



**АППАРАТ ГУБЕРНАТОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ**

628006, ул. Мира, 5, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область

Телефон/факс: 8(3467) 33-02-08
e-mail: ugrnpa@admhmao.ru

01.03-М-136
11.02.2021

Главе Октябрьского района

А.П. Куташовой

Экспертное заключение
на решение Думы Октябрьского района от 15 апреля 2011 года № 101
«Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления
жилых помещений жилищного фонда коммерческого
использования, находящихся в собственности
муниципального образования Октябрьский район»
(с изменениями, внесенными решениями Думы Октябрьского района
от 20 сентября 2013 года № 408, от 24 декабря 2014 года № 545,
от 29 мая 2015 года № 603, от 22 января 2016 года № 58,
от 1 июня 2016 года № 109, от 7 сентября 2020 года № 583)
(далее соответственно – Решение, Положение)

Управлением государственной регистрации нормативных правовых актов Аппарата Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на основании пункта 1 статьи 5 Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24 ноября 2008 года № 138-оз «О регистре муниципальных нормативных правовых актов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – Закон № 138-оз) проведена юридическая экспертиза Решения на соответствие Конституции

Российской Федерации, федеральному законодательству, уставу Октябрьского района (далее – Устав).

Решение направлено на установление единого механизма предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Октябрьского района физическим и юридическим лицам.

В соответствии с пунктом «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Как следует из положений части 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации, по предметам совместного ведения издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Частью 7 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) органам местного самоуправления предоставлено право принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с Жилищным кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Соответствующие жилищные полномочия органов местного самоуправления, исходя из пункта 10 части 1 статьи 14 ЖК РФ, закрепляются в Конституции Российской Федерации, Жилищном кодексе, других федеральных законах, а также законах соответствующих субъектов Российской Федерации.

Под жилищным фондом коммерческого использования согласно пункту 4 части 3 статьи 19 ЖК РФ понимается 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, указанных в пунктах 1 и 2 части 3 поименованной статьи.

В соответствии с частью 1 статьи 30 ЖК РФ, частью 1 статьи 51 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) органы местного

самоуправления владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащими им на праве собственности жилыми помещениями в соответствии с их назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом.

Согласно части 2 статьи 51 Федерального закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В силу взаимосвязанных положений подпункта 5 пункта 1 статьи 19 Устава, пункта 1 статьи 10 Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Октябрьского района, утвержденного решением Думы Октябрьского района от 17 февраля 2016 года № 71 (далее соответственно – Дума района, Положение об управлении жилищным фондом), порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Октябрьского района утверждается решением Думы района.

Таким образом, Решение принято в пределах полномочий Думы района и в рамках ее правотворческой компетенции.

При проведении юридической экспертизы Решения выявлено несоответствие нормам федерального законодательства.

Так, исходя из пункта 3.1 приложений № 1 – 4 к Положению, тарифы за коммунальные услуги утверждаются главой Октябрьского района.

Указанные нормы не соответствуют части 2 статьи 157 ЖК РФ, согласно которой размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Органы местного самоуправления Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в соответствии с положениями части 2 статьи 157 ЖК РФ не наделены законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных частью 2 статьи 157 ЖК РФ.

Из пункта 38 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, также следует, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Также по Решению имеются юридико-технические нарушения:

1) заголовок Положения, приведенный в приложении к Решению, не согласуется с пунктом 1 Решения (после слов «коммерческого использования» пропущены слова «, находящихся в собственности»);

2) подпункт 3.1.10 пункта 3.1 Положения содержит отсылочную норму на неактуальную муниципальную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей муниципального образования Октябрьский район на 2014 – 2020 годы». Кроме того, постановление администрации Октябрьского района (далее – администрация района) от 31 октября 2013 года № 3912 «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей муниципального образования Октябрьский район на 2018 – 2020 годы и на плановый период до 2025 года» утратило силу с 1 января 2019 года в связи с изданием постановления администрации района от 19 февраля 2019 года № 303 «О признании утратившими силу некоторых муниципальных правовых актов»;

3) по тексту Положения и приложений № 3, № 4 к нему неверно указаны названия структурных элементов (например, в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 Положения вместо ссылок на подпункты 3.1.1 – 3.1.4 пункта 3.1 Положения приведены отсылочные нормы на пункты 3.1.1 – 3.1.4 Положения и так далее), а также отсутствует единообразное их оформление (используются как словесное написание (пункт, подпункт), так и сокращенное (п.));

4) при определении перечня документов, необходимых для заключения договора найма (пункт 3.2 Положения), на граждан возложена обязанность предоставления документов, которые находятся в распоряжении органа местного самоуправления (подпункты 3.2.4, 3.2.5, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.11 пункта 3.2 Положения), и(или) которые могут быть получены в органах местного самоуправления, иных органах государственной власти в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Федерального

закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Аналогичное замечание к пункту 3.5 приложений № 1 – 4 к Положению, согласно которым наниматель (арендатор) жилого помещения обязан предоставлять в структурное подразделение администрации района копии документов, подтверждающих внесение платы по договору коммерческого найма (договору аренды);

5) в подпункте 2.4.2 пункта 2.4 приложений № 1, № 2 к Положению в слове «проживающим» неверно указано окончание;

6) в подпункте 2.1.1 пункта 2.1 приложений № 1, № 2 к Положению слова «Наймодатель обязан передать» предлагается заменить словом «Передать»;

7) в подпункте 2.2.7 пункта 2.2 приложений № 1, № 2, пункте 3.2 приложений № 1 – 3 к Положению используются непринятые сокращения «РФ», «ХМАО»;

8) в подпункте 2.3.2 пункта 2.3 приложений № 1, № 3 к Положению в слове «в течении» неверно указано окончание;

9) в абзаце втором пункта 5.5 приложений № 1, № 3 к Положению некорректно используется норма о расторжении договора в судебном порядке в случае заключения его на краткосрочный период, так как данными приложениями установлены форма типового договора коммерческого найма и договора аренды на долгосрочный срок.

Аналогичное замечание по абзацу второму пункта 5.5 приложений № 2, № 4 к Положению в части норм, регулирующих порядок расторжения договора коммерческого найма и договора аренды, заключенных на краткосрочный период, в судебном порядке.

Дополнительно рекомендуется установленный пунктами 3.5, 4.6 Положения 10-дневный со дня принятия соответствующего постановления срок направления постановления администрации района о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, договору аренды сократить, например, до 3 рабочих дней либо предусмотреть направление указанного постановления одновременно с проектом соответствующего договора в сроки, предусмотренные пунктами 3.6, 4.7 Положения.

Также обращается внимание, что отдельные положения Решения не согласуются с иными муниципальными нормативными правовыми актами.

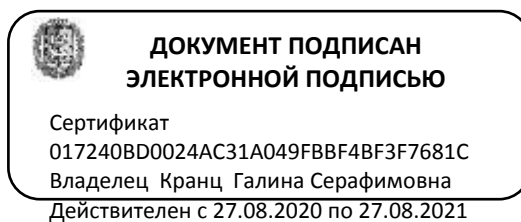
Так пунктом 7.1 Положения установлено, что жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, обмену и приватизации.

При этом пунктом 1 статьи 12 Положения об управлении жилищным фондом гражданам, проживающим не менее 3-х лет в жилых помещениях деревянного исполнения жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности муниципального образования Октябрьский район и предоставленных им по договорам, в том числе коммерческого найма, предоставлено право выкупа занимаемых ими жилых помещений в порядке и на условиях, установленных решением Думы Октябрьского района.

По результатам юридической экспертизы Решения сделаны выводы:
о несоответствии нормам федерального законодательства;
о наличии нарушений юридико-технического характера;
об отсутствии коррупциогенных факторов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Закона № 138-оз орган местного самоуправления или должностное лицо местного самоуправления в течение 30 дней со дня поступления заключения рассматривает его и информирует уполномоченный орган о результатах рассмотрения.

Начальник Управления



Г.С. Кранц