

# Некоммерческий наем жилья: главные моменты

Ссылка на источник: <http://www.garant.ru/article/560755/>

Антон Филимонов

Указом Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 предусматривается формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Речь идет о людях, которые нуждаются в улучшении жилищных условий по причине малого метража или плохого состояния жилья, но при этом не являются малоимущими и не могут получить квартиры на условиях социального найма. В связи с этим в Госдуму в конце декабря 2012 года был внесен законопроект, призванный выполнить поставленную главой государства задачу. Рассмотрение документа в нижней палате проходило с трудом, поэтому он был принят и подписан главой государства только в июле текущего года. По оценке председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству **Галины Хованской**, **Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ** (далее – Закон) коснется примерно 40% населения России.



Предпосылкой для разработки Закона стал тот факт, что миллионы граждан лишились права на улучшение жилищных условий после вступления в силу 1 марта 2005 года **Жилищного кодекса РФ**. Если по **Жилищному кодексу РСФСР** получить квартиры по договорам социального найма могли практически все лица, признанные нуждающимися в жилье, то согласно **Жилищному кодексу РФ** – только малоимущие и некоторые другие категории. Таким образом, "просто нуждающимся" оставалось рассчитывать только на коммерческое жилье. Сейчас данную проблему планируется решить при помощи института найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – некоммерческий наем). Он займет промежуточное положение между социальным наймом и арендой жилья по рыночным ценам. Для этих целей также предусматривается создание специальных наемных домов.

Закон вступил в силу 22 июля, им внесены изменения в **Жилищный кодекс РФ**, **Градостроительный кодекс РФ**, **Земельный кодекс РФ** и ряд других нормативных актов.

## Кто может претендовать на некоммерческий наем?

Квартира в наемном доме социального использования может быть представлена гражданину, который признан нуждающимся в жилом помещении по **основаниям**, предусмотренным **Жилищным кодексом РФ** или другими нормативными актами. При этом его доход и доход членов его семьи, а также стоимость подлежащего налогообложению имущества не должны превышать определенные значения, которые будет устанавливать индивидуально каждый субъект РФ (ст. 91.3 **Жилищного кодекса РФ**).

Уровень благосостояния, который позволит человеку претендовать на квартиру в наемном доме, региональные власти будут устанавливать исходя из простого принципа. Доход гражданина не должен позволять ему и членам его семьи приобрести жилье в собственность за счет собственных средств, кредита или займа. Причем определяться это будет исходя из цен на квартиры на территории муниципального образования, где он проживает.

В ходе обсуждения Закона многие граждане опасались, что квартиры в рамках некоммерческого найма можно будет передавать иностранным гражданам, что негативно скажется на российских "очередниках". Однако Законом это прямо запрещено с единственной оговоркой – исключение из данного правила может быть установлено международным договором. Также жилье на основании некоммерческого найма не смогут получить граждане, признанные или имеющие основания быть признанными малоимущими – для них предусмотрен [социальный наем](#).

## В чем специфика договора некоммерческого найма?

Договор некоммерческого найма может заключаться на срок от одного года до 10 лет и подлежит государственной регистрации. Срок его действия определяется по выбору нанимателя, за исключением некоторых случаев, например, если на помещения в наемном доме обращается взыскание ([ст. 91.6 Жилищного кодекса РФ](#)). При этом в некоммерческий наем не может быть сдана часть квартиры (комната), что исключает возможность формирования на подобных условиях коммунальных квартир ([ст. 91.5 Жилищного кодекса РФ](#)).

По истечении срока договора наниматель имеет право продлить его на новый срок, кроме случаев, когда он перестал соответствовать критериям нуждаемости в жилье. Однако если другие граждане на данное жилье не претендуют, то договор может быть продлен, но не более, чем на год ([ст. 91.9 Жилищного кодекса РФ](#)). Однако, по прогнозам Галины Хованской, на практике ожидается дефицит жилья, так что подобным правом вряд ли получится воспользоваться на самом деле.

Наниматель не сможет передавать жилье в рамках некоммерческого найма в поднаем, по договору безвозмездного пользования, обменивать его ([ч. 3 ст. 97.7 Жилищного кодекса РФ](#)). Также не предусматривается право на его приватизацию. Содержание и текущий ремонт жилого помещения возложено на наймодателя, если иное не будет установлено в договоре ([ч. 2 ст. 91.7 Жилищного кодекса РФ](#)).

Договор некоммерческого найма можно расторгнуть двумя путями: по соглашению сторон или по инициативе одной из них. Так, наниматель при желании прекратить аренду должен направить наймодателю письменное уведомление об этом не позднее, чем за три месяца до даты расторжения договора. При этом потребуется согласие всех постоянно проживающих с ним членов семьи. Наймодатель также может требовать расторжения договора, но только в судебном порядке, если ([ст. 91.10 Жилищного кодекса РФ](#)):

- наниматель не внес или не полностью внес квартплату более чем шесть раз в течение 12 месяцев или имеет задолженность более трех среднемесячных размеров квартплаты за 12 месяцев;
- наниматель передал жилое помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;
- наниматель или постоянно проживающие с ним члены семьи имеют другое жилье на территории того же муниципального образования (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – в том же городе), если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на нанимателя и членов его семьи превышает [норму предоставления](#).

- наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, разрушили или повредили жилье, систематически нарушали права и законные интересы соседей или использовали жилое помещение не по назначению.

Стоит отметить, что в случае расторжения договора наниматель и его родственники подлежат выселению, другое жилое помещение им не предоставляется. Также договор может быть расторгнут автоматически: в связи выездом в другое место жительства, утратой (разрушением) жилого помещения или смертью одиноко проживавшего нанимателя.

## Как происходит постановка на учет?

Чтобы получить право на заключение договора некоммерческого найма, необходимо встать на учет в качестве нуждающегося в предоставлении соответствующего жилья. Его осуществляют органы местного самоуправления по месту жительства (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – городские власти, если такие полномочия не переданы на муниципальный уровень). Заявление и документы, подтверждающие, что гражданин нуждается в жилье, можно представить непосредственно в уполномоченный орган или через [многофункциональный центр](#) (ст. 91.13 Жилищного кодекса РФ).

Принятие граждан на учет осуществляется в порядке очередности предоставления заявлений и документов. При этом если гражданин встал на очередь для получения жилья по договору социального найма до 1 марта 2005 года (еще по [Жилищному кодексу РСФСР](#)), он с того же момента считается принятыми на учет в рамках некоммерческого найма. Таким образом, до наступления своей основной очереди, гражданин сможет арендовать жилье в наемном доме.

После того, как гражданин встал на учет в государственном или муниципальном органе, он должен подать наймодателю заявление о предоставлении жилого помещения в рамках некоммерческого найма. При этом заявление может подаваться только одному наймодателю, по выбору гражданина, в том числе и в отношении строящегося жилья. Отказать в приеме заявления наймодатель может в случае (ст. 91.14 Жилищного кодекса РФ):

- если количество заявлений превысило количество предоставляемого жилья;
- если гражданин не состоит на учете в качестве нуждающегося в предоставлении жилья на условиях некоммерческого найма;
- если конкретный наемный дом строится для нуждающихся определенной категории, к которой заявитель не относится.

Других оснований для отказа в приеме заявлений наймодателем не предусмотрено. Зато закрепляется право гражданина обжаловать неправомерный отказ в судебном порядке.

Жилье гражданам наймодатель предоставляет в порядке очередности, в зависимости от времени их постановки на учет в качестве нуждающихся в жилье. В некоторых случаях квартиры могут предоставляться вне очереди – гражданам, жилье которых [признано](#) не подлежащим ремонту или реконструкции, а также страдающим тяжелыми формами хронических [заболеваний](#) (ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ).

При этом в качестве наймодателя по договору некоммерческого найма могут выступать (ст. 91.2 Жилищного кодекса РФ):

- уполномоченный государственный или муниципальный орган либо уполномоченная указанным органом организация;
- организация, являющаяся собственником жилого помещения или уполномоченная собственником такого жилого помещения.

Наймодателем по договору некоммерческого найма в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо.

## Что из себя представляют наемные дома?

Наемным домом является здание (или все помещения в здании), которые принадлежат одному собственнику и предназначаются для предоставления гражданам по договорам найма жилых помещений. Если дом коммерческого использования, то заключается договор коммерческого найма, если социального использования – то некоммерческого найма. Поскольку в данной статье мы рассматриваем некоммерческий наем, то остановимся на основных критериях наемных домов именно социального использования (ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ).

Доля жилых помещений, предоставленных по договорам некоммерческого найма в наемном доме социального использования, не может быть менее 50% (равно как и доля соответствующих помещений в общей площади дома). Данное положение породило бурные дискуссии еще на этапе рассмотрения Закона Госдумой, так как фактически позволяет половину квартир в наемном доме социального использования сдавать в коммерческий наем.

### МНЕНИЕ



Фото: duma.gov.ru

**Галина Хованская, председатель Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству:**

"Изначально 100% квартир в таком наемном доме должны были быть отданы очередникам. К великому сожалению, все-таки пролоббировали застройщики возможность в этом же доме сдать квартиры под коммерческие цели. Мне эта норма крайне не нравится, она нарушает концепцию, которую я предлагала изначально. Представьте себе, завтра придет 100 очередников, на 100 квартир, а им скажут: "50% – да, а остальные – на коммерческие цели. Я вообще считаю, что эту формулировку нужно переделать и прописать, что отдавать на коммерческие цели жилье можно только в том случае, если нет очередников, нуждающихся в нем".

---

При этом данное положение, по мнению Галины Хованской также может стать причиной конфликта интересов среди жильцов таких домов, так как очевидно, что "коммерческие" и "некоммерческие" наниматели относятся к разным социальным категориям. *"Никогда их жители не договорятся, потому что у них разные возможности и разные требования к услугам управляющей компании"*, – заметила Галина Хованская в ходе обсуждения документа в Госдуме.

Кроме того, согласно позиции Галины Хованской обойти норму о 50% достаточно просто, так как **штраф** для застройщика – 100-200 тыс. руб. *"Он заплатит [штраф – Ред.], и весь дом станет коммерческим"*, – пояснила депутат. Однако, несмотря на эти аргументы, соответствующие поправки все равно были приняты нижней палатой, одобрены Советом Федерации и подписаны Президентом РФ.

Продажа или иное отчуждение помещения в наемном доме или наемного дома целиком допускается только одному собственнику и при условии сохранения цели использования такого наемного дома. Управление наемным домом осуществляет сам

наймодатель, если собственник такого дома или помещений в нем не передал данную обязанность управляющей организации.

При этом собственник здания может изменить цель использования наемного дома (с социальной на коммерческую) или же вообще перестать использовать его в качестве такового. Однако при этом законодатель установил ряд гарантий соблюдения интересов как нанимателей, так и государственных и муниципальных органов.

Так, подобные манипуляции не допускаются, если хотя бы одно из жилых помещений предоставлено внаем гражданам. Кроме того, собственник здания должен возместить государству или муниципальным властям всю полученную поддержку, выделенную ему для создания и эксплуатации наемного дома, а также проценты. Правда такая обязанность у него возникает только если он "передумал" до истечения срока, прописанного в договоре о предоставлении поддержки (ч. 2 ст. 91.17 Жилищного кодекса РФ).

## Как устанавливается стоимость аренды в наемном доме?

Плата за наем строится по принципу возмещения расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома или приобретение всех помещений в таком доме, расходов, связанных с содержанием и текущим ремонтом, капитальным ремонтом дома и других. Устанавливается квартплата будет в зависимости от того, кому принадлежит дом, – органом государственной власти, органом местного самоуправления или наймодателем. Последний должен согласовать размер платы за наем с органом местного самоуправления. Также квартплата может быть прописана в договоре об освоении территории (ст. 156.1 Жилищного кодекса РФ).

*"На стадии эксплуатации социальное жилье для малоимущих требует постоянных вливаний из бюджета: на содержание, дотации, на капитальный ремонт и так далее. В нашем случае этот жилищный фонд пить и есть не просит, из бюджета денег не берет. То есть он на самоокупаемости работает. Плата за наем должна компенсировать эксплуатационные расходы. Однако в отличие от коммерческого жилья на рынке нет цели извлечения прибыли. Здесь ставится цель улучшения жилищных условий", – пояснила подход законодателя Галина Хованская.*

Тем не менее, в любом случае плата за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр его общей площади не может превышать ограничений, которые будут устанавливаться органами государственной власти субъектов РФ. Устанавливаться они будут дифференцированно для разных муниципальных образований, в зависимости от месторасположения наемных домов, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

Изменять размер платы за наем жилого помещения можно не чаще чем один раз в три года. Исключение составляет ежегодная индексация, порядок осуществления которой утвердит Правительство РФ. При этом тарифы на тепловую энергию, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение и газ для наемных домов рассчитываются в общем порядке. Иными словами, размер квартплаты и коммунальных услуг будет устанавливаться с учетом возможностей тех категорий граждан, ради которых и вводился институт некоммерческого найма.



Фото: duma.gov.ru

### Галина Хованская, председатель Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству:

"Речь идет в первую очередь о бюджетниках, имеющих "белую" зарплату, которая превышает порог [необходимый для признания малоимущим – *Ред.*], о молодых семьях – это вторая категория, которая остро нуждается в этом виде жилищного фонда. Третья категория – это специалисты, которых привлекают развивающиеся крупные предприятия. Руководство привлекает их с семьями, и, естественно, они кровно заинтересованы в жилищном фонде, который предоставляется на длительный срок, за разумную плату, которая будет меньше, чем на рынке жилья. Особенно этот вопрос остро стоит в крупных региональных центрах, где стоимость найма на рынке достаточно высока. О Москве и Санкт-Петербурге я не говорю – там разница в оплате будет в разы. Но даже в дотационных регионах разница в оплате будет 20-30% по сравнению с рыночной стоимостью. Так что этот проект направлен на жителей крупных региональных центров. В поселках стоимость квартиры в частном жилищном фонде примерно такая же [как планируется по договорам некоммерческого найма – *Ред.*], потому что там предложение превышает спрос. В крупных региональных центрах – обратная пропорция".

---

## Как планируется стимулировать застройщиков?

Поддержка застройщиков зависит от того, является наемный дом государственным (муниципальным) или частным. В первом случае для создания, эксплуатации, приобретения наемного дома или всех помещений в нем могут использоваться бюджетные средства или находящееся в государственной или муниципальной собственности имущество. Во втором случае за счет этих же источников может осуществляться государственная, муниципальная или иная поддержка. Она будет предоставляться на основании федеральных законов, законов субъектов РФ, муниципальных правовых актов и иных правовых актов федерального и регионального уровня в порядке, установленном государственными или муниципальными программами (ст. 91.19 Жилищного кодекса РФ).

При этом договором или решением о предоставлении поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования могут быть установлены условия ее выделения (например, определенный уровень платы за наем жилого помещения). Также может прописываться возвратность и возмездность поддержки, в том числе если целевое использование наемного дома меняется с социального на коммерческое или же здание вообще прекращает использоваться в качестве наемного дома. При этом если государственная или муниципальная поддержка предоставлялась для создания или эксплуатации наемного дома социального использования, то эти условия включаются в договор или решение обязательно.

Однако застройщику для начала придется заключить договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования на срок от 20 до 49 лет. Это будет происходить по итогам аукциона, который проводится одним из указанных способов (ст. 55.27 Градостроительного кодекса РФ):

- путем повышения начальной цены за право заключения данного договора;
- путем снижения размера платы за наем жилых помещений в социальном наемном доме в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

Застройщики, заключившие такие договоры, смогут получить государственные или муниципальные земельные участки под упомянутые цели в аренду без проведения торгов и

предварительного согласования мест размещения объектов. Арендная плата – в размере земельного налога за соответствующий земельный участок. В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке ([п. 2.4 ст. 30 Земельного кодекса РФ](#)).

Кроме того, отдельные самодостаточных регионы смогут осуществлять прямое субсидирование строительства наемных домов, а у застройщика будет возможность сдавать нежилые помещения в социальных наемных домах под коммерческие цели и таким образом компенсировать свои расходы. При этом, как отметила Галина Хованская, уже в сентябре Госдума планирует рассмотреть законопроект о внесении изменений в [НК РФ](#), в котором будут предусматриваться и налоговые льготы для застройщиков.

\*\*\*

Таким образом, с одной стороны задумка со строительством наемных домов социального использования очевидно хорошая, с другой – при ее воплощении пришлось значительно пойти навстречу застройщикам, позволив им отдавать 50% квартир под коммерческий наем. При этом не факт, что застройщиков заинтересует строительство подобных домов, ведь затраты на них будут возвращаться дольше, чем при строительстве квартир на продажу. Кроме того, новый механизм не заработает тотчас же, так на строительство каждого подобного дома уйдет минимум 1,5 года. Помимо этого, еще предстоит принять необходимые нормативные акты на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, что также займет время.

По данным опроса, проведенного нашим порталом, **62% респондентов в успех наемных домов не верят**. Часть из них (11%) считают, что застройщикам будет невыгодно возводить такие здания. По мнению других (51%), из-за различных злоупотреблений жилье в итоге может не дойти до нуждающихся. *"Как обычно часть квартир уйдет по "нужным" людям". "Дай "на лапу" – и кто-нибудь вселится в такую квартиру. Какой-нибудь более состоятельный гражданин»,* – так объясняли свое недоверие участники опроса.

#### Документы по теме:

- [Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 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"](#)
- [Жилищный кодекс Российской Федерации](#)
- [Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг"](#)
- [Жилищный кодекс Российской Союзной Федеративной Социалистической Республики](#)
- [Налоговый кодекс Российской Федерации](#)