

## **Новый институт найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

С 22 июля 2014 года вступил в силу Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования», за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 1 марта 2015 года.

Указанным Федеральным законом в Жилищный кодекс Российской Федерации включены новые разделы – «Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» и «Наемные дома». Введена классификация жилищного фонда. В зависимости от целей использования условно можно выделить жилищный фонд потребительского использования и жилищный фонд найма, который включает фонды некоммерческого и коммерческого использования и специализированный жилищный фонд.

Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (предоставляются определенной категории граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях в соответствии с Федеральным законом) и договорам найма жилых помещений (предоставляются иным гражданам).

При этом определено, что наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования могут быть орган государственной власти и орган местного самоуправления, либо уполномоченная ими организация, а также организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения. При этом наймодателем по таким договорам в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо.

Нанимателем по такому договору могут быть граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, в случае, если:

- доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества не превышают установленный органами местного самоуправления максимальный размер;
- гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным в установленном порядке малоимущим.

Законодательно установлен срок заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не менее чем 1 год, но не более чем 10 лет.

Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, осуществляется органом местного самоуправления в субъектах Российской Федерации, городах федерального значения - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом

соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований.

Предусмотрено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя по договору найма такого жилого помещения включает в себя плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. При этом плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом дома.

Кроме того, участникам гражданского оборота необходимо учитывать, что Федеральным законом внесены поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» о проведении государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее года.

Н.И. Мелихова,  
главный специалист-эксперт отдела  
контроля и координации деятельности  
в учетно-регистрационной сфере  
Управления Росреестра по Алтайскому краю