

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Комитета Государственного Совета Республики Татарстан  
по экономике, инвестициям и предпринимательству

О проекте федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части защиты прав собственности приобретателя жилого помещения и обеспечения защиты прав бывших членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения)

---

Рассмотрев проект федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части защиты прав собственности приобретателя жилого помещения и обеспечения защиты прав бывших членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения), Комитет Государственного Совета Республики Татарстан по экономике, инвестициям и предпринимательству ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Поддержать проект федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части защиты прав собственности приобретателя жилого помещения и обеспечения защиты прав бывших членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения).

2. Рекомендовать Президиуму Государственного Совета Республики Татарстан включить данный вопрос в повестку дня заседания Государственного Совета Республики Татарстан.

3. Поручить выступить на заседании Государственного Совета Республики Татарстан по указанному вопросу Галееву Марату Гадыевичу, заместителю председателя Комитета Государственного Совета Республики Татарстан по экономике, инвестициям и предпринимательству.

Председатель Комитета

Р.Т. Бурганов



№ \_\_\_\_\_  
На № 13-4-10068 от 27.10.2015

Председателю Комитета  
Государственного Совета  
Республики Татарстан по  
экономике, инвестициям  
и предпринимательству  
Р.Т.Бурганову

О проектах федеральных законов

Уважаемый Рафис Тимерханович!

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, рассмотрев проекты федеральных законов:

№ 884486-6 «О внесении изменений в пункт 9.2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» (в части расширения перечня категорий граждан, которые могут быть членами жилищно-строительных кооперативов);

№ 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части защиты права собственности приобретателя жилого помещения и обеспечения защиты прав бывших членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения);

№ 892704-6 «О внесении изменения в статью 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в части сокращения срока проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки);

№ 892161-6 «О внесении изменений в статью 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в части уточнения положений о возмещении вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушении требований безопасности при строительстве), сообщает, что предложений и замечаний по законопроектам не имеется.

Министр

И.Э.Файзуллин

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 19.10.2015 № 260  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 19 " октября 2015 г.

**69. О проекте федерального закона № 901906-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части защиты прав собственности приобретателя жилого помещения и обеспечения защиты прав бывших членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения) - вносит Правительство Российской Федерации**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, соисполнителем - Комитет Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 20 ноября 2015 года.

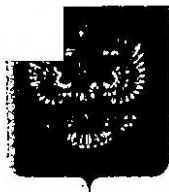
2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2015 года (декабрь).

Первый заместитель  
Председателя Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ	
ДОУЛЕТ СОВЕТЫ АППАРАТЫ	
АППАРАТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА	
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	
25	10 2015 г.
Керү	А. Д. Жуков
Вх. №	11490
НИИ 1654014349	



Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

« 13 » октября 20 15 г.

№ 6721п-П9

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 9 л.
  2. Пояснительная записка к законопроекту на 8 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.

Вз. № 1.1- 11263



252281 630104

14 ОКТ 2015

35100650.doc

Государственная Дума ФС РФ  
Дата 14.10.2015 Время 10:04  
№901906-6; 1.1



6. Распоряжение Правительства Российской Федерации  
о внесении в Государственную Думу Федерального  
Собрания Российской Федерации законопроекта на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев



Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект  
№ 901906-6

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации  
и отдельные законодательные акты Российской Федерации**

### Статья 1

Дополнить статью 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 17, ст. 1756) частью 4<sup>1</sup> следующего содержания:

"4<sup>1</sup>. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение (в том числе жилое помещение, право собственности на которое возникло на основании пункта 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации) правом пользования таким жилым помещением бывшего члена семьи собственника жилого помещения на определенный срок на основании соглашения между собственником и бывшим членом его семьи о пользовании данным жилым помещением таким бывшим членом семьи или решения суда, указанных в части 4

настоящей статьи, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Соглашение между собственником и бывшим членом его семьи о пользовании жилым помещением (в том числе жилым помещением, право собственности на которое возникло на основании пункта 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации) считается заключенным с даты государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на данное жилое помещение правом пользования таким жилым помещением бывшего члена семьи собственника жилого помещения на срок, установленный таким соглашением."

## **Статья 2**

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 22; 2006, № 27, ст. 2881; 2007, № 41, ст. 4845; 2008, № 20, ст. 2251; 2009, № 1, ст. 14; № 19, ст. 2283; № 52, ст. 6410; 2010, № 15, ст. 1756; № 49, ст. 6424; 2011, № 27, ст. 3880; № 49,

ст. 7061; № 50, ст. 7347, 7365; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 30, ст. 4083; № 51, ст. 6699; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218; № 52, ст. 7558; 2015, № 14, ст. 2022) следующие изменения:

1) абзац шестой пункта 1 статьи 16 после слов "пунктами 1 - 3, 5 и 7 статьи 23<sup>1</sup>," дополнить словами "пунктами 1 - 5 статьи 23<sup>3</sup>,";

2) дополнить статьей 23<sup>3</sup> следующего содержания:

**"Статья 23<sup>3</sup>. Особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение правом пользования таким жилым помещением бывшего члена семьи собственника данного жилого помещения**

1. Установленное статьей 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, приватизированное из состава государственного или муниципального жилищного фонда (далее - приватизированное жилое помещение), правом пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника жилого помещения осуществляется по заявлению лица, приватизировавшего данное жилое помещение, и (или) бывшего члена семьи такого лица, имевшего на день приватизации равные права пользования данным помещением с лицом, его приватизировавшим.



2. Установленное частями 4 и 4<sup>1</sup> статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение правом пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника данного жилого помещения на основании соглашения между таким собственником и бывшим членом его семьи о пользовании данным жилым помещением таким бывшим членом семьи осуществляется по заявлению собственника данного жилого помещения и (или) бывшего члена его семьи, имеющего право пользования данным жилым помещением на основании указанного соглашения.

3. Государственная регистрация установленного частями 4 и 4<sup>1</sup> статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение правом пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника данного жилого помещения на основании решения суда осуществляется по соответствующему решению суда, вступившему в законную силу и поступившему в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав и сделок с ним, от суда, вынесшего такое решение, в соответствии с пунктом 3 статьи 28 настоящего Федерального закона или по заявлению собственника данного жилого

помещения или бывшего члена его семьи, имеющего право пользования данным жилым помещением на основании такого решения суда.

4. В случае представления указанного в пункте 1 настоящей статьи заявления одновременно с заявлением о государственной регистрации права собственности на приватизированное жилое помещение государственная регистрация права собственности и указанного в пункте 1 настоящей статьи ограничения (обременения) такого права осуществляются одновременно.

5. К заявлению о государственной регистрации указанного в пункте 1 настоящей статьи ограничения (обременения) права наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом, прилагаются:

1) документ, выданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на управление жилищным фондом на соответствующей территории (в муниципальном образовании), подтверждающий равные права пользования приватизированным жилым помещением на день его приватизации лица, приватизировавшего такое жилое помещение, и бывшего члена его семьи;

2) документ, подтверждающий прекращение семейных отношений между лицом, приватизировавшим жилое помещение, и бывшим членом его семьи;

3) соглашение между лицом, приватизировавшим жилое помещение, и бывшим членом его семьи о пользовании этим жилым помещением бывшим членом семьи указанного лица (при наличии).

6. В случае отсутствия документа, указанного в пункте 1 части 5 настоящей статьи, государственный регистратор запрашивает такой документ посредством межведомственного электронного взаимодействия в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

7. К заявлению о государственной регистрации указанного в пункте 2 настоящей статьи ограничения (обременения) права наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом, прилагаются:

1) документ, подтверждающий прекращение семейных отношений между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи;

2) соглашение между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о пользовании этим жилым помещением бывшим членом семьи указанного лица.

8. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Федерального закона, может быть отказано в

государственной регистрации указанного в пунктах 1 или 2 настоящей статьи ограничения (обременения) права в следующих случаях:

1) представление предусмотренного частью 1 статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" договора (соглашения) о прекращении права пользования приватизированным жилым помещением бывшего члена семьи лица, приватизировавшего это жилое помещение;

2) представление предусмотренного частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации договора (соглашения) о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения.

9. Внесение в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, изменений в части указанного в пунктах 1 и 2 настоящей статьи ограничения (обременения) права и государственная регистрация прекращения указанного ограничения (обременения) права осуществляются в порядке, установленном пунктами 1 и 2 настоящей статьи."

### **Статья 3**

Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15)  
изменение, изложив статью 19 в следующей редакции:

### **"Статья 19**

1. Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника жилого помещения, приватизированного из состава государственного или муниципального жилищного фонда в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", при условии, что на день приватизации данного жилого помещения указанные лица (в том числе лица, которые в соответствии с жилищным законодательством на день приватизации жилого помещения являлись членами семьи или бывшими членами семьи лица, приватизировавшего жилое помещение) в соответствии с жилищным законодательством имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим. Если иное не установлено законом или договором, за указанными бывшими членами семьи собственника этого жилого помещения сохраняется право пользования данным жилым помещением.

2. Ограничение (обременение) права собственности на указанное в части 1 настоящей статьи жилое помещение правом пользования таким

жилым помещением бывшего члена семьи собственника жилого помещения подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"."

#### **Статья 4**

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

Президент  
Российской Федерации



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М.Богатырева" статья 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" признана не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 - 3), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой на основании содержащейся в ней нормы разрешается вопрос о возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество и его реализации с публичных торгов, что в системе сохраняющего неопределенность правового регулирования препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов собственника (приобретателя) жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи прежнего собственника такого жилого помещения.

Согласно Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации федеральному законодателю надлежит в силу требований Конституции Российской Федерации и основанных на них правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в указанном Постановлении, в том числе с учетом возможности введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, внести в действующее правовое регулирование изменения, направленные на создание механизма, обеспечивающего при соблюдении баланса прав и законных интересов членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения и собственника (приобретателя) данного жилого помещения их эффективную реализацию и защиту.

Проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Федерации" (далее - законопроект) направлен на выполнение указанных предписаний Конституционного Суда Российской Федерации.

Законопроектом предлагается создать условия для защиты права собственности приобретателя жилого помещения и одновременно обеспечить защиту прав бывших членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения. Для этого законопроектом предлагается дополнить статью 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) новой частью 4<sup>1</sup>, устанавливающей необходимость государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на такое жилое помещение, возникшего на основании соглашения между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о пользовании данным жилым помещением таким бывшим членом семьи или решения суда, указанных в части 4 указанной статьи из принятого судом решения о сохранении за бывшим членом семьи собственника помещения на определенный срок права пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, предусмотрен статьей 28 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон № 122-ФЗ). Этот порядок распространяется и на государственную регистрацию ограничения (обременения) права собственности на приватизированные жилые помещения, и на государственную регистрацию ограничения (обременения) права собственности, возникающего на основании предложенной законопроектом новой части 4<sup>1</sup> статьи 31 ЖК РФ.

Согласно статье 5 Жилищного кодекса РСФСР жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам, составляли фонд жилищно-строительных кооперативов и не относились к государственному или общественному жилищному фонду. Жилые помещения в "домах жилищно-строительных кооперативов" относятся к частному жилищному фонду. Поэтому предусмотренное частью 4 статьи 31 ЖК РФ ограничение (обременение) возникает и в отношении сохранения права пользования бывшими членами семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате полной выплаты членом жилищного или жилищно-строительного кооператива паевых взносов на основании пункта 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Действие статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее -



Федеральный закон № 189-ФЗ) изначально не планировалось распространять на жилые помещения, приобретенные в собственность членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов в результате полной выплаты ими паевых взносов. Возникновение права собственности члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на жилое помещения не является приватизацией, поскольку жилое помещение из частной собственности кооператива переходит в частную собственность члена кооператива.

В отношении прав пользования жилым помещением в многоквартирном доме, который ранее именовался "домом жилищно-строительного кооператива", в случае продажи собственником такого жилого помещения (в частности, бывшим членом такого кооператива, полностью выплатившим свой паевой взнос) действуют положения статьи 292 ГК РФ, регулирующие отношения, возникающие между приобретателем жилого помещения и членами семьи прежнего собственника, и частей 4 и 5 статьи 31 ЖК РФ, регулирующие отношения, возникающие между собственником жилого помещения и бывшими членами семьи собственника жилого помещения.

В отношении прав пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива, в случае обращения взыскания на него как на заложенное имущество и его реализации путем продажи с публичных торгов лицами, которым это право было предоставлено на основании ордера, действуют нормы Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Федеральный закон № 102-ФЗ), согласно которым "лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право пожизненного пользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество" (пункт 2 статьи 53 Федерального закона № 102-ФЗ), "органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц" (пункт 3 статьи 77 Федерального закона № 102-ФЗ).

В связи с этим установленное в статье 19 Федерального закона № 189-ФЗ нераспространение действия положений части 4 статьи 31 ЖК РФ на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, имеющих в момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим (если иное не установлено законом или договором), нецелесообразно применять по аналогии к сохранению права пользования жилым помещением в "доме жилищно-строительного кооператива", на которое как на предмет залога было обращено взыскание, за лицами, получившими это право на основании ордера на предоставление данного жилого помещения.

В названном выше Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации неоднократно отмечено отсутствие правового регулирования права пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника данного жилого помещения, право собственности на которое возникло в результате полного внесения паевого взноса членом жилищного и жилищно-строительного кооператива. При этом Конституционный Суд Российской Федерации указывает на отсутствие законодательных норм, прямо регулирующих вопрос о возможности сохранения за членами семьи прежнего собственника жилого помещения в "доме жилищно-строительного кооператива" в случае его отчуждения с публичных торгов права пользования этим жилым помещением. При этом, по мнению Конституционного Суда Российской Федерации, применение статьи 19 Федерального закона № 189-ФЗ по аналогии с законом (статья 7 ЖК РФ) с учетом различия в правовой природе приобретения права собственности на жилое помещение членом жилищно-строительного кооператива в связи с полным внесением им паевого взноса и нанимателем жилого помещения в порядке его приватизации и обусловленные этими различиями права членов семьи собственников соответствующих жилых помещений в случае прекращения семейных отношений - "существенно ограничивает право собственности приобретателя такого жилого помещения, допуская не сбалансированное с его интересами удовлетворение интересов членов семьи его прежнего собственника и не обеспечивая адекватный механизм судебной защиты данного права".

Учитывая указанные различия в правовой природе приобретения права собственности на жилое помещение членом жилищного или жилищно-строительного кооператива в связи с полным внесением им паевого взноса и пользователями жилого помещения из состава государственного или муниципального жилищного фонда в порядке его приватизации, законопроектом предлагается сохранить предмет регулирования статьи 19

Федерального закона № 189-ФЗ, а именно - отношений по пользованию жилым помещением, приватизированным из состава государственного или муниципального жилищного фонда в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", бывшими членами семьи собственника данного жилого помещения в случае, если в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим.

При этом законопроектом предлагается уточнить состав прав указанных бывших членов собственника приватизированного жилого помещения. В связи с этим проектируемая часть 1 статьи 19 Федерального закона № 189-ФЗ дополнена предложением о том, что в указанном случае, если иное не установлено законом или договором, за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения сохраняется право пользования данным жилым помещением. До этого в статье 19 Федерального закона № 189-ФЗ такое право пользования приватизированным жилым помещением прямо не устанавливалось.

Законопроектом предлагается обеспечить защиту прав и законных интересов собственника (приобретателя) приватизированного жилого помещения и одновременно прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения путем придания такому праву пользования статуса ограничения (обременения) права собственности на приватизированное жилое помещение, которое подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ. При этом приобретатели приватизированных жилых помещений до заключения сделок получают возможность узнать о данном ограничении (обременении). Это создает условия для принятия осознанных решений о приобретении таких жилых помещений. Законопроектом устанавливаются особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на приватизированное жилое помещение правом пользования таким жилым помещением бывшим членом семьи собственника данного жилого помещения. Для этого предлагается дополнить главу IV "Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Федерального закона № 122-ФЗ новой статьей 233. Предложенная законопроектом норма устанавливает, что установленное жилищным законодательством ограничение (обременение) права собственности на приватизированное жилое помещение осуществляется по совместному заявлению лица, приватизировавшего данное жилое помещение, и бывшего

члена его семьи или по заявлению только бывшего члена семьи лица, приватизировавшего данное жилое помещение. Это дает возможность предотвратить возможное нарушение лицом, приватизировавшим жилое помещение, права такого бывшего члена его семьи.

Законопроектом уточняются перечень документов, прилагаемых к заявлению о государственной регистрации указанного ограничения (обременения) права собственности собственника приватизированного жилого помещения, и перечень случаев отказа в государственной регистрации указанного ограничения (обременения).

Законопроектом устанавливается, что внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, об ограничении (обременении) права и государственная регистрация прекращения указанного ограничения (обременения) могут осуществляться теми же лицами, по заявлению которых в соответствии с проектируемой частью 1 статьи 19 Федерального закона № 189-ФЗ осуществляется государственная регистрация указанного ограничения (обременения). То есть по совместному заявлению лица, приватизировавшего данное жилое помещение, и бывшего члена его семьи или по заявлению только одного бывшего члена семьи лица, приватизировавшего данное жилое помещение.

В связи с тем, что в настоящее время жилищные права членов семьи собственников жилого помещения и бывших членов семьи таких собственников урегулированы статьей 292 ГК РФ и статьей 31 ЖК РФ и отсутствием в абсолютном большинстве случаев спорных ситуаций между собственниками жилых помещений и их членами семьи нет необходимости формировать в законопроекте единый подход к правовому регулированию вопросов, связанных с правом пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника жилого помещения (как это предлагается в законопроекте) и членов семьи собственника жилого помещения. Это создаст неоправданную нагрузку на лиц, регистрирующих переход права собственности на жилое помещение, и органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Согласно пункту 2 статьи 292 ГК РФ переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. В связи с определенностью в отношении прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника введение государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение правом пользования таким жилым помещением членами семьи

собственника жилого помещения, имеющими в соответствии с ЖК РФ право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, представляется избыточным.

Поскольку в проектируемой части 4<sup>1</sup> статье 31 ЖК РФ речь идет о бывших членах семьи собственника жилого помещения, то за основу определения перечня бывших членов семьи такого собственника необходимо брать норму часть 1 статьи 69 ЖК РФ. Воспроизведение в части 4<sup>1</sup> статьи 31 ЖК РФ представляется нецелесообразным. Приводить в проектируемой части 4<sup>1</sup> статьи 31 ЖК РФ ссылку на часть 1 этой же статьи представляется избыточным.

Поскольку в проектируемой статье 19 Федерального закона № 189-ФЗ речь идет о бывших членах семьи нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, который приватизировал данное жилое помещение, то за основу определения перечня бывших членов семьи нанимателя приватизированного жилого помещения нужно брать не только норму части 1 статьи 69 ЖК РФ, действующую с 1 марта 2005 г., но и абзац второй статьи 53 Жилищного кодекса РСФСР (далее - ЖК РСФСР), действовавшего до 28 февраля 2005 г.

Таким образом, к указанным в законопроекте бывшим членам семьи собственника приватизированного жилого помещения необходимо относить лица, которые согласно соответствующим нормам жилищного законодательства на момент приватизации жилого помещения являлись бывшими членами семьи лица, приватизировавшего жилое помещение, или членами семьи такого лица и в последующем прекратили семейные отношения.

Согласно части 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности; а если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи (часть 4 статьи 69 ЖК РФ). Согласно статье 53 ЖК РСФСР члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения; если указанные граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Таким образом, документами, подтверждающими на момент приватизации жилого помещения равные права пользования таким жилым

помещением лица, приватизировавшего такое жилое помещение, и бывшего члена его семьи, являются документы, подтверждающие на момент приватизации жилого помещения наличие или отсутствие родственных отношений. Принятие законопроекта обеспечит выполнение предписаний Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М.Богатырева", позволит достичь сбалансированность и прозрачность обременений (ограничений) права собственности на жилые помещения правами пользования такими жилыми помещениями бывшими членами семьи собственников таких жилых помещений как в случае, когда право собственности на жилое помещение возникло у членов жилищных или жилищно-строительных кооперативов в связи с полным внесением ими паевого взноса на основании пункта 4 статьи 218 ГК РФ, так и в случае, когда право собственности на жилое помещение возникло у лиц, приватизировавших жилые помещения из состава государственного или муниципального жилищного фонда в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Реализация полномочий, предусмотренных законопроектом, будет осуществляться соответствующим федеральным органом исполнительной власти в пределах установленной Правительством Российской Федерации предельной численности работников, а также бюджетных ассигнований, предусмотренных этому органу в федеральном бюджете на руководство и управление в сфере установленных функций.

В разделе 2 финансово-экономического обоснования к законопроекту представлена вероятная сумма поступлений бюджетов бюджетной системы Российской Федерации (192820 тыс. рублей), рассчитанная как произведение 2000 рублей и удвоенное количество зарегистрированных обременений права (арест, запрещение) собственности на жилые помещения за первое полугодие 2015 г. (официальная статистическая информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии).



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона "О внесении изменений**  
**в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные**  
**законодательные акты Российской Федерации"**

Реализация федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов за счет средств федерального бюджета.



## П Е Р Е Ч Е Н Ь

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановлению или принятию других федеральных законов.

Принятие федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" потребует внесения изменений в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", вступающий в силу 1 января 2017 г., а также в Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) в части дополнения части 1 статьи 333<sup>33</sup> пунктом, устанавливающим необходимость уплаты и размер государственной пошлины за государственную регистрацию ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение правом пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника данного жилого помещения.





## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.





# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 12 октября 2015 г. № 2026-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. Назначить статс-секретаря - заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Антипину Наталью Николаевну официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев