

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Решения Екатеринбургской городской Думы
«О внесении изменений в Решение Екатеринбургской городской Думы
от 24 апреля 2007 года № 24/41 «Об утверждении Положения
«О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального
жилищного фонда на территории муниципального образования
«город Екатеринбург»

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 26 Устава городского округа муниципального образования «город Екатеринбург» к исключительным полномочиям Екатеринбургской городской Думы отнесено определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Решением Екатеринбургской городской Думы от 24 апреля 2007 года № 24/41 утверждено Положение «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург».

Указанный муниципальный правовой акт принят для установления на территории муниципального образования «город Екатеринбург» порядка, в соответствии с которым Администрация города Екатеринбурга вправе распоряжаться жилыми помещениями муниципального жилищного фонда с учетом требований федерального законодательства.

Принятие проекта решения Екатеринбургской городской Думы «О внесении изменений в Решение Екатеринбургской городской Думы от 24 апреля 2007 года № 24/41 «Об утверждении Положения «О порядке продажи (мены) жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – проект решения) обусловлено необходимостью приведения положений в соответствие с действующим законодательством, что позволит оптимизировать деятельность Администрации города Екатеринбурга в части продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Проект решения предусматривает следующие изменения.

1. Исключаются положения о мене жилых помещений и, соответственно, меняется название проекта в части исключения слова «мена», поскольку Постановление Администрации города Екатеринбурга от 02 июля 2012 года № 2879, которым был утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Мена жилых помещений муниципального жилищного фонда на жилые помещения, находящиеся в частной собственности», предусматривающий сроки и последовательность административных процедур (действий) при осуществлении мены жилых помещений муниципального жилищного фонда на жилые помещения, находящиеся в частной собственности, признано утратившим силу (Постановление Администрации города Екатеринбурга от 22 августа 2022 года № 2456).

С учетом изложенного, в настоящее время безвозмездная передача

жилых помещений, подлежащих мене, в собственность муниципального образования «город Екатеринбург» не осуществляется, механизм мены жилых помещений муниципального жилищного фонда на жилые помещения, находящиеся в частной собственности, не реализуется.

В связи с исключением положений о мене исключается пункт, касающийся жилых помещений, переданных безвозмездно из частной собственности в муниципальную собственность, а также исключается пункт, определяющий удельный вес общей площади жилых помещений муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже (мене), в общем объеме жилищного фонда, находящегося в собственности муниципального образования «город Екатеринбург», поскольку указанные положения распространяли свое действие на жилые помещения, переданные безвозмездно из частной собственности в муниципальную собственность.

2. Положения проекта решения приводятся в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно проект решения дополнен положением, предусматривающим уведомление иных участников долевой собственности о преимущественном праве покупки (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации), и положением о форме договора купли-продажи, предусматривающей нотариальное удостоверение.

3. Положения проекта решения приводятся в соответствие с положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации, которыми предусмотрена одновременная продажа доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) с земельным участком, на котором расположен жилой дом (часть жилого дома).

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание проводится вместе с отчуждением доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположено здание.

В этой связи, проект решения дополнен новой главой, которая регулирует порядок продажи долей в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, устанавливает условия продажи и основания для отказа в продаже таких объектов муниципальной собственности.

Ранее данный вопрос не был урегулирован настоящим Положением, отчуждение земельного участка осуществлялось путем получения письменного согласия на продажу земельного участка от Департамента землепользования Администрации города Екатеринбурга.

С целью приведения муниципальных правовых актов в соответствие с действующим законодательством при отчуждении долей в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) и земельный участок, на

котором расположен жилой дом (часть жилого дома), в проекте решения урегулирован механизм взаимодействия отраслевых органов Администрации города Екатеринбурга.

4. Жилые помещения, подлежащие продаже, изложены в соответствии с действующим законодательством: освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах и доли в праве собственности на жилые помещения (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома); порядок продажи таких объектов выделен в отдельные главы.

5. В пункт 5 настоящего Положения, согласно которому продаже не подлежат жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, включены также жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования.

6. Дополнены основания отказа в продаже жилых помещений муниципального жилищного фонда, такие как:

6.1. жилое помещение или земельный участок является предметом судебного спора.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Из анализа вышеуказанных норм права добросовестность при осуществлении гражданских прав и обязанностей предполагает поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующее ей. При этом установление злоупотребления правом одной из сторон влечет принятие мер, обеспечивающих защиту интересов добросовестной стороны от недобросовестного поведения другой стороны.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным

не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Разрешая спор о праве, судом может быть вынесено решение:

о признании права собственности на объект муниципального жилищного фонда за иным лицом;

о продаже объекта муниципального жилищного фонда с торгов в счет погашения задолженности по ипотеке;

о выделе доли в праве собственности в натуре для владения и пользования;

о признании права пользования или собственности за физическими лицами, предоставлении жилого помещения по договору социального найма (в отношении освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире).

В случае вынесения судом вышеперечисленных решений поведение одной из сторон может быть расценено как недобросовестное, что может повлечь за собой признание сделки купли-продажи недействительной.

6.2. жилое помещение или земельный участок не является муниципальной собственностью.

Проект решения дополнен данной нормой в связи с реализацией полномочий, возложенных на органы местного самоуправления Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа муниципального образования «город Екатеринбург», принятым Решением Екатеринбургской городской Думы четвертого созыва от 30 июня 2005 года № 8/1, предусматривающими, что органы местного самоуправления осуществляют полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Администрация города Екатеринбурга, как орган местного самоуправления, правомочна осуществлять полномочия по распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности, и не вправе вторгаться в деятельность иного собственника по распоряжению его имуществом.

6.3. в отношении жилого помещения или земельного участка имеется информация о наличии его ограничения прав и обременения.

В случае нахождения жилого помещения в судебном споре в силу статьи 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации могут быть наложены меры по обеспечению иска, в том числе запрещение ответчику

совершать определенные действия по распоряжению имуществом.

При нарушении запрещений, указанных в пунктах 2 и 3 части первой настоящей статьи, виновные лица подвергаются судебному штрафу в порядке и в размере, которые установлены главой 8 настоящего Кодекса. Кроме того, истец вправе в судебном порядке требовать от этих лиц возмещения убытков, причиненных неисполнением определения суда об обеспечении иска.

В силу пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда является одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с частью 4 статьи 80 Федерального закона от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Федеральный закон «Об исполнительном производстве») арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости – ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учетом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования, о чем судебный пристав-исполнитель делает отметку в постановлении о наложении ареста на имущество должника и (или) акте о наложении ареста (описи имущества).

Из анализа норм Федерального закона «Об исполнительном производстве» и Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следует, что запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества должника, являясь элементом ареста, который налагается в целях обеспечения исполнения исполнительного документа и предотвращения выбытия имущества, на которое впоследствии может быть обращено взыскание, из владения должника, направлен на запрет не всех регистрационных действий в отношении данного имущества, а лишь на те, которые ведут к его отчуждению (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24 ноября 2021 года № 51-КАД21-7-К8).

6.4. жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания, жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В силу части 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации объектами жилищных прав являются жилые помещения. В силу статей 244, 246 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности, в связи с чем объектами жилищных прав могут быть также доли в праве собственности на жилые помещения.

Виды жилых помещений определены в статье 16 Жилищного кодекса

Российской Федерации (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома).

В силу статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Постановление Правительства РФ № 47).

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Постановлением Правительства РФ № 47. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

Из системного анализа положений статей 15, 16, 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ № 47 следует, что в случае признания жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, такое жилое помещение перестает отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. В связи с чем, продажа такого объекта недвижимости будет противоречить действующему законодательству, а именно статьям 15, 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Проект решения предусматривает основания отказа в продаже доли в праве собственности на земельный участок при продаже доли в праве собственности на жилой дом (часть жилого дома) такие как:

7.1. границы земельного участка не определены в соответствии с действующим законодательством.

Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу 01 марта 2025 года, статья 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополнена подпунктом 21.2, в соответствии с которым осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание.

7.2. гибель или уничтожение жилого дома (части жилого дома).

Согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Принятие проекта Постановления потребует внесение изменений в Постановление Администрации города Екатеринбурга от 02 июля 2012 года № 2872 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление в собственность за плату освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире» и Постановление Администрации города Екатеринбурга от 02 июля 2012 года № 2875 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда (за исключением комнат в коммунальных квартирах)».

Принятие проекта решения не повлечет дополнительных расходов из бюджета муниципального образования «город Екатеринбург».

Проект решения прошел внутреннюю антикоррупционную экспертизу, коррупциогенных факторов не выявлено.

Проект решения разработан Департаментом жилищной политики Администрации города Екатеринбурга.