



В Думу города Урай

ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРА

Прокуратура города Урай

ул. Ленина, д. 114 «а»
г. Урай, Россия, 628280
тел.: 8 (34676) 3-04-86; факс: 3-14-80

06.06.2008 № 07-02-208/683

ПРОТЕСТ

На решение Думы города Урай от 29.05.2008 № 54 «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования города Урай»

Прокуратурой г. Урай по результатам мониторинга действующих нормативных правовых актов органов местного самоуправления установлено, что решение Думы города Урай от 29.05.2008 № 54 «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования города Урай» противоречит действующему законодательству по следующим основаниям (далее Порядок).

В соответствии со ст. 19 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд коммерческого использования – это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда.

Пунктами 1.1 и 1.4 Порядка предусмотрено, что жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам по договору найма и иным договорам.

Одновременно, Порядком установлено предоставление жилых помещений на условиях договора найма и договора мены. Возможность предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на условиях каких-либо иных договоров не предусмотрена.

Таким образом, нормы Порядка одновременно предоставляют неограниченную возможность правопримениителю предоставлять указанные

УД № 007388

Дума города	Урай
Городской округ Ур	г.
Вх. № 163	
«07» 06	2010 г.

жилые помещения на условиях иных договоров, но не регламентируют порядок предоставления жилых помещений на условиях иного договора.

Кроме этого, п. 2.1 Порядка определено, что в исключительных случаях жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются иным категориям граждан (в рамках исполнения решения суда о прекращении права бессрочного владения и пользования жилым помещением; при переходе права собственности на жилые помещения, предоставленные по договорам найма) по договорам найма жилого помещения.

Формулировка «в исключительных случаях» является коррупциогенным фактором в связи с отсутствием перечня категорий граждан, которым может быть предоставлено жилое помещение по договору найма в исключительных случаях. Указанные в скобках сведения «в рамках исполнения решения суда о прекращении права бессрочного владения и пользования жилым помещением; при переходе права собственности на жилые помещения, предоставленные по договорам найма» не позволяют определить конкретный круг лиц, которым может быть предоставлено жилое помещение.

В частности, формулировка «в рамках решения суда о прекращении права бессрочного владения и пользования жилым помещением» не свидетельствует о том, с кем может быть заключен договор найма, чье право пользования или бессрочного владения и в отношении какого жилого помещения должно быть прекращено судом и почему данное обстоятельство является исключительным.

Между тем, по смыслу статей 671, 672 Гражданского кодекса РФ, статьи 19 Жилищного кодекса РФ жилые помещения могут быть отнесены к частному жилищному фонду, находящимся в собственности граждан и в собственности юридических лиц, а также к государственному и муниципальному жилищному фонду, находящимся в собственности государства, его субъектов и муниципальных образований.

Однозначно невозможно определить идет ли речь в указанной формулировке о жилых помещениях частного или муниципального жилищного фонда, предоставленных во владение и в пользование бессрочно. Необходимо отметить, что согласно ст. 60 Жилищного кодекса РФ договор социального найма жилого помещения является одним из видов бессрочного предоставления жилого помещения во владение и в пользование для проживания в нем. Кроме этого, бессрочным может быть любой договор, согласно которому собственник передает другому лицу право владения и пользования жилым помещением (аренда, найм, безвозмездное пользование и др.).

Аналогично формулировка «при переходе права собственности на жилые помещения, предоставленные по договорам найма» не содержит однозначного указания на то, между какими лицами должен быть совершен переход права собственности в отношении жилых помещений и по каким причинам такой случай относится к исключительным.

В тоже время, ст. 675 Гражданского кодекса РФ определено, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Таким образом, в случае перехода права собственности на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, к муниципальному образованию, предоставление такого жилого помещения и заключение договора найма жилья жилищного фонда коммерческого использования, не требуется.

В соответствии с п. в ч. 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 № 96 к коррупциогенным факторам отнесено нормативное регулирование, допускающее выборочное изменение объема прав - возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению государственных органов, органов местного самоуправления или организаций (их должностных лиц).

Нормативное регулирование, установленное абз.2 п. 2.1 Порядка при его применении правоприменителем допускает по усмотрению последнего выборочное изменение прав, а именно, принятие решения о праве на предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

Кроме этого, п. 2.3, 3.3., 5.3, 7.4 содержат правила о необходимости согласия членов семьи старше 14 лет. По смыслу указанных пунктов Правил согласие указанных лиц дается на предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, заключение договора найма на новый срок, на выкуп жилого помещения (заключение договора купли-продажи), на обмен жилыми помещениями (заключение договора мены), то есть на заключение гражданских сделок в отношении имущества.

В то же время, гражданское законодательство (главы 30, 31 и 35 Гражданского кодекса РФ) не предусматривает необходимость согласия членов семьи гражданина, являющегося стороной договора найма, купли-продажи и мены, на совершение сделки.

Статьей 2 Гражданского кодекса РФ установлено, что основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, правовое положение участников гражданского оборота определяет гражданское законодательство, которое, согласно ст. 3 Гражданского кодекса РФ находится в ведении Российской Федерации.

Следовательно, установление правила о необходимости согласия членов семьи гражданина, являющегося стороной договора найма, купли-продажи и мены, на совершение сделки противоречит действующему гражданскому законодательству. Данное правило также установлено с превышением компетенции органов местного самоуправления, которые не наделены правом устанавливать нормативные положения, регулирующие права

граждан, участвующих в гражданском обороте и правила заключения гражданско-правовых договоров.

В соответствии с п. д ч. 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 № 96 к коррупциогенным факторам отнесено принятие нормативного правового акта за пределами компетенции - нарушение компетенции государственных органов, органов местного самоуправления или организаций (их должностных лиц) при принятии нормативных правовых актов.

Следовательно, оспариваемое решение Думы города города, подлежит приведению в соответствие с действующим законодательством, коррупциогенные факторы подлежат исключению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»,

Требую:

1. Привести в соответствие с действующим законодательством решение Думы города Урая от 29.05.2008 № 54 «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования города Урай».
2. Рассмотреть протест на очередном заседании представительного органа местного самоуправления с участием представителя прокуратуры города.
3. О результатах рассмотрения протеста незамедлительно сообщить прокурору города в письменной форме с приложением копий подтверждающих документов.

Прокурор города

А.А. Майоров

А.С. Васильева, тел. 22479