



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:  
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:  
пл. Растрелли, д. 2, лит. А, Санкт-Петербург  
Тел. (812) 630-21-85 E-mail: mail@lenoblzaks.ru

06.09.2019 № 4614-1/19-22.0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю  
постоянной комиссии  
по экономике,  
собственности,  
инвестициям и  
промышленности

Гилязову И.Ф.

Заключение

на проект федерального закона «О внесении изменения в статью 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации»

Вносит депутат Законодательного собрания Ленинградской области  
Н.И. Пустотин

Изучив проект федерального закона «О внесении изменения в статью 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» (далее – законопроект), правовое управление сообщает следующее.

Законопроект внесен с соблюдением требований статьи 70-1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, статей 103-105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее - Государственная Дума) и не противоречит федеральному законодательству.

Законопроектом предлагается внесение изменения в статью 4 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон № 1541-1), в соответствии с которым собственникам помещений коммерческого жилищного фонда или уполномоченным ими органам, а также предприятиям, за которыми закреплен коммерческий жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждениям, в оперативное управление которых передан коммерческий жилищный фонд предоставляется право принимать решение о его приватизации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищный фонд в зависимости от целей использования

подразделяется на жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования.

Закон № 1541-1 устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище (абзац первый преамбулы к Закону № 1541-1).

Статьей 2 Закона № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» установлено, что граждане Российской Федерации, имеющие право пользоваться жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных Законом № 1541-1, иными нормативными актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Таким образом, одним из основных условий реализации права гражданина на передачу ему в собственность жилого помещения является его проживание в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма.

Вместе с тем, абзац второй статьи 4 Закона № 1541-1 предусматривает возможность принятия решения о **приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения** собственниками жилищного фонда или уполномоченных ими органов, а также предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждениями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников.

Следует отметить, что до принятия Федерального закона от 15 мая 2001 года № 54-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 54-ФЗ) правом бесплатной приватизации обладали, в том числе граждане, проживающие в жилом помещении на условиях договора аренды (коммерческого найма), то есть наниматели (арендаторы) и постоянно проживающие с ними граждане.

Согласно пояснительной записке к Федеральному закону № 54-ФЗ арендные отношения стали возможны только в начале девяностых годов, заключению договоров аренды (коммерческого найма) не предшествовало соблюдение таких условий, как нуждаемость в жилье, очередность и тому подобное, то есть то, что необходимо для заключения договора социального

найма. Кроме того, возможность приватизации арендованного жилья сдерживала органы местного самоуправления в их стремлении передать часть принадлежащего им жилья в коммерческий наем в расчете на дополнительные источники получения средств для обслуживания и эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, ограничение круга субъектов бесплатной приватизации, осуществляемой по общим основаниям, путем исключения из него нанимателей по договору аренды (коммерческого найма) является вполне обоснованным, так как приватизация жилищного фонда ставится в зависимость от принципов нуждаемости и очередности, что является возможным только в отношении жилищного фонда социального использования.

Также следует отметить, что внесение предлагаемых законопроектом изменений в законодательство предполагает, что действующее правовое регулирование не в состоянии в полной мере обеспечить реализацию конституционных прав и свобод граждан. В рассматриваемом случае речь идет о предусмотренном статьей 40 Конституции Российской Федерации праве граждан на жилище.

Возможность приватизации гражданами помещений жилищного фонда коммерческого назначения неоднократно становилась предметом исследования судов различных инстанций, в том числе и Конституционного Суда Российской Федерации.

Так Конституционный Суд Российской Федерации в своем Определении от 1 октября 2009 года № 1059-О-О приходил к выводу, что граждане, проживающие в жилых помещениях, относящихся к жилищному фонду коммерческого использования не ограничены в закрепленном статьей 40 Конституции Российской Федерации праве на жилище, если они состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете. После получения в пользование другого жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда на основании договора социального найма такие граждане вправе приватизировать его в порядке и в пределах сроков, предусмотренных Законом № 1541-1, если ранее они не воспользовались своим правом на приватизацию. Тем самым им гарантируется не только право на жилище (статья 40 Конституции Российской Федерации), но и закрепленное статьей 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности (в данном случае - на жилое помещение).

Таким образом, действующее законодательство в части ограничения права на приватизацию помещений, относящихся к жилищному фонду коммерческого использования, основывается на принципах нуждаемости и очередности и не нарушает конституционных прав и свобод граждан, в том числе права на жилище.

Вместе с тем, рассматриваемые законопроект не предполагают приватизацию помещений жилищного фонда коммерческого использования по общим основаниям, а лишь предоставляет право собственникам таких помещений принимать решение о возможности их приватизации, по аналогии с правовым регулированием в отношении служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

Таким образом, предложенные законопроектom изменения представляются концептуально возможными, однако относятся к вопросу целесообразности.

Первый заместитель  
руководителя аппарата  
Законодательного собрания  
Ленинградской области -  
начальник правового управления



Д.В. Малкин