

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРОЕКТУ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Пунктом 8 статьи 12 к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений отнесено определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно – строительных кооперативов, правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно – строительных кооперативов.

Правовое положение потребительских кооперативов определяется нормами ГК РФ, а также специальными законами, к числу которых относится Закон Российской Федерации от 19.06.1992 г. № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации».

Жилищно-строительный кооператив, как любой потребительский кооператив, имеет в качестве учредительного документа только устав. ГК РФ устанавливает определенные требования к уставу кооператива и сведениям, которые должны в нем содержаться: сведения о предмете и целях его деятельности, о размере паевых взносов членов кооператива, о составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооперативом и порядке принятия ими решений, о порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков (п.2 ст.116 ГК РФ).

Исходя из положений ГК РФ и Закона РФ «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» вопросы определения порядка деятельности, в том числе порядка предоставления членам ЖК и ЖСК жилых помещений в домах жилищных и жилищно – строительных кооперативов относятся к компетенции самого кооператива.

ЖК РСФСР относил порядок организации и деятельности ЖСК к законодательству СССР, Примерному уставу и другому законодательству РСФСР (статья 114).

Формулировка, содержащаяся в пункте 8 статьи 12 Проекта, в части определения порядка предоставления жилых помещений была бы правомерна в случае, если ЖК, ЖСК создавались при государственных или муниципальных органах, однако такое уточнение не содержится в указанной норме Проекта.

2. Частью 5 статьи 15 Проекта из общей площади жилого помещения исключена площадь балконов, лоджий, веранд и террас (в первом чтении площади этих частей жилого помещения включались в общую площадь).

Такое определение общей площади жилого помещения приведет:

- к отсутствию у гражданина обязанности оплачивать содержание,

текущий ремонт, капитальный ремонт (для собственника) этих частей жилого помещения;

- к не учету площадей этих частей жилого помещения при постановке на учет и предоставлении жилого помещения и, как следствие, приведет к неравным условиям для реализации жилищных прав граждан, занимающих жилые помещения, различные по комфортности и полезной площади.

3. Частью 1 статьи 16 Проекта дается перечень видов жилых помещений. В соответствии с перечнем к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Частями 2, 3 и 4 указанной статьи определяются понятия:

- жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно – бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком здании.

- квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

- комната - часть жилого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Из приведенных выше определений следует, что квартира состоит из одной или нескольких комнат, а комната – это часть жилого дома либо квартиры, причем комната выделена как отдельный вид жилого помещения.

Следовательно, к указанным в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 16 видам жилого помещения «часть жилого дома», «часть квартиры» можно отнести только помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в доме или квартире, что противоречит определению «жилое помещение», данному в статье 15 Проекта.

Статьей 16 жилые дома отнесены к жилым помещениям, состоящим из комнат, следовательно, многоквартирные дома не относятся к жилым помещениям.

В ЖК РСФСР жилой дом выделялся в качестве объекта, включаемого в жилищный фонд наряду с жилыми помещениями в других строениях.

В соответствии со статьей 19 Проекта жилищным фондом является совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Если многоквартирные дома не относятся к жилым помещениям, они не включаются в жилищный фонд.

4. В статье 16 проекта вводятся понятия «жилой дом», «квартира», «комната» и даются их определения. В то же время в проекте используется понятие «коммунальная квартира», которому не дано определение, что может привести к сложностям в правоприменении.

Так, в соответствии с частью 3 статьи 16 квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Данное определение характеризует квартиру как объект недвижимости, а основным признаком, позволяющим отнести квартиру к коммунальной, является ее заселение.

Квартира коммунального заселения (коммунальная квартира) – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством.

5. Частью 3 статьи 19 Проекта проводится разграничение жилищного фонда в зависимости от целей использования на жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования.

Пунктом 3 части 3 статьи 19 индивидуальный жилищный фонд определяется как «совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами-собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) для проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования».

Статья 5 главы 1 и глава 6 ЖК РСФСР содержит понятие индивидуальный жилищный фонд. В этот фонд входят только жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, но не юридических лиц. Механический перенос в Проект старого названия фонда приводит к несоответствию названия фонда его определению. По-существу речь идет о некоммерческом использовании жилых помещений. В связи с этим не ясно, почему такой вид фонда некоммерческого использования может быть только в частной собственности. Практическая потребность в жилищном фонде некоммерческого использования есть. Жилищный фонд некоммерческого использования мог бы занять свое место между жилищным фондом социального использования и жилищным фондом коммерческого использования.

6. Проектом предусмотрено, что к членам семьи собственника (нанимателя) жилого помещения относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители (статьи 31, 69).

Отнесение к членам семьи собственника (нанимателя) родителей и совершеннолетних детей, не находящихся на иждивении родителей, приведет к тому, что граждане, хотя и объединенные признаками родства, но имеющие свой самостоятельный бюджет, ведущие раздельное хозяйство и, зачастую, образовавшие самостоятельные семьи, будут подлежать совместной постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях, нескольким поколениям будет предоставляться одно жилое помещение. Данная норма приведет к проблемам с назначением адресной помощи малоимущим гражданам по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом необходимо учитывать, что право совершеннолетнего члена семьи на заключение отдельного договора социального найма жилого помещения, существующее в соответствии со статьей 86 ЖК РСФСР, отсутствует в Проекте.

Следует отметить, что проблемы, которые будут возникать в связи с отнесением к членам семьи собственника (нанимателя) жилого помещения его родителей и совершеннолетних детей, не находящихся на иждивении собственника (нанимателя), учтены в Федеральном законе от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

Указанным законом к членам семьи военнослужащего относятся:

- 1) супруга или супруг;
- 2) несовершеннолетние дети;
- 3) дети старше восемнадцати лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста восемнадцати лет;
- 4) дети в возрасте до двадцати трех лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения;
- 5) лица, находящиеся на иждивении военнослужащего.

Формулировка, содержащаяся в Проекте, приведет к многочисленным обращениям граждан в суд для установления юридического факта наличия разных семей, проживающих в одном жилом помещении.

7. Частью 4 статьи 31 Проекта предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшими членами семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

При этом право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. Кроме того, суду предоставлено право обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и

других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

В то же время частью 5 статьи 31 собственнику жилого помещения предоставлена возможность лишить права пользования принадлежащим ему жилым помещением бывшего члена своей семьи путем отчуждения имеющегося у него в собственности жилого помещения независимо от решения суда, которым может быть установлен определенный срок, в течение которого за бывшим членом семьи собственника сохраняется право пользования жилым помещением, а также обязанность собственника обеспечить вышеуказанных членов семьи иным жилым помещением.

Таким образом, норма, содержащаяся в части 5 статьи 31, дает возможность неисполнения судебного решения и нарушает права граждан, в отношении которых принято решение суда.

8. Частью 7 статьи 32 Проекта устанавливается, что включается в выкупную цену жилого помещения, изымаемого путем выкупа у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В связи с тем, что в большинстве случаев в домах, подлежащих сносу, нормативные сроки проведения капитального ремонта давно истекли, рыночная стоимость жилых помещений в указанных домах существенно ниже, чем стоимость аналогичных жилых помещений в отремонтированных домах.

Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является обязанностью наймодателя государственного или муниципального жилищного фонда.

В соответствии со статьей 16 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Признание с 1 января 2007 г. утратившим силу статьи 16 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» является односторонним отказом органов государственной власти или органов местного самоуправления от исполнения своих обязательств.

Из Постановления Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. следует, что изменение законодателем ранее установленных правил должно осуществляться таким образом, чтобы соблюдался принцип поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, который предполагает правовую определенность, сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм и предсказуемость законодательной политики в социальной сфере.

Российская Федерация как правовое и социальное государство не может произвольно отказываться от выполнения взятых на себя публично-правовых обязательств иначе как, предусмотрев надлежащий механизм соответствующего возмещения, формы и способы которого могут меняться, но объем не должен уменьшаться.

Неисполнение органами государственной власти или органами местного самоуправления своих обязательств по проведению в нормативные сроки капитального ремонта дома должно компенсироваться собственнику приватизированного жилого помещения путем включения в выкупную цену стоимости произведенного капитального ремонта дома.

9. Частью 3 статьи 36 Проекта устанавливается, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В то же время уменьшение размера общего имущества возможно в результате проведения работ, не относящихся к реконструкции дома, например, перепланировки жилых и нежилых помещений в доме.

Таким образом, уменьшить размер общего имущества в многоквартирном доме можно без согласия всех собственников помещений путем проведения работ по перепланировке, что противоречит пункту 1 статьи 246 ГК РФ и нарушает права собственников помещений в доме.

10. Частью 1 статьи 42 Проекта устанавливается, что доля собственника комнаты в коммунальной квартире в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Данная формулировка противоречит части 5 статьи 15 Проекта, в соответствии с которой общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

11. Частью 2 статьи 49 Проекта установлено, что малоимущими в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

В то же время Проектом не определен критерий, в соответствии с которым органы местного самоуправления должны признать гражданина малоимущим. Таким критерием является невозможность при имеющемся

доходе и имуществе решить проблему приобретения жилья при оказании государством максимальной помощи (предоставление безвозмездной субсидии максимального размера). Отсутствие такого критерия может привести в дотационных регионах к нарушению требований статьи 19 Конституции РФ, в соответствии с которой государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от места жительства.

12. Статьей 50 проекта вводятся понятия «норма предоставления» - минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, и «учетная норма» - минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Норма предоставления и учетная норма устанавливаются органом местного самоуправления.

Проектом не определен минимальный размер нормы предоставления (в первом чтении Проект содержал такую норму), ниже которой органы местного самоуправления не могут опускаться при определении размера общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Отсутствие в Проекте минимального размера нормы предоставления может привести в дотационных регионах к нарушению требований статьи 19 Конституции РФ, в соответствии с которой государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от места жительства.

Жилищным кодексом РСФСР такая норма установлена в размере 12 кв.м. на одного человека (статья 38).

В настоящее время порядок учета граждан, в том числе учетная норма, устанавливается законодательством (статья 30 ЖК РСФСР).

Проектом не предусмотрено право субъекта Федерации установить учетную норму, ниже которой органы местного самоуправления не могут опускаться при определении размера общей площади занимаемого жилого помещения, необходимого для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях.

13. Частью 2 статьи 57 Проекта право на предоставление жилого помещения по договорам социального найма вне очереди предоставлено «гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат».

В проекте ЖК РФ, принятом в первом чтении, право на внеочередное получение жилого помещения по договорам социального найма предоставлялось гражданам, ранее проживавшим в жилых помещениях,

которые стали непригодными для проживания в результате аварийного состояния, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации и ремонту или реконструкции не подлежат.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2003 г. № 552 утверждено Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания.

В соответствии с данным постановлением непригодными для проживания признаются жилые дома (жилые помещения):

- а) находящиеся в ветхом состоянии;
- б) находящиеся в аварийном состоянии;
- в) в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

Таким образом, в категорию «внеочередников» попадают не только жители аварийных жилых помещений, но и граждане, проживающие в ветхих жилых помещениях и жилых помещениях, не отвечающих санитарным и техническим требованиям, состоящие в настоящее время на учете нуждающихся в жилых помещениях на общих основаниях.

В подпрограмме «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы и утвержденной Постановлением Правительства РФ от 22 января 2002 г. № 33 приведены данные, из которых следует, что «суммарная площадь ветхого и аварийного жилья в стране составляет около 50 млн. кв. метров, что в 1,5 раза превышает объемы годового ввода в действие жилых домов за счет всех источников финансирования».

14. Частью 7 статьи 57 устанавливается, что при определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

Данная формулировка допускает двойное толкование, так как не определено, какая именно площадь жилого помещения (общая или жилая) должна учитываться при определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

15. Частью 3 статьи 59 Проекта предусмотрен порядок выкупа освободившейся комнаты в квартире коммунального заселения при отсутствии в квартире граждан, признанных малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, и граждан, которые могут быть признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

«При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые

обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления на основании их заявления».

Данная норма допускает двойное толкование, так как из ее содержания не ясно, каким гражданам предоставлено право выкупа комнаты в квартире коммунального заселения: проживающим в этой квартире и обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, либо любым гражданам, не проживающим в этой квартире, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

Кроме того, неправомерно ограничивается право граждан на приобретение в собственность по договору купли-продажи освободившегося жилого помещения в квартире коммунального заселения, где они проживают, но обеспечены общей площадью жилого помещения на одного человека более нормы предоставления.

Действующий на сегодняшний день Закон РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (статья 16) не содержит таких ограничений.

Указанная норма ухудшает положение граждан и будет способствовать «консервации» коммунального заселения квартир.

16. Частью 2 статьи 99 Проекта устанавливается, что специализированные жилые помещения предоставляются по установленным настоящим Кодексом основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

В то же время частью 1 статьи 92 Проекта к специализированным жилым помещениям относятся жилые помещения маневренного фонда, которые в соответствии с пунктом 1 статьи 95 Проекта предоставляются для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 88 договор социального найма не расторгается на время проведения капитального ремонта.

Таким образом, пункт 1 статьи 95 вступает в противоречие с частью 1 статьи 92.

Кроме того, пункт 1 статьи 95 нарушает права граждан, проживающих в доме, подлежащем капитальному ремонту, но не являющихся нанимателями по договору социального найма, а проживающими, например, по договору найма служебного жилого помещения, так как жилые помещения маневренного фонда предоставляются для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма.

17. Частью 2 статьи 102 Проекта устанавливается, что переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения.

Указанная часть противоречит статье 675 ГК РФ, в соответствии с которой переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения.

18. Проектом Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» признается утратившим силу Федеральный закон от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». В проект ЖК РФ включен раздел, посвященный товариществам собственников жилья (раздел VI).

При этом в проекте ЖК РФ отсутствует понятие «кондоминиум», а товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом товарищества.

Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» предусмотрено право домовладельцев образовывать товарищества собственников жилья в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме.

Согласно действующему законодательству в состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

несколько компактно расположенных зданий или сооружений - односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

Пунктом 2 части 2 статьи 136 Проекта предусмотрено, что ТСЖ может быть создано при объединении нескольких расположенных близко

зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Таким образом, Проект, регулируя деятельность товарищества собственников жилья в многоквартирном доме, создает неопределенность относительно прав иных домовладельцев, не являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме и образовавших товарищество.

В Проекте необходимо было определить особенности пользования жилыми помещениями в домах, где образовано товарищество собственников жилья. Все остальные вопросы, определяющие правовое положение собственников жилых помещений, порядок осуществления права собственности на жилое помещение, должны регулироваться гражданским законодательством, Законом «О товариществах собственников жилья», Уставом товарищества.

Аналогичное замечание касается главы 6 Проекта.

19. Статьей 105 Проекта устанавливается, что жилые помещения в общежитиях предоставляются по договору найма из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

В соответствии со статьей 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение.

Статьей 15 Проекта установлено, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам (далее – требования).

Таким образом, Проектом предусмотрено заключение договора найма на койко-место в общежитии, что противоречит статье 673 ГК РФ и статье 15 Проекта.

20. Частью 2 статьи 111 Проекта предоставлено преимущественное право на вступление в жилищный кооператив категориям граждан, указанных в статье 49 Проекта.

Статья 49 Проекта посвящена предоставлению жилого помещения по договору социального найма. В соответствии с указанной статьей жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим гражданам.

Статьей 110 Проекта предусмотрено, что члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Гражданин, имеющий средства на приобретение и содержание многоквартирного дома, не должен признаваться малоимущим (см. п. 11),

следовательно, предоставление ему преимущественного права на вступление в жилищный кооператив является нормой, противоречащей концепции Проекта.

21. Включение в Проект раздела V. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы противоречит статье 116 ГК РФ, в соответствии с которой правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с ГК РФ и законами о потребительских кооперативах.

Кроме того, в соответствии со статьей 14 проекта Закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» ЖК или ЖСК, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежат до 1 января 2007 года преобразованию в ТСЖ либо ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

В то же время статьей 122 проекта ЖК РФ предусмотрено, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья, а ликвидация жилищного кооператива осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (статья 123 Проекта).

22. В связи с тем, что в соответствии с частью 1 статьи 135 Проекта товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений не понятно, каким образом товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив (часть 2 статьи 140). В соответствии со статьей 14 проекта Закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» такие кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке.

23. Частью 2 статьи 156 установлено, что размер платы за пользование, содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Из данной формулировки не ясно, исходя из какой площади жилого помещения (общей или жилой) определяется размер платы за пользование, содержание и ремонт жилого помещения в отдельных комнатах в общежитии. Если из общей, то текст в скобках избыточен, если из жилой, то не ясно, кто будет оплачивать услуги отопления и технического обслуживания общего имущества в доме, доля в праве пользования которым

пропорциональна общей площади находящегося в пользовании жилого помещения.

24. Частью 9 статьи 156 Проекта установлено, что граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем).

В то же время, в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 67 Проекта наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а плата за жилое помещение в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 154 включает в себя, в том числе, и плату за пользование жилым помещением (плату за наем).

Кроме того, не может быть договора найма жилого помещения (в том числе социального) без платы за пользование жилым помещением (платы за наем). В противном случае речь может идти только о договоре безвозмездного пользования жилым помещением.

25. В соответствии с частью 1 статьи 159 Проекта размеры нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации.

Установление размера нормативной площади жилого помещения отнесено настоящим Кодексом к полномочиям субъектов Российской Федерации, поэтому в соответствии с п. «в» части 1 статьи 5 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» должно быть отнесено к полномочиям законодательного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Следовательно, в соответствии с п. «н» части 2 статьи 5 указанного Федерального закона, размеры нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи должны устанавливаться законом субъекта Российской Федерации.

26. В Проекте отсутствует норма, содержащаяся в действующем ЖК РСФСР (статья 86), дающая право совершеннолетнему члену семьи нанимателя требовать заключения с ним отдельного договора найма.

27. В Проекте отсутствует норма о праве на дополнительную площадь граждан, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях, получении жилого помещения, а также при оплате жилого помещения.

В настоящее время указанное право существует и соответствующие нормы содержатся в ЖК РСФСР (статья 39) и Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (статья 15.2).

Учитывая, что эти законы подлежат отмене, отсутствие норм в Проекте существенно ухудшает положение граждан, что противоречит части 2 статьи 55 Конституции РФ.

Депутат ГД ФС РФ

Г.П.Хованская