

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

6 марта 2013 г.

№ ВН-ХГП/26

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

1. текст законопроекта – 11 листов;
2. пояснительная записка – 4 листа;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 лист;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 лист;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ

Депутат ГД ФС РФ

Г.П.Хованская

А.А.Шеин



Вносится депутатами
Государственной Думы
Г.П. Хованской,
А.А.Шеиным

Проект № 234718-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при передаче гражданами в государственную или муниципальную собственность свободных от обязательств жилых помещений, полученных ими в собственность в порядке приватизации, и заключении уполномоченными органами государственной власти или уполномоченными органами местного самоуправления договоров социального найма этих жилых помещений с гражданами, постоянно проживающими в этих жилых помещениях.

2. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на жилое помещение, приобретенное гражданами в

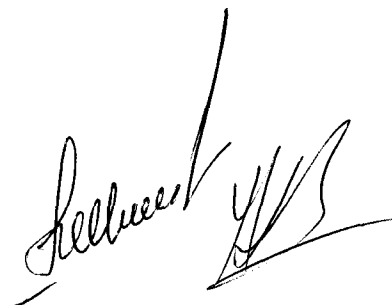


собственность на иных, кроме указанных в части 1 настоящей статьи основаниях.

Статья 2. Участники отношений, возникающих в процессе передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность

Участниками отношений, возникающих в процессе передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, являются:

- 1) собственники, постоянно проживающие в приватизированном ими жилым помещении;
- 2) собственники, не проживающие в приватизированном ими в общую собственность жилым помещении и давшие согласие на его передачу в государственную или муниципальную собственность собственниками, указанными в пункте 1 настоящей статьи;
- 3) члены семьи собственников приватизированных жилых помещений, постоянно проживающие в этом жилом помещении;
- 4) бывшие члены семьи собственников приватизированных жилых помещений, постоянно проживающие в этом жилом помещении;



5) бывшие члены семьи собственников приватизированных жилых помещений, указанные в статье 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

6) бывшие члены семьи собственников приватизированных жилых помещений, пользующиеся этими жилыми помещениями на основании соглашения с данными собственниками или решения суда;

7) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Статья 3. Принципы передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность

1. Передача гражданами в государственную или муниципальную собственность приватизированных жилых помещений осуществляется безвозмездно на добровольной основе.

2. Уполномоченные органы государственной власти или уполномоченные органы местного самоуправления обязаны принять передаваемые гражданами приватизированные жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, и заключить с указанными гражданами договоры социального найма этих жилых помещений.



Статья 4. Условия передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность

1. Передача гражданами в государственную или муниципальную собственность приватизированных жилых помещений и заключение уполномоченными органами государственной власти или уполномоченными органами местного самоуправления договоров социального найма этих жилых помещений должны осуществляться в соответствии с положениями настоящего Федерального закона.

2. Граждане, приватизировавшие жилые помещения государственного жилищного фонда, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную собственность, если иное не установлено федеральным законом.

3. Граждане, приватизировавшие жилые помещения муниципального жилищного фонда, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в муниципальную собственность, если иное не установлено федеральным законом.

4. Передача гражданами в государственную или муниципальную собственность приватизированных жилых помещений возможна только с



согласия всех участников общей (совместной или долевой) собственности такого жилого помещения.

5. Для передачи в государственную или муниципальную собственность приватизированных жилых помещений, собственниками которых являются несовершеннолетние, недееспособные или ограниченные судом в дееспособности лица и (или) в которых проживают указанные лица, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства.

6. Собственник, который произвел самовольную перепланировку и (или) переустройство занимаемого приватизированного жилого помещения, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние, если такое жилое помещение не может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда либо оформить документы на такую перепланировку и (или) переустройство данного жилого помещения в установленном законом порядке до его передачи в государственную или муниципальную собственность.

Статья 5. Порядок передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность

1. Передача приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность оформляется



договором передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, заключаемым уполномоченным органом государственной власти или уполномоченным органом местного самоуправления с собственниками, указанными в пунктах 1, 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

2. Для передачи приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность собственники соответствующего жилого помещения соответственно в уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляют заявление о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность и документы, перечень которых определяется Правительством Российской Федерации.

3. Рассмотрение представленного заявления и документов, а также принятие соответствующего решения осуществляется уполномоченным органом государственной власти или уполномоченным органом местного

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name, possibly "Sergey" or similar, followed by a surname.

самоуправления в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

4. Уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления заключает с гражданами договор передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность не позднее чем через тридцать дней со дня представления в данный орган указанных в части 2 настоящей статьи заявления и документов. В случае представления гражданином заявления о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность через многофункциональный центр срок заключения договора передачи исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в соответствующий орган. Порядок заключения и форма договора передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Право государственной или муниципальной собственности на передаваемое жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Статья 6. Отказ в заключении договора передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность

1. Отказ в заключении договора передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность допускается в случае:

1) непредставления либо представления не в полном объеме документов, определенных в части 2 статьи 5 настоящего Федерального закона;

2) несоблюдения предусмотренных статьей 4 настоящего Федерального закона условий передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность.

2. Решение об отказе в заключении договора передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в заключении договора передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность выдается или направляется собственникам



жилых помещений не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Статья 7. Порядок заключения договора социального найма

1. Договор социального найма на переданное жилое помещение заключается с гражданами, передавшими приватизированные ими жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, в течение одного месяца со дня государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на переданное жилое помещение.

2. В договоре социального найма жилого помещения должны быть указаны бывший собственник (собственники), за исключением граждан, указанных в пункте 2 статьи 2 настоящего Федерального закона, и граждане, указанные в пунктах 3 – 5 статьи 2 настоящего Федерального закона, на дату подачи заявления в уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления.



3. Договор поднайма на переданное жилое помещение или на его часть независимо от общей площади заключается с гражданами, указанными в пункте 6 статьи 2 настоящего Федерального закона, в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, на условиях и срок, определенных имевшими место при вселении в указанное жилое помещение соглашением или в решении суда.

Статья 8. Признание утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации

Признать утратившими силу со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

1) статью 20 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; 2006, № 27, ст. 2881; 2010, № 6, ст. 566);

2) статью 9.1. Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости СНД и ВС РСФСР, 11.07.1991, № 28, ст. 959; Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 21, ст. 1918; 2004, № 35, ст. 3607).



**Статья 9. О внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса
Российской Федерации**

Часть первую статьи 76 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) дополнить предложением следующего содержания:

«Договор поднайма жилого помещения может быть заключен на иных основаниях, установленных Федеральным законом «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Статья 10. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект Федерального закона «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность» (далее - законопроект) разработан в целях совершенствования правового регулирования предоставления прав гражданам, изъявившим волю передать приватизированные жилые помещения в государственную или муниципальную собственность с возвратом правового положения нанимателя.

В настоящее время право передачи в государственную или муниципальную собственность приватизированных жилых помещений закреплено в статье 9.1. Закона РФ от 4 июля 1991 г. №1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и статье 20 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Из анализа указанных норм следует, что возможность передачи приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность с последующим заключением договора социального найма связана с соблюдением двух условий:

1. для гражданина передаваемое жилое помещение должно быть единственным местом постоянного проживания;
2. передаваемое жилое помещение должно быть свободным от обязательств, т.е. оно не должно являться предметом залога, находиться под арестом, а также должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений).

В правоприменительной практике реализация приведенных норм представляет собой определенные сложности в связи с их неоднозначностью и отсутствием правового механизма передачи приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность с обязательным заключением договора социального найма. В результате в регионах органами государственной власти и органами местного самоуправления устанавливается либо не устанавливается вовсе процедура такой передачи. Зачастую такая процедура имеет определенные ограничения, не позволяющие гражданам реализовать свое право, что приводит к необходимости обращаться в суды и неблагоприятно сказывается на доверии граждан к закону и действиям государства.

С одной стороны, для граждан данный процесс способствует снижению финансовой нагрузки, выраженной в возложении на собственников бремени по содержанию имущества, в том числе и общего долевого, налогового бремени, необходимости страхования своего имущества, а также устраняет риски,



связанные с утратой своей собственности, с другой стороны, для государства – это возможность пополнения жилищного фонда социального использования.

Таким образом, актуальность и своевременность установления правового механизма передачи гражданами приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность обусловлена и наличием ряда вопросов, порожденных в связи с отсутствием такого механизма и неоднозначной практикой применения существующих норм органами государственной власти и органами местного самоуправления, и существующим ограничением срока реализации права гражданами на передачу ими приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность.

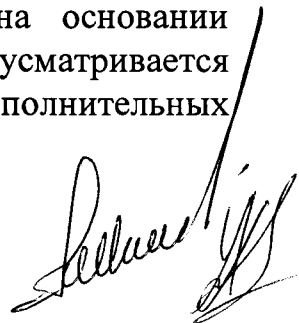
Законопроектом предлагается установить порядок передачи приватизированных жилых помещений по обращениям граждан в государственную или муниципальную собственность.

Сфера действия законопроекта ограничена. Она касается только тех жилых помещений, по которым после приватизации не проводилось никаких сделок. К предмету регулирования законопроекта не относится передача жилых помещений, приобретенных гражданами в собственность на основании договора купли-продажи, договора мены, договора дарения, договора ренты, внесения в полном размере паевого взноса за жилое помещение, переданное жилищным кооперативом в пользование члену жилищного кооператива, а также принятие жилых помещений в наследство.

Участниками процесса передачи являются собственники приватизированных жилых помещений. При этом такие собственники должны постоянно проживать в передаваемом жилом помещении. Законопроект предусматривает передачу приватизированного жилого помещения и в том случае, если один из участников общей собственности не проживает в данном помещении, однако выразил согласие на реализацию данного права собственниками, проживающими в приватизированном жилом помещении. Такой собственник является стороной договора передачи приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, однако в договор социального найма он не включается. Также обязательным участником процесса передачи в законопроекте обозначены Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Члены семьи собственника, постоянно проживающие в передаваемом жилом помещении, независимо от даты их вселения в данное жилое помещение (на дату приватизации или после приватизации жилого помещения), а также бывшие члены семьи собственника, указанные в статье 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», включаются в договор социального найма.

Для бывших членов семьи собственников приватизированных жилых помещений, пользующихся этими жилыми помещениями на основании соглашения с данными собственниками или решения суда, предусматривается заключение договора поднайма. В целях установления дополнительных



оснований для заключения договора поднайма предлагается внесение изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации.

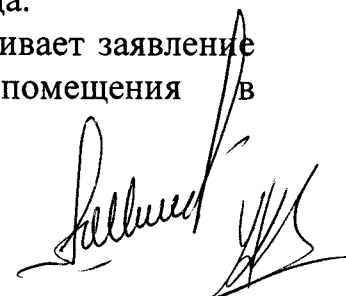
Законопроектом устанавливаются условия передачи гражданами приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность (статья 4). В случае если в помещении проведена несанкционированная перепланировка и (или) переустройство, собственник должен привести его в прежнее состояние, если такое жилое помещение не может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда или оформить соответствующие документы до его передачи в государственную или муниципальную собственность, что согласуется с частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно законопроекту основанием для рассмотрения вопроса о передаче приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность является письменное заявление собственника (собственников) соответствующего жилого помещения, направляемое в уполномоченный орган или многофункциональный центр. При этом граждане, приобретшие жилое помещение в государственном жилищном фонде, обращаются с соответствующим заявлением в уполномоченный орган государственной власти в целях передачи данного помещения в государственную собственность, а граждане, приобретшие жилое помещение в муниципальном жилищном фонде, - в уполномоченный орган местного самоуправления. Законопроектом также предусматривается право граждан на передачу жилого помещения, ранее приватизированного в государственном жилищном фонде, в муниципальную собственность, в случае если после приватизации указанный фонд перешел в муниципальную собственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. К заявлению также прилагаются документы, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации (статья 5).

В целях установления единообразия применения регионами законопроекта предлагается Правительству РФ разработать форму заявления и договора о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, а также определить порядок рассмотрения представляемых гражданами заявлений и документов, принятия решения и заключения договора передачи.

Договор передачи заключается со всеми собственниками приватизированного жилого помещения. Законопроектом предусматривается необходимость получения предварительного разрешения органов опеки и попечительства на передачу приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность в случае, если собственниками данных помещений являются несовершеннолетние, недееспособные или ограниченные судом в дееспособности лица.

Согласно законопроекту уполномоченный орган рассматривает заявление граждан о передаче приватизированного жилого помещения в



государственную или муниципальную собственность в месячный срок с момента его поступления.

Уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в заключении договора передачи приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность по основаниям, перечень которых является закрытым.

Договор социального найма заключается с гражданами в течение месяца со дня государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на переданное жилое помещение.

Учитывая вышеизложенное, принятием законопроекта будет создана правовая основа для передачи гражданами приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, а также решения вопросов о передаче данного имущества при соблюдении интересов граждан и публично-правовых образований.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name followed by a surname or initials.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации»

В связи с принятием Федерального закона «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации» признание утратившими силу, приостановление, изменение, дополнение или принятие актов федерального законодательства не потребуется.



**Финансово – экономическое обоснование проекта федерального закона
«О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в
государственную или муниципальную собственность и внесении
изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О правах граждан при передаче приватизированных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и внесении изменения в статью 76 Жилищного кодекса Российской Федерации» не повлечет дополнительные расходы, покрываемые за счет средств федерального бюджета.

