

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 99 и 101
Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 99, 101 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – проект закона) разработан в связи с совершенствованием законодательства Российской Федерации в жилищной сфере в рамках изменения текста проекта федерального закона № 157931-8 «О внесении изменений в статьи 104 и 105 Жилищного кодекса Российской Федерации» в соответствии с пунктом «а» части 6 статьи 112 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Государственная Дума).

Проект законодательной инициативы № 8-50 «О внесении изменений в статьи 104 и 105 Жилищного кодекса Российской Федерации» был рассмотрен и рекомендован для внесения в Государственную Думу Комиссией Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Концепция проекта федерального закона № 157931-8 «О внесении изменений в статьи 104 и 105 Жилищного кодекса Российской Федерации» поддержана Комиссией Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по обеспечению жилищных прав граждан, Комитетом Государственной Думы по региональной политике и местному самоуправлению, Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Правительство Российской Федерации не поддержало указанную законодательную инициативу в представленной редакции, в связи с этим решением Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 03 апреля 2023 года № 68 (2.2) рекомендовано изменить текст законопроекта и направить его (внести) на имя Председателя Государственной Думы в доработанной редакции.

Частью 2 статьи 99 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определено, что специализированные жилые помещения предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Для получения специализированного жилого помещения необходимо соблюдение двух условий одновременно, например: наличие трудовых отношений и необеспеченность жилым помещением в соответствующем населенном пункте (нуждаемость в специализированном жилом помещении).

В процессе пользования специализированным жилым помещением в случае приобретения нанимателем и (или) членами его семьи в соответствующем населенном пункте (по месту работы, службы, обучения и т.д.) иного жилого помещения у граждан фактически утрачивается нуждаемость в ранее предоставленном специализированном жилом помещении как одно из оснований его предоставления.

Сохранение права на специализированное жилье при утрате нуждаемости в нем нарушает права собственников такого имущества (государства и муниципальных образований), из правообладания которых на длительное время выбывает остро востребованный специализированный жилищный фонд, а также жилищные права неопределенного числа лиц, реально не обеспеченных

жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте, длительное время состоящих в списках очередности на предоставление жилого помещения, которые арендуют жилье.

В связи с этим проектом закона предлагается:

- 1) определить в части 2 статьи 99 ЖК РФ понятие «граждане, не обеспеченные жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте»;
- 2) предусмотреть в статье 101 ЖК РФ положения, в соответствии с которыми договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае утраты нанимателем оснований предоставления такого жилого помещения, установленных ЖК РФ.

Судебный порядок расторжения договора найма специализированного жилого помещения предусматривается в целях оценки судом всех обстоятельств при принятии соответствующего решения (имущественного положения нанимателя специализированного жилого помещения и членов его семьи, их родственных отношений, факта совместного проживания и др. условий в соответствующем населенном пункте).

Проектируемые нормы исключают регулирование в отношении договоров найма специализированного жилого помещения, предусмотренных статьями 96, 98.1 ЖК РФ (жилые помещения в домах системы социального обслуживания и жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты), так, основания предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда указанным категориям граждан, а также критерии нуждаемости граждан в таких жилых помещениях определены специальными законами (Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и Федеральным законом от 28 декабря 2013 года № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации»).

В соответствии со статьей 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначаются для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2013 года № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации». Жилые помещения в таких домах предоставляются гражданам в течение периода, когда они нуждаются в социальном обслуживании, с предоставлением социальных услуг. В соответствии с Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденными постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 года № 42, в домах системы социального обслуживания оборудуются жилые помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, посильной трудовой деятельности, а также другие жилые помещения, которые могут быть использованы для обеспечения жизнедеятельности.

При утрате гражданами впоследствии нуждаемости в получении социальных услуг, ввиду улучшения здоровья, граждане возвращаются в прежнюю социальную среду, в том числе на прежнее место жительства.

Гарантия однократного предоставления благоустроенного жилого помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений с последующим предоставлением данного жилого помещения по договору социального найма детям-сиротам, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи такого нанимателя, а также если являются такими нанимателями или членами семьи нанимателя либо собственниками жилых помещений, но их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, установлена статьей 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», которая не содержит регулирования, при котором договор специализированного жилого помещения с нанимателем может быть расторгнут в случае приобретения им и (или) членами его семьи жилого помещения в собственность либо по договору социального найма. Это подтверждает часть 4 статьи 109.1 ЖК РФ, устанавливая, что в случае смерти нанимателя специализированного жилого помещения уполномоченный орган обязан принять решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда и заключить с членами семьи умершего нанимателя договор социального найма в отношении данного жилого помещения.

В связи с этим предлагаемые проектом закона изменения в отношении вышеуказанных категорий граждан не могут быть применены.

В отношении поступивших замечаний в части возможного несогласия супруги (супруга) нанимателя специализированного жилого помещения на его вселение в жилое помещение, приобретенное ею (им) на территории соответствующего населенного пункта в индивидуальную собственность, в том числе до заключения брака, или полученное по договору социального найма, необходимо отметить следующее.

В целях объективного и всестороннего рассмотрения обстоятельств в каждом конкретном случае проектом закона предусматривается судебный порядок расторжения договора найма специализированного жилого помещения. Вместе с тем определение нуждаемости граждан в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, в соответствии со статьей 51 ЖК РФ осуществляется по уровню обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения исходя из суммарной общей площади всех жилых помещений гражданина и (или) членов его семьи, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности. Никаких исключений при определении нуждаемости граждан в жилых помещениях, таких как приобретение жилого помещения супругом до брака; наличие/отсутствие согласия супруга – собственника жилого помещения или других членов его семьи на вселение в это жилое помещение; приобретение жилого помещения в порядке наследования, дарения и т.п., жилищное законодательство не устанавливает.

Реализация положений, предусмотренных законопроектом, не повлечет негативных социально-экономических последствий, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также не повлияет на достижение целей

государственных программ Российской Федерации. Проектируемые изменения направлены на повышение эффективности использования государственного и муниципального жилищного фонда.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе и иных международных договоров Российской Федерации.