

Замечания к проекту решения Думы города «О дополнительных мерах социальной поддержки семьям, проживающим в аварийном, ветхом жилищном фонде, непригодных для проживания в помещениях, приспособленных для проживания строениях» (далее – проект решения)

По итогам рассмотрения проекта решения сообщаем следующее.

1. Проектом решения предлагается урегулировать вопросы, связанные с жилищными отношениями.

Жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ).

В соответствии со статьёй 5 ЖК РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Правом устанавливать дополнительные меры поддержки согласно ч. 8.1. ст. 32 ЖК РФ наделены органы государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 40 Устава города полномочия по принятию нормативных правовых актов в области жилищных отношений осуществляет Администрация города.

Таким образом, у Думы города отсутствуют полномочия на принятие решений, регулирующих вопросы в сфере жилищных отношений.

2. Жилищные права собственников жилого помещения в признанном аварийном доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьёй 32 ЖК РФ, согласно которому изъятие жилого помещения осуществляется путём выкупа изымаемого жилого помещения либо предоставления взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачётом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом собственник имеет право выбора любого из указанных способов обеспечения его жилищных прав.

В случае выбора собственником в пользу предоставления другого жилого помещения данная процедура осуществляется путём заключения соглашения (договора мены) между собственником и Администрацией города.

Проектом решения предлагается освободить от разницы (ч.1 проекта решения) и установить рассрочку платежа (ч. 2 проекта решения) разницы между стоимостью предоставляемого и изымаемого жилого помещения при заключении договора мены.

Вместе с тем, разделом VIII приложения 1 к муниципальной программе «Развитие жилищной сферы на период до 2030 года», утверждённой постановлением Администрации города Сургута от 23.01.2020 № 432, установлен Порядок предоставления возмещения за изымаемое недвижимое имущество, согласно которому заключение договора мены жилыми помещениями без оплаты разницы между стоимостью предоставляемого и изымаемого у собственника жилого помещения возможно в случае, если участниками подпрограммы являются неработающие одиноко проживающие пенсионеры по старости, инвалиды 1 группы, подтвердившие свой статус (для пенсионеров по старости: копия пенсионного удостоверения, копия трудовой книжки; для инвалидов 1 группы: пенсионное удостоверение и справка из МСЭ).

Следовательно, установление рассрочки платежа разницы или освобождение от оплаты разницы между стоимостью предоставляемого и изымаемого жилого помещения относится к компетенции указанной муниципальной программы

и возможно путём внесения соответствующих изменений в постановление Администрации города от 23.01.2020 № 432.

Таким образом, части 1 и 2 проекта решения подлежат исключению.

3. Главой 7 ЖК РФ установлены Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Нормы данной главы являются специальными по отношению к нормам других статей Жилищного кодекса РФ.

Статья 49 ЖК РФ устанавливает, что жилые помещения муниципального жилищного фонда могут предоставляться по договорам социального найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, признанных по основаниям, установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

Положения статей 49 и 52 ЖК РФ предусматривают, что состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях могут не только малоимущие граждане, но и иные категории граждан, определённые федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с Уставом города, решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» к полномочиям Администрации города относится утверждение порядка предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Во исполнение указанных полномочий приняты и действуют ряд правовых актов Администрации города, в том числе постановление Администрации города Сургута от 09.07.2015 № 4747 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма».

Предлагаемая частью 3 проекта решения категория граждан – семьи, проживающие в приспособленных для проживания строениях – не признаны согласно указанным правовым актам нуждающимися. У органов местного самоуправления отсутствуют полномочия по признанию указанной категории граждан нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма.

Принятие данного проекта решения находится за пределами полномочий Думы города, приведёт к коллизии правовых актов – противоречию норм ЖК РФ, правовых актов Администрации города, регулирующих предоставление жилых помещений по договорам социального найма.

Таким образом, часть 3 проекта решения подлежит исключению.

На основании вышеизложенного принятие проекта решения приведёт к противоречию действующего законодательства.

И.о. начальника юридического отдела



А.В. Косатая