

<p>Предложения по темам заседаний Рабочей группы при Уполномоченном по правам человека в Санкт-Петербурге по вопросам защиты прав социально уязвимых категорий граждан при совершении сделок с недвижимостью, от участников рабочей группы либо представителей заинтересованных ведомств</p>	<p>Предложения об изменениях законодательства и правоприменительной практики по вопросам защиты прав социально уязвимых категорий граждан при совершении сделок с недвижимостью</p>
<p><u>Предлагаемая тема:</u></p> <p>I. Межведомственное взаимодействие.</p> <ul style="list-style-type: none"> - о предварительных итогах взаимодействия Жилищного комитета Санкт-Петербурга, ГСУ СК России по г.Санкт-Петербургу, Комитета по делам записи актов гражданского состояния, Нотариальной палаты Санкт-Петербурга, администраций районов Санкт-Петербурга в рамках заключенного 21.02.2022 Соглашения о порядке информационного взаимодействия в целях своевременного выявления и оформления в государственную собственность Санкт-Петербурга выморочного имущества в виде расположенных на территории Санкт-Петербурга жилых помещений (предложение прокуратуры Санкт-Петербурга); - о разработке алгоритма межведомственного взаимодействия для оперативного предоставления 	<p><u>Предложения о совершенствовании действующего законодательства:</u></p> <p>I. Предложения об изменении законодательно установленного порядка оформления сделок с недвижимостью.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) в целях защиты прав граждан пожилого возраста и иных социально уязвимых категорий населения рассмотреть возможность внесения в законодательство изменений, которые бы предусматривали обязательное личное участие таких граждан в совершении сделок с жилой недвижимостью, в том числе при их государственной регистрации (предложение Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге); 2) предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение для отчуждения отдельной квартиры по договорам купли-продажи или дарения вместо простой письменной формы договора (предложение Нотариальной Палаты Санкт-Петербурга);

информации по запросам правоохранительных органов (в частности, профильных подразделений) для безотлагательного реагирования и принятия процессуальных решений по фактам противоправных действий в отношении социально уязвимых категорий граждан при совершении сделок с недвижимостью **(предложение ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области);**

- вопрос о полноте данных, содержащихся в Едином государственном реестре записи актов гражданского состояния, и обеспечении доступа к ним заинтересованных ведомств **(предложение Нотариальной палаты Санкт-Петербурга, Комитета по делам записи актов гражданского состояния).**

II. Бесплатная юридическая помощь и правовое просвещение населения.

- об эффективности исполнения в Санкт-Петербурге полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 21.11.2011 №324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» и Законом Санкт-Петербурга от 11.10.2012 №474-80 «О бесплатной юридической помощи в Санкт-Петербурге» в целях защиты прав социально уязвимых групп населения при совершении ими сделок

3) предусмотреть обязательное нотариальное удостоверение всех сделок, связанных с распоряжением недвижимостью в жилищной сфере, совершаемых гражданами пожилого возраста. При этом расходы, связанные с нотариальным удостоверением сделок, должны быть возложены на выгодоприобретателя – лицо, в пользу которого пожилой гражданин производит распорядительные действия в отношении своего недвижимого имущества **(предложение депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Далматова А.А.);**

4) рассмотреть вопрос о возможности изменения межгосударственного регулирования со странами СНГ в целях введения апостилирования в Российской Федерации доверенностей, выдаваемых в странах СНГ на совершение сделок с недвижимостью, и других документов, используемых для совершения сделок с недвижимостью **(предложение Адвокатской палаты Санкт-Петербурга);**

5) предусмотреть в Федеральном законе от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обязанность органов Росреестра устанавливать контроль за совершением сделок по запросам (информационным письмам) правоохранительных органов и фиксировать установление такого контроля в федеральной информационной базе данных Росреестра **(предложение**

с недвижимостью, их нотариальном удостоверении и регистрации (**предложение ГУ Минюста России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области**);

аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге).

II. Совершенствование законодательства, предусматривающего ответственность за совершение незаконных сделок с недвижимостью.

1) необходимо ужесточить уголовное законодательство (внесение изменений в часть 4 статьи 159 УК РФ) в целях признания особо тяжкими преступлениями мошеннических действий, направленных на завладение жилой недвижимостью, принадлежащей пожилым гражданам (**предложение ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области**).

2) внести изменений в статью 5 Основ законодательства РФ о нотариате, с тем, чтобы наделить органы внутренних дел правом получать информацию, содержащуюся в наследственных делах, при проведении проверок в порядке статей 144-145 УПК РФ (**предложение ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области**).

III. Совершенствование законодательства, регулирующего заключение и исполнение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением.

1) рассмотреть вопрос о внесении изменений в статью 604 ГК РФ, ввести регистрацию «запрета на имущество», ограничивающего плательщика ренты в праве распоряжения жильем, исключающего возможность выселения пожилого

	<p>рентополучателя, продажи, мены, дарения, иного способа отчуждения полученного жилья (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p> <p>2) оговорить в статье 592 ГК РФ минимальный размер суммы, которую плательщик ренты вправе единовременно перечислить получателю ренты в виде выкупа ренты, установив ее размер в проценте от рыночной стоимости жилого помещения, переданного по договору ренты, в целях защиты прав получателя ренты (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p> <p>3) расширить нормативное регулирование института пожизненного содержания с иждивением (§ 4 части 2 ГК РФ), предусмотрев, в том числе, сохранение за получателем ренты права пользования жилым помещением, переходящим в собственность плательщика ренты и в обеспечение исполнения им обязательств по внесению платежей (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p> <p>4) внести дополнения в федеральное законодательство, направленные на обеспечение прав получателей рентных платежей, которые предусматривали бы защиту рентных платежей от взысканий (предложение аппарата</p>
--	--

	<p>Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге).</p> <p>IV. Корректировка механизма заключения договоров государственной ренты.</p> <p>1) рассмотреть возможность снижения возрастного ценза до 70 лет при предоставлении пожилым гражданам в Санкт-Петербурге услуги по заключению договора государственной ренты с СПб ГБУ «Горжилобмен». Пожилые люди, не достигшие 75 лет, отмечают в своих обращениях в Жилищный комитет Санкт-Петербурга, Законодательное Собрание Санкт-Петербурга, СПб ГБУ «Горжилобмен» недостаточное пенсионное обеспечение, проявляют заинтересованность в дополнительной финансовой поддержке в виде рентных платежей и в защите своих жилищных прав (предложение СПб ГБУ «Горжилобмен»);</p> <p>2) рассмотреть возможность изменения условий владения жилым помещением и проживания супружеской парой, так как не всегда супруги являются собственниками жилого помещения и зарегистрированы в одном и том же месте (предложение СПб ГБУ «Горжилобмен»);</p> <p>3) рассмотреть возможность внесения изменений в действующее в Санкт-Петербурге правовое регулирование, предусмотрев расширение категорий рентополучателей, введя термин «семейная пара» для охвата таких пар, как</p>
--	--

	<p>братья, сестры, мать/отец и сын/дочь, где оба достигли возраста, указанного в Законе Санкт-Петербурга от 19.11.2014 №629-120 «О финансировании расходов, связанных с заключением договоров пожизненной ренты», являются сособственниками жилого помещения, где совместно зарегистрированы (предложение СПб ГБУ «Горжилобмен»).</p> <p>V. Механизм контроля за сделками с недвижимостью социально уязвимых категорий населения, в т.ч. граждан, не имеющих наследников</p> <p>1) рассмотреть вопрос о внесении изменений в федеральное законодательство, которые наделили бы регистрирующие органы правом запрашивать в органах записи актов гражданского состояния сведения, необходимые для совершения регистрационных действий (предложение Управления Росреестра);</p> <p>2) рассмотреть вопрос о внесении изменений в федеральное законодательство, устанавливающих императивную видеофиксацию нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в жилищной сфере, совершаемых лицами, относящимися к социально уязвимым категориям населения (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге, ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области);</p>
--	--

	<p>3) рассмотреть вопрос о внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2009 № 270, которые устанавливали бы императивные требования к районным администрациям о направлении юридически значимой информации, направленной на предотвращение (пресечение, проверку фактов) незаконных сделок в отношении выморочного имущества, в государственные органы в соответствии с их компетенцией (предложение прокуратуры Санкт-Петербурга).</p> <p>4) рассмотреть вопрос о согласовании положений Соглашения о порядке информационного взаимодействия в целях своевременного выявления и оформления в государственную собственность Санкт-Петербурга выморочного имущества в виде расположенных на территории Санкт-Петербурга жилых помещений от 21.02.2022 и пункта 3.1.1 Административного регламента администрации района Санкт-Петербурга по исполнению государственной функции по совершению юридических действий, связанных с переходом выморочного имущества в государственную собственность Санкт-Петербурга (...), утвержденного распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 15.05.2018 №734-р, далее – Административный регламент (в последнем, в отличие от Соглашения, не указано, что источником информации о потенциальном выморочном имуществе является Жилищный комитет Санкт-Петербурга. Среди возможных источников</p>
--	--

	<p>информации отсутствуют также органы ГСУ СК России по г.Санкт-Петербургу). (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге)</p> <p>5) уточнить достаточность регламентного (установленного пунктом 3.2 Административного регламента) двухмесячного срока, предусмотренного для обеспечения сохранности жилых помещений (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге)</p> <p>VI. Бесплатная юридическая помощь и правовое просвещение населения.</p> <p>1) рассмотреть вопрос о необходимости введения в законодательство предваряющего оформление сделки с недвижимостью в жилищной сфере обязательного безвозмездного правового консультирования соответствующими адвокатскими образованиями граждан, относящихся к социально уязвимым категориям населения (несоблюдение данного требования должно повлечь отказ в государственной регистрации договора/перехода права собственности по договору, а в случаях, когда договор требует нотариального удостоверения – отказ в нотариальном удостоверении) (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p>
--	---

	<p>2) рассмотреть вопрос о внесении изменений в законодательство Санкт-Петербурга в целях расширения категорий получателей бесплатной юридической помощи, в частности, за счет тех или иных социально уязвимых категорий граждан – участников сделок по распоряжению недвижимостью в жилищной сфере (предложение Комитета по социальной политике Санкт-Петербурга);</p> <p>3) привести Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.02.2013 №95 и пункты 1, 3.2 Положения об учете граждан Российской Федерации без определенного места жительства, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2007 №1010 в соответствии с правовыми позициями Уставного Суда Санкт-Петербурга, изложенными в Постановлении от 30.03.2021 № 002/21-П (так, до настоящего времени Порядок предоставления бесплатной юридической помощи в Санкт-Петербурге и взаимодействия участников государственной системы бесплатной юридической помощи в Санкт-Петербурге, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.02.2013 №95, в частности, его пункт 1.2, во взаимосвязи с пунктом 15 Приложения № 1 и пунктами 2, 5.19 Приложения № 2 к данному Порядку, обуславливает возможность предоставления бесплатной юридической помощи только бездомным, состоящим на учете и имевшим ранее постоянную прописку (регистрацию) в Санкт-Петербурге) (предложение</p>
--	---

аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге).

Предложения о совершенствовании правоприменительной практики.

I. Профилактика совершения противозаконных сделок с недвижимостью социально уязвимых категорий населения.

1) в целях предупреждения совершения незаконных сделок с недвижимостью пожилых людей необходима активизация работы органов опеки по выявлению и постановке на контроль «проблемных» адресов (предложение ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области);

2) наладить межведомственный информационный обмен информацией об одиноких гражданах, находящихся в учреждениях социального обслуживания (предложение Комитета по социальной политике Санкт-Петербурга).

II. Корректировка механизма заключения и исполнения договоров ренты.

1) увеличить бюджетные ассигнования на финансирование ежегодного заключения Санкт-Петербургом договоров государственной ренты с целью увеличения числа возможных рентополучателей (предложение аппарата

	<p>Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p> <p>2) принять меры к повышению уровня информированности пожилых граждан о возможности заключения в Санкт-Петербурге договоров государственной ренты (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p> <p>3) проведение участковыми уполномоченными полиции профилактических бесед с участниками договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, заключенных социально незащищенными гражданами с частными лицами, с целью выявления возможных фактов использования механизма договоров ренты злоумышленниками для совершения противоправных действий в отношении получателей ренты и их имущества, а также иных фактов явных нарушений со стороны плательщиков ренты, которые могут являться основанием для применения мер защиты в отношении получателей ренты со стороны государственных органов в рамках их компетенции (предложение аппарата Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге).</p> <p>III. Реализация Соглашения от 21.02.2022 о порядке информационного взаимодействия в целях своевременного выявления и оформления в государственную собственность Санкт-Петербурга</p>
--	---

	<p>выморочного имущества в виде расположенных на территории Санкт-Петербурга жилых помещений.</p> <p>1) рекомендовать войти в число участников Соглашения представителям ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Управления Росреестра по г.Санкт-Петербургу, Комитета по здравоохранению Санкт-Петербурга (предложение администрации Кировского района Санкт-Петербурга).</p> <p>IV. Бесплатная юридическая помощь и правовое просвещение населения.</p> <p>1) повышение уровня информированности граждан, относящихся к социально уязвимым группам населения и нуждающимся в юридической помощи при совершении сделок с недвижимостью, об их праве на бесплатную юридическую помощь, в частности, путем внедрения в практику адресного распространения печатных брошюр с информацией о порядке получения бесплатной юридической помощи - по местам жительства конкретных граждан, имеющие право на получение бесплатной юридической помощи (предложение Уполномоченного по правам человека в Санкт-Петербурге);</p> <p>2) восстановление прозрачности в вопросе о бесплатной юридической помощи, оказываемой адвокатскими образованиями в Санкт-Петербурге, в т.ч. лицам,</p>
--	--

	<p>относящимся к социально уязвимым группам населения и нуждающимся в юридической помощи при совершении сделок с недвижимостью (по запросу ГУ Минюста России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области до настоящего времени не подтвержден определенный объем оказанной в 2021 году бесплатной юридической помощи) (предложение ГУ Минюста России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области);</p> <p>3) рассмотреть вопрос о создании государственных юридических бюро с квалифицированным штатом юристов для оказания бесплатной юридической помощи социально уязвимым группам населения при совершении сделок с недвижимостью (предложение ГУ Минюста России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области);</p> <p>4) с учетом эффективности ежегодно проводимых, при участии Уполномоченного, на базе ЦГПБ им.В.В.Маяковского мероприятий «Ваши права – вопросы и ответы» предлагается придать особый статус данному мероприятию в виде целевых встреч государственных и общественных организаций с населением Санкт-Петербурга и проводить его не менее 2-х раз в год, что повысит информированность социально уязвимых категорий граждан по вопросам защиты их жилищных прав (предложение СПб ГБУ «Горжилобмен»);</p>
--	---

	<p>5) внедрение в практику широкой социальной рекламы, адресованной неопределенному кругу лиц, по вопросу реализации права граждан на оказание бесплатной юридической помощи (предложение Федотовой М.В., помощника депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Далматова А.А.);</p> <p>6) запросить в уполномоченных органах (Адвокатской палате Санкт-Петербурга, Комитете по социальной политике Санкт-Петербурга) сведения о проводимой ими работе по доведению до граждан информации о наличии у них права на получение бесплатной юридической помощи и о порядке ее предоставления; запросить в уполномоченных органах информацию о количестве граждан, обратившихся к ним за бесплатной юридической помощью и о результатах рассмотрения их обращений; предложить уполномоченным органам провести мероприятия, направленные на выяснение мнения указанной категории граждан об их удовлетворенности качеством оказания им бесплатной юридической помощи (предложение ГУ Минюста России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области).</p>
--	---