

## ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАЕМНЫХ (ДОХОДНЫХ) ДОМОВ

С.П. Гришаев,  
кандидат юридических наук, доцент

С принятием Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 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"\*<sup>(1)</sup> (далее - Федеральный закон N 217-ФЗ) введено понятие "наемный дом". Наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания (ч. 1 ст. 91.6 ЖК РФ). Данный закон является развитием Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. N 600, который предусматривал создание доступного арендного жилья для россиян путем развития жилищного фонда на некоммерческой основе.

Федеральный закон N 217-ФЗ дополнил ЖК РФ разделом III.2 (ст. 91.16-91.20), устанавливающим в том числе понятие наемного дома, учет и управление им, порядок установления и изменения цели использования здания в качестве наемного дома, прекращения использования здания в качестве наемного дома, возможность оказания государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания и эксплуатации наемного дома социального использования.

Как следует из самого названия Федерального закона N 217-ФЗ, само понятие наемного дома неразрывно связано с договорными отношениями по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования. Предметом договорных отношений в данном случае, согласно ст. 91.5 ЖК РФ, является жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом в целом.

Таким образом, особенностью наемных домов является то, что цель использования жилых помещений в них - использование их собственником не для собственных нужд, а исключительно с целью предоставления гражданам во владение и пользование для проживания на возмездной основе, что позволяет получать определенный доход.

Следует отметить, что сам термин "наемный дом" выглядит несколько двусмысленным, поскольку в жилищном законодательстве применяются термины "договор социального найма" и "договор коммерческого найма жилого помещения", поэтому любой дом, в котором заключаются подобные договоры, можно рассматривать как наемный.

В дореволюционном законодательстве и законодательстве некоторых субъектов РФ используется термин "доходный дом", который можно рассматривать в определенной степени как синоним понятия "наемный дом", однако содержание этих двух понятий полностью не совпадает.

В дореволюционной России, как отмечено в литературе, доходные дома были весьма распространены. Они строились в расчете на разный социальный уровень и доход постояльцев. Так, в 1902 г. в доходном доме на ул. Мартыновской жил уже приобретший европейскую известность писатель М. Горький. Снимаемая им квартира площадью 300 кв. м занимала второй этаж и имела десять комнат и два подсобных помещения. Обходилась такая квартира писателю в 1 тыс. руб. в год\*<sup>(2)</sup>.

Как следует из самого термина "наемный дом", основной целью доходных домов в то время было получение прибыли и никакой социальной составляющей не было.

Сам термин был возрожден в законодательстве некоторых субъектов Федерации в начале 2000 годов. Так, согласно постановлению Правительства Москвы от 25 декабря 2007 г. N 1131-ПП "Об использовании жилого дома по адресу: ул. Мусы Джалиля, д. 8, корп. 2, в качестве дома коммерческого использования (доходного дома)"\*<sup>(3)</sup>, доходным домом следует считать жилой дом, в



котором все жилые помещения предоставляются по договорам найма в приоритетном порядке гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при их отказе - гражданам, проживающим в городе Москве не менее 10 лет. В указанном постановлении также отмечено, что жилой дом коммерческого использования (доходный дом) является доходным домом эконом класса с низким уровнем рентабельности (п. 2).

Хотя для таких договоров в качестве основной цели сохраняется получение прибыли (пусть и на низком уровне), в данном случае уже можно говорить об определенной социальной составляющей, поскольку жилые помещения в таких домах предоставляются не всем желающим, а только гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В ст. 91.16 ЖК РФ, регулирующей понятие и виды наемных домов, социальная составляющая еще более усилилась. В частности, в ч. 2 указанной статьи говорится о жилых помещениях в наемном доме социального использования. Таким образом, наемные дома дают возможность гражданам, не относящимся к малоимущим, но не имеющим возможности приобрести жилье в собственность, быть обеспеченными жилыми помещениями. Как отмечено в литературе, с появлением наемных домов для граждан с невысоким уровнем доходов становится возможным снимать жилье у публичного собственника по более доступной цене. По мнению экспертов, она будет ниже рыночной, как минимум, на треть. Да и наймодатель (публичный собственник) более надежен как сторона в договоре\*(4).

При этом обязательным условием принятия на жилищный учет в данном случае является то, что доход гражданина и совместно проживающих с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества не может превышать размера, позволяющего такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

Следует отметить, что введение в ЖК РФ такого нового понятия, как "наемный дом", повлекло, в свою очередь, необходимость внесения ряда дополнений и изменений в другие законодательные акты. В частности, изменениям были подвергнуты Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ), ЗК РФ, а также федеральные законы от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"\*(5), от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"\*(6) и от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"\*(7).

Так, ГрК РФ был дополнен главой 6.3, посвященной освоению территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов коммерческого и социального использования. Согласно ст. 55.27 указанной главы ГрК РФ, для строительства наемного дома необходимо заключить договор об освоении территории в целях строительства наемного дома. Причем законодатель не устанавливает различий в порядке строительства наемного дома социального и коммерческого использования.

Таким образом, уже существующие многоквартирные дома вряд ли возможно трансформировать в наемные дома, поскольку проживающие в них физические лица являются либо собственниками жилых помещений, либо их нанимателями по договору социального найма или договора коммерческого найма. Следовательно, единственная возможность сделать уже существующий многоквартирный дом наемным - это выкупить одним лицом все помещения в нем, что сопряжено со значительными материальными и техническими трудностями. Поэтому наемный дом должен изначально строиться как таковой. Очевидно, по этой причине наемные дома еще не получили большого распространения.

Частью 2 ст. 55.27 ГрК РФ предусмотрено положение, согласно которому договор об освоении территории в целях строительства наемного дома заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления с победителем аукциона на право заключения договора или с лицом, имеющим право заключить такой договор в соответствии с ГрК РФ. Порядок проведения аукциона определен в ст. 55.28 ГрК РФ, требования к его участникам - в ст. 55.29 ГрК РФ. При этом договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования не предусмотрены гражданским



законодательством.

Лицо, заключившее договор об освоении территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов, обязано обеспечить строительство на земельном участке здания в качестве наемного дома социального или коммерческого использования и ввод его в эксплуатацию в срок, установленный договором (но не более трех лет). Частный инвестор обязан также осуществлять мероприятия по благоустройству территории, обеспечить предоставление жилых помещений по договорам социального найма, доля которых не может быть менее установленной в договоре, а плата не может превышать установленную в договоре величину (ст. 55.27 ГрК РФ).

Статья 30 ЗК РФ в связи с принятием Федерального закона N 217-ФЗ была дополнена пунктом 2.4, в соответствии с которым земельные участки из земель, находящихся в публичной собственности, предоставляются для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов. Впоследствии эта статья была отменена, однако сам термин "наемный дом" встречается в ряде статей ЗК РФ (п. 5 ст. 22, п. 23.1 ст. 39.6 и др.).

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" был дополнен статьей 77.1 "Ипотека наемного дома", где установлены особенности ипотеки наемного дома. В п. 1 указанной статьи отмечено, что в случае предоставления кредита или займа на строительство наемного дома либо на приобретение всех помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома земельный участок, который предоставлен или предназначен для строительства наемного дома либо на котором расположен такой дом, или право аренды этого земельного участка находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом в случае, если земельный участок, предоставленный или предназначенный для строительства наемного дома, или право аренды этого земельного участка находится в залоге, в залоге находится и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке наемный дом. При государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства на этом земельном участке такой объект считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на него. С даты выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод построенного на этом земельном участке наемного дома в эксплуатацию до даты государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом наемный дом на этом земельном участке, введенный в эксплуатацию, считается находящимся в залоге (п. 2 ст. 77.1).

Частью 6 ст. 91.16 ЖК РФ установлено, что ограничение (обременение) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом в виде установленного ЖК РФ особого режима (условий, целей) использования таких жилых помещений, жилого дома (в качестве наемного дома) и связанные с ним ограничения прав собственника по распоряжению данными объектами недвижимости подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

Следует отметить, что изначально соответствующие изменения Федеральным законом N 217-ФЗ были внесены в п. 6 ст. 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Согласно указанному пункту, при государственной регистрации установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом указывается цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, при этом для наемного дома социального использования также указываются минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в таком доме и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в таком доме в случае, если указанные доли установлены решением или договором, предусматривающими установление цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или изменение цели использования здания в качестве наемного дома коммерческого использования на использование такого здания в качестве наемного дома социального использования.



Кроме того, в этих целях указанный Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Федеральным законом N 217-ФЗ был дополнен статьей 23.1, устанавливающей особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом.

Однако в настоящее время обе эти статьи утратили силу, поскольку и сам закон практически является недействующим.

Что касается заменившего его Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", то в нем упоминаются наемные дома в ст. 8 и 32, однако отдельной статьи, посвященной особенностям государственной регистрации прав на наемные дома или государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом нет.

Особенностью наемных домов является то, что цель использования жилых помещений в них - использование их собственником не для собственных нужд, а исключительно с целью предоставления гражданам во владение и пользование для проживания на возмездной основе, что позволит, в свою очередь, получать доход. При этом в отличие от многоквартирного дома в наемном доме может быть только один собственник на все помещения, как жилые, так и нежилые в доме, либо на само здание в целом.

Наемные дома могут быть и в публичной, и в частной собственности (ч. 3 ст. 19, п. 2 ч. 1 ст. 91.2 ЖК РФ), но по цели использования они относятся к жилищному фонду социального использования (хотя допускается и их коммерческое использование). В связи с этим для создания и эксплуатации наемного дома социального использования, находящегося в публичной или частной собственности, может быть оказана государственная, муниципальная и (или) иная поддержка.

Различают в соответствии с ч. 2 ст. 91.16 ЖК РФ два вида наемного дома в зависимости от цели использования:

- 1) наемный дом социального использования;
- 2) наемный дом коммерческого использования.

Соответственно могут быть заключены два вида договоров:

- найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ст. 672 ГК РФ, ст. 91.1 ЖК РФ);

- найма жилых помещений, или, как принято говорить, заключается договор коммерческого найма жилого помещения (ст. 671 ГК РФ).

Заключения иных видов договоров в наемных домах законодатель не допускает. Также не допускается сдача внаем комнат (части квартир) в наемных домах.

Таким образом, спецификой наемных домов является законодательно определенная цель использования: коммерческое либо социальное. По существу, речь идет о двух договорах, которые имеют значительные различия. Общим же у них является то, что наемный дом должен принадлежать на праве собственности одному лицу и все жилые помещения в нем предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания.

Соответственно и правовое регулирование двух разновидностей наемных домов будет различаться. Если к договору найма жилых помещений (договору коммерческого найма жилого помещения) будут применяться соответствующие положения ГК РФ, то к договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования - положения раздела III.1 ЖК РФ.

Следует отметить, институт наемных домов не отменяет и не заменяет собой предоставление жилья по договорам социального найма жилых помещений, а скорее дополняет их. При этом в наемном доме социального использования доля жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений не может быть менее пятидесяти процентов, и доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в наемном доме социального использования также не может быть менее пятидесяти процентов (ч. 4 ст. 91.16 ЖК РФ). Таким образом, оставшиеся жилые помещения могут сдаваться внаем по договору найма коммерческого использования.

Жилые помещения в наемном доме, предоставляемые гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов, включены в жилищный фонд социального использования.





Заключение договоров найма жилищного фонда социального использования производится в порядке очередности. В связи с этим обязательной стадией предоставления жилых помещений в наемных домах по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Возможны ситуации, когда меняется цель использования наемного дома - из коммерческой она становится некоммерческой и наоборот, либо использование здания в качестве наемного дома прекращается совсем, когда не выполнены условия, установленные в соответствии с п. 4 ч. 5 и ч. 6 ст. 91.19 ЖК РФ (в них речь идет о возвратности и возмездности предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования, который стал наемным домом коммерческого использования, либо, когда здание более не используется в качестве наемного дома до истечения срока, установленного решением или договором о предоставлении такой поддержки).

Изменение цели использования наемного дома в соответствии с ч. 1 ст. 91.17 оформляется:

1) решением органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных выступать, соответственно, от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной образования в качестве собственника здания или всех помещений в здании, либо иного лица, являющегося собственником здания или помещений в нем, если иное не установлено пунктами 2-6 настоящей части;

2) в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

3) решением органа государственной власти, органа местного самоуправления о предоставлении государственной, муниципальной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и (или) в соответствии с договором о предоставлении указанной государственной, муниципальной поддержки;

4) решением иных лиц, за исключением указанных в п. 3 настоящей части лиц, о предоставлении поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и (или) в соответствии с договором о предоставлении указанной поддержки;

5) актом и (или) договором исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусматривающими предоставление в соответствии с земельным законодательством находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

6) решением собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Согласно ч. 2 ст. 91.17 ЖК РФ, изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома не допускаются в случае, когда хотя бы одно из жилых помещений в таком здании предоставлено внаем гражданам и (или) не выполнены условия, установленные в соответствии с уже упоминавшимися положениями п. 4 ч. 5 и ч. 6 ст. 91.19 ЖК РФ, если иное не установлено Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Согласно действующей редакции п. 6 ст. 77.1 указанного закона, в случае обращения взыскания банком или иной организацией, предоставившими указанные в п. 1 настоящей статьи кредит или заем, на земельный участок или право аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом, на объект незавершенного строительства на этом земельном участке, на все помещения в таком наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом по решению залогодержателя осуществляется продажа земельного участка (уступка права аренды), объекта незавершенного строительства, всех помещений в таком доме, такого жилого дома одному лицу с сохранением



установленной цели использования указанных объектов недвижимого имущества в порядке, установленном статьями 57 и 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (указанные статьи предусматривают порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства). То есть цель использования должна сохраняться и в данном случае.

Ввиду особого характера наемных домов они подлежат специальному учету. Согласно ч. 1 ст. 91.18 ЖК РФ, наемные дома социального использования и земельные участки, предоставленные или предназначенные в соответствии с земельным законодательством для строительства таких домов, подлежат учету в муниципальном реестре наемных домов социального использования органами местного самоуправления муниципальных образований (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - 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), на территориях которых расположены такие дома и земельные участки.

При этом каждый субъект Российской Федерации самостоятельно путем принятия соответствующего нормативного акта устанавливает порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства.

Следует отметить, что пока такой порядок еще не установлен и учет пока не ведется, что, очевидно, объясняется небольшим количеством наемных домов.

Нарушение обязанности по такому учету влечет административную ответственность. Так, согласно ст. 19.7.11 КоАП РФ, нарушение установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к предоставлению в орган местного самоуправления, осуществляющий учет наемных домов социального использования, документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования, в том числе непредоставление таких документов или предоставление документов, содержащих заведомо ложные сведения, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти до ста тысяч рублей.

Управление наемными домами имеет определенную специфику. В соответствии с ч. 3 ст. 91.20 ЖК РФ порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования жилыми домами устанавливается, соответственно, уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. Таким образом, в тех случаях, когда собственниками наемных домов либо всех помещений в них являются публичные образования (Российская Федерация, субъект Федерации, муниципальное образование) действует особый порядок управления.

При этом Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с целью оказания практической помощи направляет для руководства и использования в работе рекомендации по подготовке проектов нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации и муниципального правового акта об утверждении порядка управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования жилыми домами.

В этой связи важное значение приобретает письмо Минстроя России от 22 апреля 2015 г. N 11903-АП/07 "О направлении рекомендаций по подготовке проектов нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального правового акта об утверждении порядка управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования", которым разработаны рекомендации по подготовке проектов нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации и муниципального правового акта об утверждении порядка управления наемными домами.



Управление наемным домом может осуществляться и непосредственно его наймодателем в соответствии с общими правилами управления домами, установленными в ЖК РФ. Либо собственник такого дома может принять решение об управлении домом управляющей организацией. Однако сам порядок управления наемными домами не будет отличаться от обычных способов управления многоквартирными домами.

При этом следует учитывать, что деятельность по управлению многоквартирными домами весьма подробно регулируется законодательством. Им устанавливается порядок осуществления данной деятельности, минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения.

Речь, в частности, идет о постановлениях Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"\*(8) и от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

В том случае, если управление наемным домом осуществляет наймодатель, именно он несет ответственность перед собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание наемного дома, за обеспечение предоставления коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства наемного дома. Речь, в частности, идет о соответствии управления требованиям технических регламентов и установленным Правительством РФ правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме в случае, если наемный дом является многоквартирным домом. Наймодатель несет ответственность за обеспечение предоставления коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства наемного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и собственникам и пользователям жилых домов.

Вопросы качества управления регулируются статьей 161 ЖК РФ, согласно которой управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Речь, в частности, идет о следующих правилах, которые необходимо учитывать: Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416, и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

Часть 1 ст. 91.19 ЖК РФ предусматривает возможность оказания государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания и эксплуатации наемного дома социального использования. В отношении дома социального использования, который или все помещения в котором находятся в государственной или муниципальной собственности, приобретения такого дома или всех помещений в нем такая поддержка может предоставляться как за счет предоставления денежных средств из соответствующего бюджета, так и путем предоставления находящегося в государственной или муниципальной собственности имущества.

Для создания, эксплуатации наемного дома социального использования, который или все помещения в котором находятся в частной собственности, приобретения такого дома или всех помещений в таком доме может также предоставляться аналогичная поддержка. Причем помимо государственной или муниципальной поддержки в данном случае речь может также идти о поддержке за счет средств иных лиц.

Бюджетные средства и находящееся в государственной или муниципальной собственности имущество предоставляются в качестве поддержки не произвольно, а в соответствии с действующим законодательством и государственными и муниципальными программами.

Государственная, муниципальная и (или) иная поддержка для создания, эксплуатации наемного дома социального использования предоставляется на основании договора с лицом, которому



предоставляется эта поддержка, и (или) решения лица, предоставляющего эту поддержку. В тех случаях, когда заключается договор о предоставлении поддержки, его нельзя отнести к договору дарения, поскольку у стороны, получившей такую поддержку, есть и встречные обязанности. Не предусмотрен такой договор и ГК РФ. Представляется, что необходимо, во-первых, указать на существенные условия данного договора; во-вторых, разработать типовые формы такого договора, приняв соответствующее постановление правительства.

---

\* (1) См.: Российская газета. 2014. 23 июля.

\* (2) См.: Кириченко О.В. Жилищный фонд коммерческого использования // Современное право. 2007. N 10. С. 28.

\* (3) См.: Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2008. N 5. 23 января.

\* (4) См.: Куцина С. Наемные дома // ЭЖ Юрист. 2014. N 45. С. 18.

\* (5) См.: Российская газета. 1997. 30 июля.

\* (6) См.: Российская газета. 1998. 22 июля.

\* (7) См.: Российская газета. 2015. 17 июля.

\* (8) См.: Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. N 21. Ст. 2652.

*Источник полного текста документа: Гарант*

