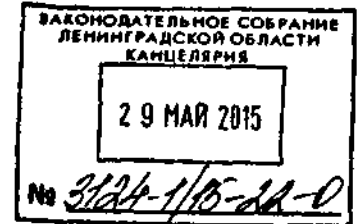


Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину



Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 70.1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательным собранием Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 57 и 59 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Приложение на 6 листах

Депутаты
Законодательного собрания

Three handwritten signatures in black ink, stacked vertically. The top signature is the most legible, appearing to be 'Г.В. Жирнов'. The middle and bottom signatures are more stylized and difficult to decipher.

Г.В.Жирнов

С.И. Алиев

Н.В. Витовщик

Проект вносит
Законодательное собрание
Ленинградской области

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 57 и 59 Жилищного кодекса Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2009, № 51, ст. 6153; 2012, № 10, ст. 1163) следующие изменения:

- 1) в части 1 статьи 57 после слов "частью 2 настоящей статьи" дополнить словами "и статьей 59 настоящего Кодекса";
- 2) в статье 59:
 - а) часть 4 дополнить словами «по истечении тридцати календарных дней со дня освобождения жилого помещения.»;
 - б) дополнить частью 5 следующего содержания:

"5. В случае, если заявления, указанные в частях 1-3 настоящей статьи, поданы несколькими нанимателями и (или) собственниками, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма нанимателям (или) собственникам, в пользовании (собственности) которого находится одно или несколько жилых помещений меньшего размера. "

Статья 2

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

Президент
Российской Федерации

В. Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона "О внесении изменений в статьи 57 и 59
Жилищного кодекса Российской Федерации"

Необходимость принятия проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 57 и 59 Жилищного кодекса Российской Федерации» вызвана неопределенностью, связанной с отсутствием в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) норм, регулирующих порядок предоставления освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире в случае, когда на такое жилое помещение претендуют несколько нанимателей и (или) собственников и все они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, а также норм, определяющих срок, по истечении которого орган местного самоуправления вправе предоставить такое жилое помещение иным лицам.

В настоящее время проблема расселения коммунальных квартир остается актуальной для большинства субъектов Российской Федерации, а ее решение – одной из приоритетных задач жилищной политики.

В действующей редакции части 1 статьи 59 ЖК РФ установлено правило предоставления освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, согласно которому данное жилое помещение предоставляется на основании письменного заявления проживающим в этой квартире нанимателями (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилом помещении.

Вместе с тем часто возникают ситуации, когда в одной коммунальной квартире одновременно проживает несколько семей, признанных малоимущими и нуждающимися и когда освобождаются жилые помещения, между такими семьями возникают споры по уровню обеспеченности жилым помещением проживающих в данной квартире нанимателей и (или) собственников.

При этом практика разрешения таких споров в судах складывается неоднозначно. В течение последних трех лет произошли значительные изменения в толковании части 1 статьи 59 ЖК РФ судами.

Так, ранее суды при разрешении подобных споров исходили из времени принятия нанимателя и (или) собственника на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях и, соответственно, из длительности их нахождения на таком учете (например, определения Санкт-Петербургского городского суда от 03.07.2013 по делу № 33-9732, от 20.06.2013 по делу № 33-9299/2013).

Впоследствии суды изменили подход к спорам об очередности предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах и стали основываться на наличии у нанимателя и (или) собственника большей нуждаемости в жилом помещении (например, апелляционные определения Санкт-Петербургского городского суда от 10.09.2013 по делу № 33-12948/2013, от 28.01.2014 по делу № 33-620/2014). При этом судами обращается внимание на то, что предоставление площади при рассмотрении указанных споров осуществляется не в связи с улучшением жилищных условий (статья 57 ЖК РФ),

а в связи с освобождением комнаты в коммунальной квартире (статья 59 ЖК РФ).

Представляется, что принцип предоставления освобожденного жилого помещения в коммунальной квартире исходя из большей нуждаемости в жилом помещении является более справедливым и объективным.

Вопрос о предоставлении по договору социального найма освободившейся комнаты в коммунальной квартире также был предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации, который признал, что часть 1 статьи 59 ЖК РФ не может рассматриваться как нарушающая конституционные права граждан (Определение от 20.11.2014 № 2601-О). Вместе с тем исходя из указанного Определения следует, что разрешение возникающего на практике вопроса о том, кому из претендентов должно быть предоставлено освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире в случае, если все они соответствуют требованиям, установленным в части 1 статьи 59 ЖК РФ, возможно путем внесения дополнений в действующее законодательство.

Учитывая мнения судебных органов по разрешению рассматриваемого вопроса предлагается внести изменения:

в статью 57 ЖК РФ, исключив из сферы ее действия случаи предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире в целях избежания применения в отношении нанимателей и (или) собственников на практике одновременно двух статей 57 и 59 ЖК РФ, содержащих различные порядки предоставления жилых помещений для целей улучшения жилищных условий и освобождения жилого помещения в коммунальной квартире;

в статью 59 ЖК РФ, дополнив ее новыми нормами, включающими порядок предоставления освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире в зависимости от уровня обеспеченности жильем каждого нанимателя и (или) собственника, проживающего в коммунальной квартире и признанного или который может быть признан малоимущим и нуждающимся в жилом помещении.

Анализ правоприменительной практики по предоставлению освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире показывает, что также масса проблем возникает по определению срока, по истечении которого орган местного самоуправления вправе предоставить освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире иным лицам, если в ней проживают семьи, которые вправе претендовать на свободное жилое помещение в соответствии с частями 1-3 статьи 59 ЖК РФ, однако с письменным заявлением в орган местного самоуправления не обращаются.

Поскольку в ЖК РФ данный срок не определен, субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления устанавливают различные сроки и порядок их определения.

Например, в Республике Ингушетия такой срок составляет тридцать дней со дня освобождения освободившегося жилого помещения, в г. Нижний Новгород Нижегородской области - 14 календарных дней с момента получения заказного письма гражданами, имеющими право на покупку освободившегося жилого помещения.

Большинство органов местного самоуправления в своих нормативных правовых актах, регулирующих вопросы представления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах, предусматривают, что непредставление лицами, претендующими на свободное жилое помещение, необходимых документов в установленный указанными органами срок с момента получения такими лицами предложения о заключении договора купли-продажи освобождающегося помещения, считается отказом от приобретения освободившегося жилого помещения и является основанием для заселения других лиц на основании договора социального найма.

Так, в г. Великий Новгород Новгородской области в качестве такого срока установлено 10 рабочих дней, в г. Абакан Республики Хакасии – месяц, в г. Томск Томской области – 30 календарных дней, в Аликовском районе Чувашской Республики – два месяца.

Во многих субъектах Российской Федерации такой срок и порядок его определения, вообще, не определен, что порождает трудности при правоприменении.

В целях установления единообразного подхода во всех субъектах Российской Федерации настоящим законопроектом предлагается установить в части 4 статьи 59 ЖК РФ в качестве такого срока 30 календарных дней со дня освобождения жилого помещения.

Настоящий законопроект направлен на установление порядка и срока предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире в вышеупомянутых спорных случаях во избежание судебных споров и дополнительных издержек, а также на обеспечение защиты конституционного права граждан на жилище.

ПЕРЕЧЕНЬ
законов Российской Федерации и законов РСФСР,
федеральных конституционных законов, федеральных законов
и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона
"О внесении изменений в статьи 57 и 59 Жилищного кодекса Российской
Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статьи 57 и 59 Жилищного кодекса Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона "О внесении изменений в статьи 57 и 59
Жилищного кодекса Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статьи 57 и 59 Жилищного кодекса Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С. Бебенин