

УДК 332.85

НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЖИЛЬЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА

Е. А. Рязанова

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»

Рассматриваются новеллы законодательства, регулирующего отношения по приобретению гражданами жилья экономического класса.

Ключевые слова: жилищное строительство, законодательство субъекта РФ, жилье экономического класса.

Нормы, регламентирующие приобретение жилья экономического класса, являются достаточно новым институтом, позволяющим отдельным категориям граждан реализовать свое конституционное право на жилище. Постановлением от 25 октября 2012 г. № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса"¹ (в ред. 06.03.2015 г. № 201) рекомендовано законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации в 3-месячный срок принять законы, устанавливающие правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», и порядок, в частности очередность, включения указанных граждан в эти списки (п. 3).

70 субъектов Российской Федерации участвуют в реализации Программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской

¹ Постановление от 25 октября 2012 г. № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса»// СЗ РФ. 2015. № 201. 6 марта.

Федерации», рассчитанной на период 2014 – 2017 гг.² Тверская область входит в их число.

Программа предполагает участие в ней граждан в возрасте 25-40 лет, относящихся к одной из установленных категорий, имеющих постоянную занятость, нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом совокупные доходы таких граждан и совместно проживающих с ними членов их семей должны позволять приобрести жилье экономического класса, в том числе с помощью ипотечного кредита (займа), средств материнского (семейного) капитала и (или) иных форм государственной, муниципальной поддержки на приобретения такого жилья.

На основании рекомендаций Правительства Российской Федерации Тверская область приняла Закон «О формировании списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство жилья экономического класса, и о порядке включения граждан эти списки»³.

С сентября 2016 г. создается Единый институт развития в жилищной сфере (АО «АИЖК»), которому передаются в скорректированном виде функции Фонда содействия развитию жилищного строительства. В связи с этим законодательство субъектов РФ должно быть реформировано. Так, в предыдущей редакции Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»⁴ было предусмотрено, что уполномоченные органы государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям органов местного самоуправления вправе обратиться в Фонд содействия развитию жилищного строительства с ходатайствами о потребности в строительстве жилья экономического

² Официальный сайт Программы «Жилье для российской семьи». [Электронный ресурс]: URL: <http://xn---7sbaks7aamikcgn.xn--p1ai/subject/list/>

³ Закон Тверской области «О формировании списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство жилья экономического класса, и о порядке включения граждан эти списки» № 95-ЗО от 29 октября 2012 года. (в ред. 08.06.2016) // Тверские ведомости. 2012. № 44. 31 октяб.

⁴ Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617. (ред. от 23.05.2016 г.).

класса в целях последующего проведения Фондом аукционов. Право на обращение было ограничено инициативой органов местного самоуправления. Новая редакция указанной статьи предоставляет право органам власти субъектов РФ обращаться с предложениями не только в случаях, когда существуют предложения органов местного самоуправления, но и в иных⁵. Полагаем, что в законе субъекта РФ инициаторы таких предложений должны быть перечислены. Несомненно, что в этот список должны войти сами уполномоченные органы.

При подаче ходатайств о потребности в строительстве жилья экономического класса в целях последующего проведения аукционов (п. 6.9 ст. 11 ФЗ № 161) не потребуются указания минимального общего количества необходимых жилых помещений с определенным количеством комнат и минимального размера общей площади жилых помещений (подп. «о» п. 6 ст. 1 ФЗ № 221). Эти сведения являются необходимыми для определения будущей застройки. Полагаем, что их сбор должен стать обязанностью уполномоченного государственного органа субъекта РФ.

Практика покажет целесообразность расширения полномочий регионов, в том числе передаваемых органам местного самоуправления в рамках реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»⁶.

Ряд нововведений касается особенностей передачи земельных участков кооперативам и гражданам, являющимся членами кооперативов для строительства жилья экономического класса.

Статья 16.6. ФЗ № 161 «Особенности заключения по результатам аукционов договоров безвозмездного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, договоров безвозмездного пользования земельными участками Фонда для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство такого жилья» дополнена очень важным положением. Теперь после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и проведения

⁵ См. подп. «н» п. 6 ст. 1 Федерального закона от 23.06.2016 г. № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: URL: <http://www.pravo.gov.ru>; 23.06.2016; <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/759836/#ixzz4ChPBZYaM>

⁶ Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"» // СЗ РФ. 2014. № 18 (часть III). Ст. 2169.

государственного кадастрового учета земельных участков единого института развития, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка единого института развития лицо, с которым заключен договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство жилья экономического класса, имеет право приобрести указанный земельный участок не только на праве безвозмездного пользования без проведения аукциона. При этом сохраняются обязанности такого лица по выполнению требований, предусмотренных ч. 6, 19 и 26 ст. 16.6, договором о комплексном освоении территории (ч. 7.2 названной статьи). В новой редакции закона, вступающей в действие с 1 сентября 2016 г., предусмотрена возможность передачи участка в собственность без проведения торгов после утверждения проектной документации для строительства объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории и не являющихся многоквартирными домами или жилыми домами, реконструкции таких объектов недвижимого имущества, предусмотренных этим договором (подп. «т» п. 21 ст. 1 ФЗ № 221). Полагаем, данная новелла должна найти отражение в законодательстве субъекта.

NOVELS ABOUT THE ECONOMY-CLASS HOUSING LEGISLATION

E. A. Ryazanova

Tver State University

The article is devoted to the study of short stories legislation regulating relations on the acquisition of the citizens of economy-class housing

Keywords: *housing, the subject of the Russian Federation legislation, economy-class housing*

Об авторе

РЯЗАНОВА Елена Александровна – канд. юр. наук, доцент кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), e-mail: lena_7765@mail.ru

RYAZANOV Elena – PhD, assistant professor of the chair of constitutional, administrative and customs law of the Tver state University (170100, Tver, ul. Zhelyabova, d.33), e-mail: lena_7765@mail.ru

Рязанова Е.А. Новеллы законодательства о жилье экономического класса // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2016. № 3. С. 78 – 82.