7 Федерального закона
"О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"**

Предлагаю:

Первое: установить прекращение статуса общежития у всех бывших ведомственных (рабочих) общежитий, переданных как в муниципальную (нынешняя редакция статьи 7 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ), так и в государственную или частную собственность, одновременно изложив статью более ясным языком

Второе: уточнить сохранение права на приватизацию занимаемых жилых помещений гражданами, вселенными в жилое помещение, расположенное в переданном в частную собственность бывшем ведомственном общежитии, до государственной регистрации права собственности на дом (жилые помещения в нем)

Обоснование необходимости:

Распространив на отношения по пользованию жилыми помещениями в бывших ведомственных общежитиях нормы о договоре соцнайма, действующая редакция статьи 7 не урегулировала автоматическое прекращение такими домами статуса общежития. В связи с этим, даже приватизировавшие свои жилые помещения граждане часто сталкиваются со сложностями в подтверждении прекращения такими домами указанного статуса (управления ФРС продолжают указывать в ЕГРН статус дома как "общежитие", в ряде случаев местные власти не признают в связи с этим легитимность общих собраний собственников жилья, владельцы многоквартирных домов чинят жителям проблемы в установке индивидуальных счетчиков потребления коммунальных услуг и др.).

Кроме того, в силу сложившейся судебной практики утрачивает статус общежития бывшее ведомственное (рабочее) общежитие, переданное не только в муниципальную, но и в частную собственность (определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28.07.2008 г. № 77-В09-5, от 07.10.2015 г. № 78-КГ14-18 и др.). Лишь в случае вселения до государственной регистрации права частной собственности на жилой дом на жителей распространен соцнайм, а после государственной регистрации - (коммерческий) найм.

Исключение из законопроекта (и действующей редакции статьи 7 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ) фразы о принадлежности жилых домов *"государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям"* необходимо для распространения рассматриваемых отношений на случаи принадлежности жилых домов и многоквартирных домов, прежде всего, профсоюзам, которые относились к общественной форме собственности. Таких домов - бывших ведомственных

общежитий - особенно много в южных областях России, которые использовались как пансионаты, здравницы, дома отдыха и др. Хотя работники вселялись в них по ордерам, регистрировались по месту жительства и десятилетиями оплачивали свое проживание и жилищно-коммунальные услуги по тарифам муниципального жилищного фонда социального обслуживания. В связи с этим, а также в связи с незаконными действиями отдельных собственников зданий бывших общежитий по переводу зданий общежитий (либо отдельных жилых помещений в них) в нежилой фонд, весьма актуален и вопрос распространения рассматриваемых отношений не только на жилые помещения, но и на нежилые. В данном случае слова "жилое помещение" по тексту законопроекта заменяются на "помещение" (из-за юридико-технической спорности данного предложения в поправках оно не отражено).

Считаю необходимым распространить вышеназванное правовое регулирование и на случаи передачи бывших ведомственных общежитий и в государственную собственность, поскольку в настоящее время фактически никакие бывшие рабочие (т.е. нестуденческие) общежития давно не имеют каких-либо атрибутов общежития, а многие проживающие в них граждане, вселенные до 1 марта 2005 г., к тому же приобрели право на невозможность своего выселения без предоставления другого жилья (как правило, отработав у владельца общежития более 10 лет по состоянию на март 2005 г. и состояя (имея основания состоять) на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (в жилых помещениях).

В части сохранения права на приватизацию жилых помещений в приватизированных бывших ведомственных общежитиях, занимаемых гражданами, вселенными в них до приватизации жилого дома или многоквартирного дома, принятая в первом чтении редакция законопроекта не учитывает гарантированное им статьей 18 Федерального закона "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.91 г. право на приватизацию занимаемого жилья. Тем более, при бессрочном продлении данного права Федеральным законом от 22.02.2017 г. № 14-ФЗ.

Текст поправки:

Предлагаю изменить часть 1 и первый абзац части 2 статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ (законопроекта в первом чтении) на следующие:

Статья 7.

"1. Жилые дома и многоквартирные дома, использовавшиеся в качестве общежитий для проживания работников предприятий, учреждений и организаций, утрачивают статус общежития при передаче таких домов (жилых помещений в них) в муниципальную, государственную или частную собственность.

2. Проживание граждан в жилых помещениях, указанных в части 1 настоящей статьи, регулируется:

а) нормами Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма - при передаче жилого дома и многоквартирного дома в муниципальную или государственную собственность;

б) нормами Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма - при передаче жилого и многоквартирного дома в частную собственность, если вселение гражданина в жилое помещение, расположенное в таком жилом доме или многоквартирном доме, имело место до государственной регистрации права собственности на дом (жилые помещения в нем) в установленном законом порядке;

в) нормами Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре найма жилого помещения (если иные условия не были определены при вселении) с сохранением права на приватизацию жилого помещения, с учетом особенностей, установленных частями 3 и 4 настоящей статьи, - при передаче жилого дома или многоквартирного дома в частную собственность, если вселение гражданина в помещение, расположенное в таком доме, имело место после государственной регистрации права собственности на дом (жилые помещения в нем) в установленном законом порядке."

Третье: в целях прекращения практики образования в бывших ведомственных общежитиях коридорной системы "мегакоммуналок" размером с весь этаж (по 15-40 комнат на этаже) установить возможность их образования только в случае предварительного соблюдения установленных санитарных и технических требований при их создании, включая необходимость проведения реконструкции (перепланировки, переустройства) в установленном порядке.

Учитывая уже состоявшееся преобразование значительного количества бывших «ведомственных» общежитий коридорного типа в коммунальные квартиры размером с весь этаж, предлагаю придать данной норме обратную силу с целью восстановления жилищных прав граждан, проживающих в жилых помещениях, ставших частью коммунальной квартиры, нарушенных несоблюдением санитарных и технических требований при образовании такой коммунальной квартиры. Одновременно даны отсутствующие в федеральном жилищном законодательстве понятия жилого дома коридорного типа и коммунальной квартиры.

Текст поправки:

"5. Объединение всех помещений в жилых домах коридорного типа, расположенных на одном этаже, в одну коммунальную квартиру допускается только при соблюдении установленных санитарных и технических требований путем проведения реконструкции.

Под жилым домом коридорного типа для целей настоящей статьи понимается жилой дом, в котором вход во все жилые помещения, расположенные на одном этаже подъезда, осуществляется непосредственно из общего коридора.

Под коммунальной квартирой для целей настоящей статьи понимается квартира, обеспечивающая возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), в которой проживают два и более пользователя и (или) собственника, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров социального найма, найма или на основании права собственности на отдельные жилые помещения в квартире (комнаты).

6. Положения части 5 настоящей статьи распространяются на отношения, возникшие до ее вступления в законную силу."

Четвертое: В случае вселения и проживания в одном жилом помещении граждан, не являющихся членами одной семьи (так называемое вселение на «койко-место»), предлагаю заключать с ними один договор найма на все жилое помещение как с отдельными нанимателями на условиях, аналогичных условиям договора социального найма, включая установление размеров платы за пользование жилым помещением, платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Текст поправки:

"7. В случае вселения в жилое помещение, расположенное в жилом доме, указанном в части 1 настоящей статьи, нескольких граждан, не являющихся членами одной семьи, с такими гражданами заключается договор найма на условиях, аналогичных условиям договора социального найма, включая установление размеров платы за пользование жилым помещением, платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги. При этом нанимателями по указанному договору являются все граждане, проживающие в данном жилом помещении."

28 марта 2017 г.

Е.А. Бобров