

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 11.02.2013 № 77  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

---

" 11 " февраля 2013 г.

**82. О проекте федерального закона № 197376-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений"** - вносят депутаты Государственной Думы **Г.П.Хованская, Е.Л.Николаева, С.В.Журавлев, Д.В.Волков, А.В.Руденко, П.Р.Качкаев, С.М.Миронов, О.Л.Михеев, А.П.Езубов, Б.В.Михалев, А.А.Шеин, Р.Ф.Абубакиров, И.И.Гильмутдинов, А.Г.Сидякин**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/455  
Дата: 19.02.2013 Время: 16:31

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 14 марта 2013 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2013 года (март) в соответствии с частью 1<sup>2</sup> статьи 50 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФСР  
Дата 25.12.2012 Время 19:30  
№197376-6: 11

25 декабря 2012 г.

№ ВЧ-ХГП/377

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**С. Е. НАРЫШКИНУ**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляем проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений», вносимый в Государственную Думу в порядке реализации права законодательной инициативы.

Приложения:

1. Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» на 26 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 12 л. в 1 экз.
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 2 л. в 1 экз.
4. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. в 1 экз.
5. Копии текста законопроекта и сопроводительных документов на магнитном носителе на 1 диске.

Депутат ГД

Г.П.Хованская

Депутат ГД

Е.Л.Николаева

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

29 января 2013 г.


№ 6н-Ш-2/8

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**С.Е. Нарышкину**

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Прошу включить в состав инициаторов проекта федерального закона № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений», внесенного депутатами Государственной Думы Г.П.Хованской, Е.Л.Николаевой, С.В.Журавлевым, Д.В.Волковым, А.В.Руденко, П.Р.Качкаевым, С.М.Мироновым, О.Л.Михеевым, А.П.Езубовым, Б.В.Михалевым, А.А.Шеиным  
Согласие авторов имеется.

Депутаты Государственной Думы

 Р.Ф. Абубакиров

 И.И. Гильмутдинов

Депутаты Государственной Думы:

Г.П.Хованская

 Е.Л.Николаева

С.В.Журавлев

 Д.В.Волков

А.В.Руденко

 П.Р.Качкаев

С.М.Миронов

 О.Л.Михеев

А.П.Езубов

 Б.В.Михалев

А.А.Шеин



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

18 января 2013г.

№ 64-ПАВ-3/2

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**С.Е. НАРЫШКИНУ**

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

С учетом согласия инициаторов проекта федерального закона № 197376-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений" Г.П.Хованской, Е.Л. Николаевой, С.В. Журавлева, прошу включить меня в состав инициаторов указанного законопроекта.

С уважением,



А.В. Руденко

Согласовано:

Депутаты Государственной Думы

Г.П.Хованская

Е.Л.Николаева

(Журавлев С.В.)  
С.В.Журавлев

Д.В.Волков

Исп. Шараховская О.Е. 692-12-79



230997 546100

Государственная Дума  
Дата 18.01.2013 Время 1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

18 января 2013 г.

№ 24-ПТФ-3/1

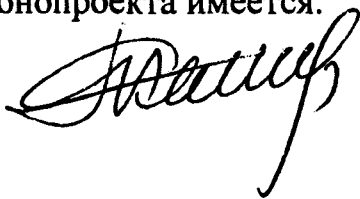
Председателю ГД ФС РФ  
Нарышкину С.Е.

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии со ст. 104 Регламента Государственной Думы прошу Вас включить меня в состав авторов проекта федерального закона № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений».

Согласие авторов законопроекта имеется.

Депутат ГД ФС РФ



П.Р. Качкаев

Депутаты Государственной Думы – авторы законопроекта:

Депутат ГД ФС РФ

Г.П. Хованская

Депутат ГД ФС РФ

Е.Л. Николаева

Депутат ГД ФС РФ

С.В. Журавлев

Депутат ГД ФС РФ

Д. В. Волков

исп. Исламова Ю.М. 8-495-692-52-50



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 18 01 2013 Время 16 31  
№ 08178.6 1 1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

18 января 2013 г.

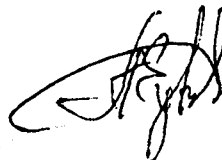
№ 64-ЕАД-3/2

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации прошу Вас включить меня в состав субъектов права законодательной инициативы проекта федерального закона №197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений»



А.П. Езубов

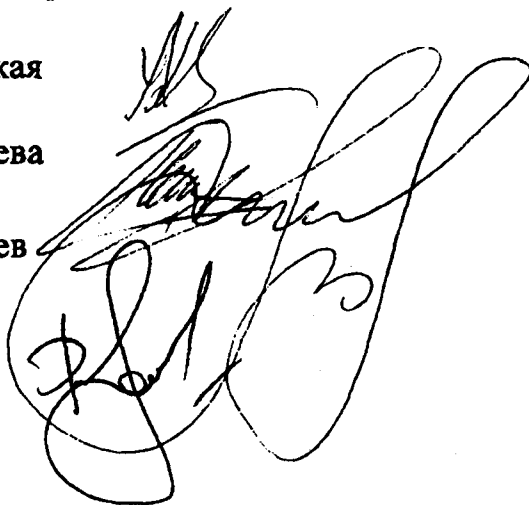
С субъектами права законодательной инициативы согласовано:

Г.П. Хованская

Е.Л. Николаева

С.В. Журавлев

Д.В. Волков



230997 679105

Государственная Дума ФС РФ  
Дата 18.01.2013 Время 16:32  
№208131-6 1 1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

18 01 2013 г.

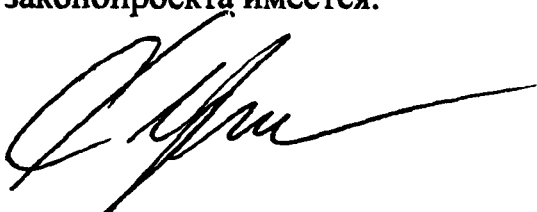
№ РН-МСМ-2/1

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**С.Е. НАРЫШКИНУ**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

Прошу Вас включить меня в состав авторов проекта федерального закона № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений».

Согласие авторов законопроекта имеется.



**С.М. МИРОНОВ**

Не возражаю:

Депутат Государственной Думы ФС РФ

  
**Г.П.Хованская**

Депутат Государственной Думы ФС РФ

  
**Е.Л.Николаева**

Депутат Государственной Думы ФС РФ

  
**С.В.Журавлев**

Депутат Государственной Думы СФ РФ

  
**В.Д.Волков**



230997 705101



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

18 01 2013

№ МБВ-13/1

Председателю Государственной Думы  
Федерального Собрания Российской Федерации

**С.Е. НАРЫШКИНУ**

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Прошу Вас включить меня в состав авторов проекта Федерального закона № 197376-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений" - внесен депутатами Государственной Думы : Г.П. Хованской, Е.Л. Николаевой, С.В. Журавлевым. С субъектами права законодательной инициативы согласовано.

С уважением,



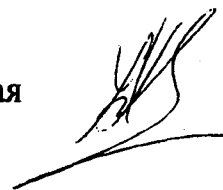
Б.В. Михалев

Согласовано:

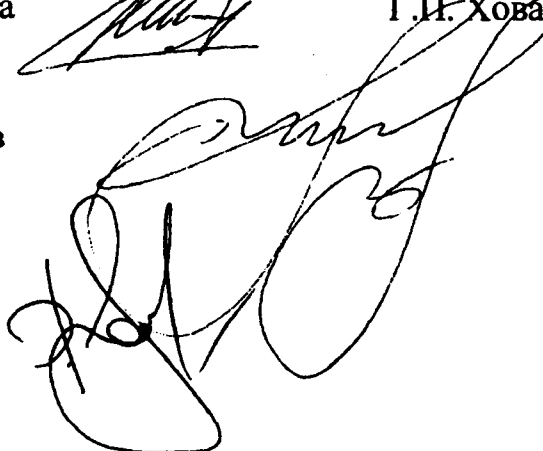
Е.Л. Николаева



Г.П. Хованская



С.В. Журавлев



Д.В. Волков

исп. Н.Х. Оболенская 692-88-24



230997 721101

Государственная Дума ФС РФ  
Дата 18 01 2013 Время 16 35  
№208134-6 1 1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

18 января 2013 г.

№ Вн-МСП-3/4

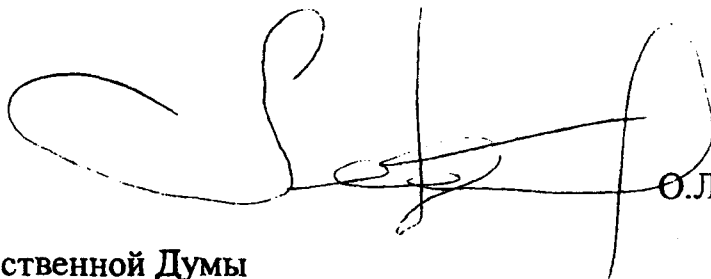
Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**С.Е.НАРЫШКИНУ**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

Прошу Вас включить меня в состав авторов законопроекта №197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений», который внесен депутатами Государственной Думы Г.П. Хованской, Е.Л. Николаевой, С.В. Журавлевым.

Согласие авторов законопроекта получено.

С уважением,



О.Л. Михеев

Депутат Государственной Думы

Г.П. Хованская

Е.Л. Николаева

С.В. Журавлев

Д.В. Волков



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 18.01.2013 Время 16.3  
№208135-6 11

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

18 января 2013 г.

№ ВД-УДА-3/6

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

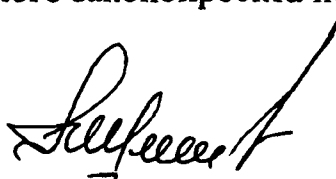
**С.Е. Нарышкину**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

Прошу Вас включить меня в состав субъектов права законодательной инициативы, внесших проект федерального закона № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений».

Согласие инициаторов указанного законопроекта получено.

С уважением,



**А.А. Шенн**

СОГЛАСОВАНО:



Г.П.Хованская

Е.Л.Николаева

С.В.Журавлев

Д.В.Волков

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

14 января 2013 г.

№ ли-СВР-3/1

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**С.Е. НАРЫШКИНУ**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

Прошу Вас включить меня в состав авторов законопроекта № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений», внесенного депутатами Государственной Думы Г.П. Хованской, Е.Л. Николаевой.

С авторами законопроекта согласовано.

С уважением,



**С.В. Журавлев**



230902 616102

Государственная Дума ФС РФ  
Дата: 11.01.2013 19:04:12  
№201751-6-1.1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

16 января 2013 г.

№ 64-ВДВ-3/1

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**С.Е. НАРЫШКИНУ**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

Прошу включить меня в состав авторов проекта федерального закона №197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений».

Согласие авторов получено.

Г.П.Хованская

Е.Л.Николаева

С.В.Журавлев

Депутат Государственной Думы



В.Д.Волков

Исп.Смородинова И.А.  
Тел.692-57-41



230953 181109

Государственная Дума ФС РФ  
Дата 16.01.2013 Время 16:09  
№206882-6 11

Вносят депутаты Государственной  
Думы Г.П.Хованская,  
Е.Л.Николаева, С.В.Муравьев, Д.В.Волков,  
А.В.Руденко, П.Р.Казкаев, С.М.Миронов,  
О.Л.Михеев, А.П.Езубов, Б.В.Михалев, А.А.Шенин,  
Р.Ф.Абубакиров, И.И.Гильмутдинов,  
А.Г.Сидякином  
Проект № 1973X6-6

## ФЕДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений

#### Статья 1

Внести Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590) следующие изменения:

1) в статье 19:

а) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд найма - совокупность жилых помещений жилищного фонда некоммерческого использования, жилищного фонда коммерческого использования и специализированного жилищного фонда;

2) жилищный фонд потребительского использования - совокупность жилых помещений, которые находятся в собственности граждан или

жилищно-строительных, жилищных кооперативов и используются такими гражданами или членами таких кооперативов для своего проживания, проживания членов своей семьи, проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования.»;

б) дополнить частью 3<sup>1</sup> следующего содержания:

«3<sup>1</sup>. Жилищный фонд найма включает в себя:

1) жилищный фонд некоммерческого использования - совокупность жилых помещений жилищного фонда социального использования, предоставляемых гражданам для проживания по договорам социального найма, жилых помещений, предоставляемых гражданам для проживания по договорам некоммерческого найма, жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам безвозмездного пользования;

2) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками или иными правообладателями таких помещений с целью извлечения прибыли путем предоставления для проживания гражданам по договорам найма или по иным возмездным договорам;

3) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых для проживания отдельным категориям граждан по договорам найма специализированных жилых помещений.»;

2) дополнить статьей 19<sup>1</sup> следующего содержания:

«Статья 19<sup>1</sup>. **Наемный (арендный) дом**

1. Под наемным (арендным) многоквартирным домом понимается многоквартирный дом, который принадлежит (все помещения в котором принадлежат) на праве собственности одному лицу и все квартиры в котором предоставляются собственником, иным правообладателем такого дома (всех помещений в таком доме) или уполномоченным ими лицом гражданам для проживания по одному виду договора из указанных в части 4 настоящей статьи.



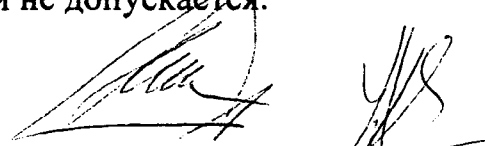
2. Под наемным (арендным) жилым домом понимается жилой дом, который принадлежит (все части которого принадлежат) на праве собственности одному лицу и который (все жилые помещения которого) предоставляется собственником, иным правообладателем такого дома (всех частей такого дома) или уполномоченным ими лицом гражданам для проживания по одному виду договора из указанных в части 4 настоящей статьи.

3. Под комплексом наемных (арендных) жилых домов понимается совокупность расположенных на одном земельном участке или на смежных земельных участках наемных (арендных) жилых домов, которые принадлежат (все части которых принадлежат) на праве собственности одному лицу и которые (все части которых) предоставляются собственником, иным правообладателем всех таких домов (всех частей таких домов) или уполномоченным ими лицом гражданам для проживания по одному виду договора из указанных в части 4 настоящей статьи.

4. В наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме, комплексе наемных (арендных) жилых домов (далее также – наемный (арендный) дом) все жилые помещения (квартиры, жилые дома, части жилых домов) могут предоставляться во владение и (или) пользование гражданам на основании одного из следующих видов договоров:

- 1) договору найма жилого помещения;
- 2) краткосрочному договору найма жилого помещения;
- 3) договору некоммерческого найма жилого помещения;
- 4) краткосрочному договору некоммерческого найма жилого помещения;
- 5) договору социального найма жилого помещения;
- 6) договору найма специализированного жилого помещения.

5. Предоставление во владение и (или) пользование гражданам жилых помещений в наемном (арендном) доме на основании различных видов договоров из указанных в части 4 настоящей статьи не допускается.





6. Продажа или отчуждение иным образом помещения в наемном (арендном) доме допускается только одновременно с отчуждением всех помещений в таком доме одному лицу, за исключением случаев, установленных в части 7 настоящей статьи.

7. Требование, установленное частью 6 настоящей статьи, не применяется, если в отношении ни одного из жилых помещений в наемном (арендном) доме не заключены договоры, указанные в части 4 настоящей статьи, а в случае, если при строительстве и (или) эксплуатации такого наемного (арендного) дома, находящегося в частной собственности, была предоставлена государственная и (или) муниципальная поддержка, то также при условии истечения срока, установленного при предоставлении такой поддержки, если такой срок был установлен, либо возмещения соответствующему бюджету денежного эквивалента такой поддержки. Порядок возмещения бюджету денежного эквивалента государственной и (или) муниципальной поддержки устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Орган местного самоуправления городского округа, городского или сельского поселения, на территории которого расположен наемный (арендный) многоквартирный дом, наемный (арендный) жилой дом или комплекс наемных (арендных) жилых домов осуществляет учет сведений:

1) об адресе такого дома или комплекса домов;

2) о собственнике такого дома или комплекса домов (всех жилых помещений в таком доме или комплексе домов);

3) об арендаторе или ином правообладателе такого дома или комплекса домов (всех жилых помещений в таком доме или комплексе домов) в случае, если такой дом или комплекс домов (все жилые помещения в таком доме или комплексе домов) переданы на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления или на ином праве;



4) о наймодателе жилых помещений в таком доме или комплексе домов;

5) о существенных условиях договоров, на основании которых предоставляются во владение и (или) пользование жилые помещения в таком доме или комплексе домов;

6) о предоставлении государственной и (или) муниципальной поддержки при строительстве и (или) эксплуатации такого дома или комплекса домов, находящихся в частной собственности, в случае оказания такой поддержки;

7) о выполнении требований, указанных в части 7 настоящей статьи.

9. Порядок учета органами местного самоуправления наемных (арендных) многоквартирных домов, наемных (арендных) жилых домов и комплексов наемных (арендных) жилых домов устанавливается Правительством Российской Федерации.


10. Орган местного самоуправления, указанный в части 8 настоящей статьи, представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав сведения о наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах или комплексах наемных (арендных) жилых домов, указанные в пунктах 1 – 5 и 7 части 8 настоящей статьи, не позднее десяти дней после учета таких сведений.

11. Особенности регистрации прав на наемные (арендные) многоквартирные дома, наемные (арендные) жилые дома, в том числе в составе комплекса наемных (арендных) жилых домов, и на жилые помещения в таких домах устанавливаются федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3) дополнить разделом IV<sup>1</sup> следующего содержания:

**«Раздел IV<sup>1</sup> «Жилые помещения, предоставляемые по договорам некоммерческого найма**

**Статья 109<sup>1</sup>. Договор некоммерческого найма жилого помещения**

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is larger and more stylized, while the second is smaller and more compact.

1. По договору некоммерческого найма жилого помещения одна сторона – собственник, иной правообладатель жилого помещения либо управомоченное ими лицо, указанные в статье 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса (наймодатель), обязуется передать другой стороне – гражданину, указанному в статье 109<sup>4</sup> настоящего Кодекса (нанимателю), жилое помещение, указанное в статье 109<sup>5</sup> настоящего Кодекса, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом и таким договором.

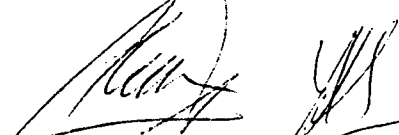
2. Существенными условиями договора некоммерческого найма жилого помещения являются:

- 1) предмет договора;
- 2) определение объекта найма;
- 3) срок действия договора;
- 4) порядок определения размера платы за жилое помещение;
- 5) права и обязанности сторон договора;
- 6) перечень граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем жилого помещения;
- 7) перечень и описание имущества наймодателя, право пользования которым приобретает наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане;
- 8) условия заключения нового договора по истечении срока действия договора.

**Статья 109<sup>2</sup>. Форма договора некоммерческого найма жилого помещения**

1. Договор некоммерческого найма жилого помещения заключается на основании решения лиц, указанных в статье 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса, о предоставлении жилого помещения на основании указанного договора.

2. Договор некоммерческого найма жилого помещения, за исключением краткосрочного договора некоммерческого найма жилого



помещения, заключенного в соответствии с частью 2 статьи 109<sup>б</sup> настоящего Кодекса, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Типовой договор некоммерческого найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации.

**Статья 109<sup>3</sup>. Наймода́тель по договору некоммерческого найма жилого помещения**

Наймодателями по договору некоммерческого найма жилого помещения могут быть:

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления или организация, уполномоченная выступать наймодателем такого жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда от имени собственника такого жилого помещения;

2) некоммерческая организация, являющаяся собственником такого жилого помещения и созданная органом государственной власти или органом местного самоуправления;

3) иное лицо в случаях, установленных федеральным законом.

**Статья 109<sup>4</sup>. Нанима́тель по договору некоммерческого найма жилого помещения**

1. Жилые помещения по договору некоммерческого найма предоставляются гражданам, отвечающим указанным в частях 1 и 2 статьи 51 настоящего Кодекса условиям, которые не признаны и не имеют оснований быть признанными малоимущими в соответствии с установленным настоящим Кодексом порядком и доходы и стоимость имущества которых и совместно проживающих с ними членов семьи, определенные в соответствии с требованиями части 2 статьи 49 настоящего Кодекса, не превышают установленного в соответствии с частями 3 или 4 настоящей



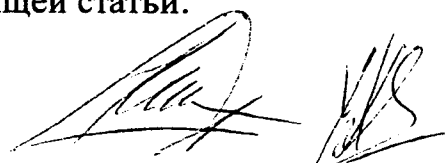
статьи уровня, а также гражданам, указанным в частях 2 и 6 настоящей статьи.

2. Жилые помещения по договору некоммерческого найма в соответствии с федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или нормативным правовым актом органа местного самоуправления могут предоставляться гражданам, признанным по установленным таким федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или нормативным правовым актом органа местного самоуправления основаниям нуждающимся в жилых помещениях и которые не признаны и не имеют оснований быть признанными малоимущими в соответствии с установленным настоящим Кодексом порядком.

3. Уровень доходов и стоимость имущества граждан, указанные в части 1 настоящей статьи, определяются органом местного самоуправления, на территории которого расположены наемные (арендные) многоквартирные дома, наемные (арендные) жилые дома, наемные (арендные) комплексы жилых домов, жилые помещения в которых предоставляются по договору некоммерческого найма, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом возможности таких граждан приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных и заемных средств.

4. До установления законом субъекта Российской Федерации порядка, указанного в части 3 настоящей статьи, такой порядок может устанавливаться органом местного самоуправления, указанным в части 3 настоящей статьи.

5. Решением наймодателя жилых помещений в наемном (арендном) доме может быть установлено право быть нанимателем жилого помещения по договору некоммерческого найма в таком доме любых граждан, из числа указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, или только граждан, относящихся к одной или нескольким установленным категориям граждан из числа граждан, указанных в частях 1 и (или) 2 настоящей статьи.



6. Нанимателями по краткосрочным договорам некоммерческого найма, заключенным в соответствии с частью 2 статьи 109<sup>6</sup> настоящего Кодекса, могут быть граждане, относящиеся к категориям, установленным решением наймодателя.

**Статья 109<sup>5</sup>. Объект договора некоммерческого найма жилого помещения**

Объектом договора некоммерческого найма жилого помещения может быть квартира, жилой дом и часть жилого дома, расположенные в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме или в комплексе наемных (арендных) жилых домов.

**Статья 109<sup>6</sup>. Срок в договоре некоммерческого найма жилого помещения**

1. Договор некоммерческого найма жилого помещения заключается на срок не менее трех лет и не превышающий десяти лет, если иное не установлено частью 2 настоящей статьи.

2. Краткосрочный договор некоммерческого найма жилого помещения заключается на срок до одного года в отношении жилого помещения, предназначенного для временного проживания граждан.

**Статья 109<sup>7</sup>. Права и обязанности сторон договора некоммерческого найма**

1. К пользованию жилыми помещениями по договорам некоммерческого найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные статьей 65 – 66, пунктами 1, 3 и 5 части 1 и частями 2 – 4 статьи 67, статьями 68 – 71 и 80 настоящего Кодекса.

2. Передача нанимателем по договору некоммерческого найма жилого помещения указанного помещения или его части по договору поднайма не допускается.



3. В случае смерти нанимателя его права и обязанности по договору некоммерческого найма жилого помещения переходят любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя, проживающему в данном жилом помещении.

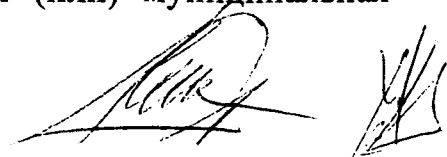
**Статья 109<sup>8</sup>. Предоставление жилых помещений по договорам некоммерческого найма**

1. Жилые помещения предоставляются гражданам по договору некоммерческого найма в порядке очередности, исходя из времени подачи такими гражданами заявлений наймодателю с приложением документов, подтверждающих право граждан на заключение договора некоммерческого найма жилого помещения в соответствии со статьей 109<sup>4</sup> настоящего Кодекса.

2. Порядок учета наймодателями, указанными в пунктах 1 и 2 статьи 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса, заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма и перечень документов, подтверждающих право граждан на заключение договора некоммерческого найма жилых помещений, устанавливается уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с требованиями части 1 настоящей статьи.

3. Порядок учета наймодателями, указанными в пункте 3 статьи 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса, заявлений граждан о предоставлении по договору некоммерческого найма жилых помещений и перечень прилагаемых документов, подтверждающих право таких граждан на заключение договора некоммерческого найма, устанавливается таким наймодателем в соответствии с требованиями части 1 настоящей статьи, если иное не установлено частью 4 настоящей статьи.

4. В случае, если наймодателю, указанному в пункте 3 статьи 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса, при строительстве и (или) эксплуатации наемного (арендного) дома была оказана государственная и (или) муниципальная



поддержка, указанный в части 3 настоящей статьи порядок согласовывается соответственно с уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления.

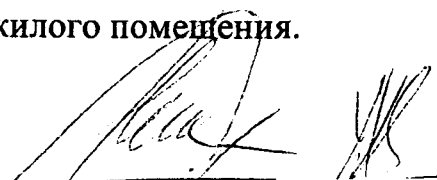
**Статья 109<sup>9</sup>. Преимущественное право нанимателя на заключение договора некоммерческого найма на новый срок**

1. По истечении срока договора некоммерческого найма жилого помещения, за исключением заключенного в соответствии с частью 2 статьи 109<sup>6</sup> настоящего Кодекса краткосрочного договора некоммерческого найма жилого помещения, наниматель имеет преимущественное право на заключение договора некоммерческого найма жилого помещения на новый срок, если такой наниматель соответствует требованиям, установленным в соответствии с частями 1 - 4 статьи 109<sup>4</sup> настоящего Кодекса.

2. Наниматель, указанный в части 1 настоящей статьи, направляет наймодателю заявление о заключении договора некоммерческого найма жилого помещения на новый срок с приложением документов, подтверждающих соответствие такого нанимателя требованиям, установленным в соответствии с частями 1 - 4 статьи 109<sup>4</sup> настоящего Кодекса, не позднее трех месяцев до истечения срока договора некоммерческого найма жилого помещения.

3. Если наниматель не выполнил обязанность, указанную в части 2 настоящей статьи, договор некоммерческого найма прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

4. Наймодатель вправе заключить договор некоммерческого найма жилого помещения на новый срок с гражданином, который перестал соответствовать требованиям, установленным в соответствии с частями 1 - 4 статьи 109<sup>4</sup> настоящего Кодекса, в случае отсутствия граждан, подавших наймодателю в соответствии с частью 1 статьи 109<sup>9</sup> настоящего Кодекса заявления и документы, подтверждающие право таких граждан на заключение договора некоммерческого найма такого жилого помещения.



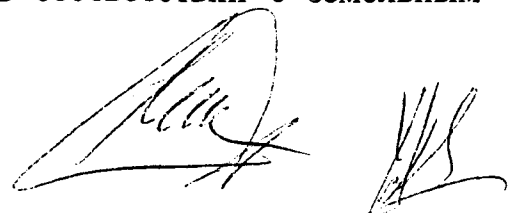


**Статья 109<sup>10</sup>. Пользование жилым помещением по договору  
некоммерческого найма**

1. Пользование жилым помещением по договору некоммерческого найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и договором некоммерческого найма жилого помещения.

2. Наниматель по договору некоммерческого найма квартиры, расположенной в наемном (арендном) многоквартирном доме, приобретает право пользования помещениями в таком доме, не являющимися частями других квартир и предназначенными для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирными лестничными площадками, лестницами, лифтами, коридорами, иными помещениями в данном доме, предназначенными для удовлетворения социально-бытовых потребностей, организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом. Указанным договором может быть предусмотрено право пользования нанимателем также и другими помещениями в наемном (арендном) многоквартирном доме, не являющимися частями других квартир. Указанный наниматель имеет право свободного доступа к такому наемному (арендному) многоквартирному дому, а также иные права пользования земельным участком, на котором расположен такой дом, которые могут устанавливаться договором некоммерческого найма жилого помещения в соответствии с земельным законодательством.

3. Наниматель по договору некоммерческого найма жилого дома или части жилого дома, являющегося наемным (арендным) жилым домом, имеет право свободного доступа к такому дому, а также иные права пользования земельным участком (частью земельного участка), на котором расположен такой дом или часть такого дома, которые могут устанавливаться договором некоммерческого найма жилого помещения в соответствии с земельным законодательством.



4. Наниматель по договору некоммерческого найма жилого дома или части жилого дома в комплексе наемных (арендных) жилых домов имеет права, указанные в части 3 настоящей статьи, а также право пользования проездами, проходами, общедоступными стоянками автомобильного транспорта, элементами озеленения и благоустройства, включая детские и спортивные площадки, расположенные на земельном участке (земельных участках), на котором расположен комплекс наемных (арендных) жилых домов.

**Статья 109<sup>11</sup>. Особенности расторжения договора некоммерческого найма жилого помещения**

1. К расторжению договора некоммерческого найма жилого помещения применяются правила, предусмотренные пунктом 1, абзацами первым и третьим пункта 2, пунктом 3 и первым абзацем пункта 4 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. В случае передачи жилого помещения или его части по договору поднайма договор некоммерческого найма такого жилого помещения подлежит расторжению в судебном порядке по требованию наймодателя.

3. Если в течение срока заключенного договора некоммерческого найма жилого помещения наниматель перестал соответствовать требованиям, установленным в соответствии со статьей 109<sup>4</sup> настоящего Кодекса, то такое изменение не является основанием досрочного расторжения договора некоммерческого найма жилого помещения.

4. Переход права собственности на занимаемое по договору некоммерческого найма жилое помещение, права аренды, права хозяйственного ведения, права оперативного управления или иного права на такое жилое помещение, а также изменение наймодателя по такому договору не влечет за собой расторжение или изменение условий договора некоммерческого найма жилого помещения.



**Статья 109<sup>12</sup>. Особенности выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам некоммерческого найма**

При расторжении договора некоммерческого найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.»;

4) раздел VII дополнить статьей 158<sup>1</sup> следующего содержания:

**Статья 158<sup>1</sup>. Плата по договору некоммерческого найма жилого помещения**

1. Размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма, наймодателем по которому является орган или организация, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса, устанавливается уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с требованиями настоящей статьи.

2. Размер платы за жилое помещение, по договору некоммерческого найма, наймодателем по которому является лицо, указанное в пункте 3 статьи 109<sup>3</sup> настоящего Кодекса, устанавливается таким наймодателем в соответствии с требованиями настоящей статьи по согласованию с органом местного самоуправления, на территории которого расположен соответствующий наемный (арендный) дом. Основанием для отказа в согласовании такого размера платы за жилое помещение является нарушение наймодателем требований, указанных в частях 3 – 6 настоящей статьи. Отказ в согласовании размера платы за жилое помещение по иным основаниям не допускается. Отказ органа местного самоуправления в согласовании размера платы за жилое помещение может быть обжалован указанным наймодателем в судебном порядке.



3. Размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме, комплексе наемных (арендных) жилых домов устанавливается с учетом:

1) возмещения в течение определенного периода времени расходов на строительство или приобретение такого дома или комплекса домов;



2) расходов на услуги и работы по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту такого дома или комплекса домов;

3) дифференциации размера платы за жилое помещение в зависимости от качества, благоустройства и размеров жилых помещений;

4) иных целевых расходов наймодателя при предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма.

4. В случае предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки при строительстве и (или) эксплуатации наемного (арендного) многоквартирного дома, наемного (арендного) жилого дома, комплекса наемных (арендных) жилых домов, жилые помещения в которых предоставляются по договору некоммерческого найма, решение о возмещении или невозмещении такой поддержки за счет платы за жилое помещение, предоставляемое по договору некоммерческого найма в таком доме или таком комплексе домов, принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставившим такую поддержку.

5. Размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма может устанавливаться с учетом обеспечения нормы рентабельности деятельности наймодателя по строительству наемного (арендного) многоквартирного дома, наемного (арендного) жилого дома, комплекса наемных (арендных) жилых домов, предоставлению жилых помещений по договору некоммерческого найма в таких домах и комплексах домов, в том числе дифференциации указанной нормы рентабельности в зависимости от месторасположения такого дома или комплекса домов.



6. Размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма не может превышать максимальный размер платы, определяемый исходя из принципа кратности размеру платы за аналогичное жилое помещение, предоставленное по договору социального найма. Максимальный размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма на территории субъекта Российской Федерации устанавливается субъектом Российской Федерации один раз в три года на соответствующий период. Указанный максимальный размер платы может быть дифференцирован по муниципальным образованиям, расположенным на территории субъекта Российской Федерации и подлежит ежегодной индексации в соответствии с частью 8 настоящей статьи.

7. Размер платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма может изменяться не чаще, чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера платы в соответствии с частью 8 настоящей статьи.

8. Размер платы за жилое помещение, предоставленное по договору некоммерческого найма, и максимальный размер платы за такое жилое помещение подлежат ежегодной индексации на коэффициент-дефлятор, установленный на соответствующий календарный год.

9. Порядок установления размера платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме, комплексе наемных (арендных) жилых домов устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями настоящей статьи.»;

5) дополнить статью 159 частью 13 следующего содержания:

«13. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе предоставлять нанимателям жилых помещений по договорам некоммерческого найма субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях,

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more compact, located at the bottom right of the page.

установленных соответственно нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.»;

б) раздел VIII дополнить статьей 162<sup>1</sup> следующего содержания:

**«Статья 162<sup>1</sup>. Особенности управления наемными (арендными) домами**

Управление наемным (арендным) многоквартирным домом, наемным (арендными) жилым домом и комплексом наемных (арендных) жилых домов осуществляется наймодателем, если по решению их собственника не установлен иной порядок управления.».

## **Статья 2**

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст.410) следующие изменения:

1) дополнить статью 671 пунктом 3 следующего содержания:

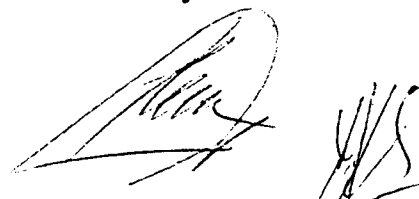
«3. Договор некоммерческого найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статей 674, 675, пункта 3 статьи 681 настоящего Кодекса, а также правила пункта 1, абзацев первого и третьего пункта 2, пункта 3 и первого абзаца пункта 4 статьи 687 настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору некоммерческого найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.»;

2) в статью 674 внести следующие изменения:

1) абзац первый считать частью первой;

2) дополнить частью 2 следующего содержания:

«2. Договор найма жилого помещения на срок более года подлежит государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.».

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more compact, located at the bottom right of the page.

### Статья 3

В статью 19.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1, ст. 1; 2012, № 29, ст. 3996) внести следующие изменения:

- 1) абзацы первый и второй считать частью первой;
- 2) дополнить частью второй следующего содержания:

«2. Нарушение наймодателем установленных законодательством Российской Федерации требований об обязательной государственной регистрации договоров найма жилых помещений и договоров некоммерческого найма жилых помещений на срок более года, -

влечет наложение административного штрафа на граждан - в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей.».

### Статья 4

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 15, 22, 25, 40; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 52, ст. 5498; 2007, № 41, ст. 4845; № 43, ст. 5084; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3597; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3611; № 52, ст. 6410; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; 2011, № 1, ст. 47; Российская газета, 2011, 4 июля; Собрание законодательства Российской Федерации, 2011 г. № 30, ст. 4594) следующие изменения:

- 1) дополнить статьей 23<sup>1</sup> следующего содержания:



Статья 23<sup>1</sup>. Особенности государственной регистрации прав на наемный (арендный) многоквартирный дом, наемный (арендный) жилой дом, на жилые и нежилые помещения в таких домах

1. При государственной регистрации прав на наемный (арендный) многоквартирный дом, на наемный (арендный) жилой дом, на жилые и нежилые помещения в таких домах или в случае представления органом местного самоуправления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, сведений о наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах или комплексах наемных (арендных) жилых домов в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, в графу «Особые отметки» Единого государственного реестра прав вносится запись о том, что такой дом является наемным (арендным) многоквартирным домом, наемным (арендным) жилым домом и что такое жилое, нежилое помещение расположено в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме.

2. В случае образования жилых, нежилых помещений в наемном (арендном) многоквартирном доме или наемном (арендном) жилом доме (разделение объекта недвижимости), документы для государственной регистрации прав на все такие образуемые помещения представляются одновременно. Государственная регистрация прав на такие жилые, нежилые помещения осуществляется одновременно.

3. В случае государственной регистрации перехода права собственности на все жилые, нежилые помещения в наемном (арендном) многоквартирном доме или наемном (арендном) жилом доме, документы для государственной регистрации прав на все такие помещения представляются одновременно. Государственная регистрация прав на такие жилые, нежилые помещения осуществляется одновременно.

4. В случае государственной регистрации перехода права собственности на жилое, нежилое помещение в наемном (арендном)





многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме вследствие его продажи или отчуждения иным образом орган по государственной регистрации прав запрашивает у органа местного самоуправления, осуществляющего учет таких домов, сведения, подтверждающие возможность продажи, отчуждения иным образом такого помещения, если такие сведения не были предоставлены таким органом местного самоуправления в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.»;

2) дополнить статьей 26<sup>1</sup> следующего содержания:

**«Статья 26<sup>1</sup>. Особенности государственной регистрации договоров найма жилых помещений и договоров некоммерческого найма жилых помещений**

1. Государственная регистрация договора найма жилого помещения или договора некоммерческого найма жилого помещения на срок более года осуществляется на основании заявления одной из сторон такого договора в отношении жилого помещения, право собственности на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав.

2. Государственная регистрация договора найма жилого помещения, договора некоммерческого найма жилого помещения осуществляется как обременение права собственности на такое помещение.

3. К договору найма жилого помещения, договору некоммерческого найма жилого помещения, представляемому на государственную регистрацию прав, дополнительно прилагаются документы, подтверждающие права наймодателя, если таким наймодателем не является собственник такого жилого помещения.

4. При государственной регистрации договора найма жилого помещения, договора некоммерческого найма жилого помещения указываются данные о наймодателе, сроке такого договора и размере платы за такое жилое помещение.



5. Государственная регистрация договора найма жилого помещения, договора некоммерческого найма жилого помещения осуществляется в течение пяти дней после подачи заявления на государственную регистрацию.».

## **Статья 5**

Дополнить Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 27, ст. 3213; № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879, 3880) статьей 77<sup>1</sup> следующего содержания:

**«Статья 77<sup>1</sup>. Ипотека наемного (арендного) многоквартирного дома, наемного (арендного) жилого дома**

1. Наемный (арендный) многоквартирный дом или наемный (арендный) жилой дом, приобретенный либо построенный полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Жилые помещения в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме предоставляются внаем по договору найма, договору некоммерческого найма без согласия залогодержателя.

3. В случае обращения взыскания на наемный (арендный) многоквартирный дом или наемный (арендный) жилой дом по решению залогодержателя производится либо продажа такого дома, либо продажа жилых, нежилых помещений в таком доме с учетом требования части 4 настоящей статьи.

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized than the other, located at the bottom right of the page.

4. В случае обращения взыскания на наемный (арендный) многоквартирный дом или наемный (арендный) жилой дом договоры найма жилых помещений, договоры некоммерческого найма жилых помещений сохраняет силу. Условия их расторжения определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и жилищным законодательством Российской Федерации.».

### **Статья 6**

Дополнить статью 23 Федерального закона от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ "Об электроэнергетике" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 13, ст. 1177; 2004, № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 37; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 45, ст. 5427; 2008, № 29, ст. 3418; № 52, ст. 6236; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 11, ст. 1175; № 31, ст. 4156) частью 6 следующего содержания:

«6. Установленные цены (тарифы) на электрическую энергию (мощность), потребляемую населением и приравненным к нему категориям потребителей, используемые для расчета размера платы за коммунальную услугу электроснабжения, применяются для расчетов за электрическую энергию (мощность), поставляемую организациям, предоставляющим такую услугу, в том числе организациям, предоставляющим внаем жилые помещения в наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах, комплексах наемных (арендных) жилых домов в соответствии с жилищным законодательством.».

### **Статья 7**

Дополнить статью 10 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ "О теплоснабжении" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 31, ст. 4159; 2011, № 23, ст. 3263; № 50, ст. 7359) частью 16 следующего содержания:



«16. Установленные цены (тарифы) на тепловую энергию (мощность), потребляемую населением и приравненным к нему категориям потребителей, используемые для расчета размера платы за коммунальную услугу отопления, применяются для расчетов за тепловую энергию (мощность), поставляемую организациям, предоставляющим такую услугу, в том числе организациям, предоставляющим внаем жилые помещения в наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах, комплексах наемных (арендных) жилых домов в соответствии с жилищным законодательством.».

## Статья 8

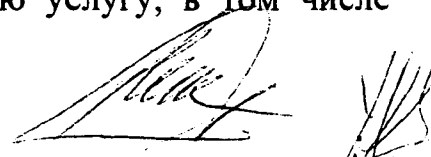
Внести в Федеральный закон от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 50, ст. 7358) следующие изменения:

1) дополнить статью 13 частью 6<sup>1</sup> следующего содержания:

«6<sup>1</sup>. Установленные цены (тарифы) на холодную воду и горячую воду, потребляемые населением и приравненным к нему категориям потребителей, используемые для расчета размера платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, применяются для расчетов за холодную и горячую воду, поставляемую организациям, предоставляющим такую услугу, в том числе организациям, предоставляющим внаем жилые помещения в наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах, комплексах наемных (арендных) жилых домов в соответствии с жилищным законодательством.»;

2) дополнить статью 14 частью 6<sup>1</sup> следующего содержания:

«6<sup>1</sup>. Установленные цены (тарифы) на услугу водоотведения, потребляемую населением и приравненным к нему категориям потребителей, используемые для расчета размера платы за коммунальную услугу водоотведения, применяются для расчетов за услугу водоотведения, предоставляемую организациям, предоставляющим такую услугу, в том числе



организациям, предоставляющим внаем жилые помещения в наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах, комплексах наемных (арендных) жилых домов в соответствии с жилищным законодательством.».

### **Статья 9**

Дополнить статью 21 Федерального закона от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 14, ст. 1667) частью четвертой следующего содержания:

«Установленные цены на газ, потребляемый населением и приравненным к нему категориям потребителей, используемые для расчета размера платы за коммунальную услугу газоснабжения, применяются для расчетов за газ, поставляемый организациям, предоставляющим такую услугу, в том числе организациям, предоставляющим внаем жилые помещения в наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах, комплексах наемных (арендных) жилых домов в соответствии с жилищным законодательством.».

### **Статья 10**

Внести в Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 40, ст. 3822; 2005, № 1, ст. 17, 25, 37; № 52, ст. 5597; 2006, № 1, ст. 10; № 23, ст. 2380; № 30, ст. 3296; № 31, ст. 3452; № 43, ст. 4412; № 50, ст. 5279; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 25, ст. 2977; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; 2008, № 48, ст. 5517; № 52, ст. 6236; 2009, № 48, ст. 5711, 5733; № 52, ст. 6441; 2010, № 15, ст. 1736; № 19, ст. 2291; № 31, ст. 4160, 4206; № 49, ст. 6409; 2011, № 17, ст. 2310; № 30, ст. 4590) следующие изменения:

1) пункт 6 части 1 статьи 14 изложить в следующей редакции:



«б) обеспечение малоимущих граждан, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иных категорий граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с законодательством Российской Федерации, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;»;

2) пункт 6 части 1 статьи 16 изложить в следующей редакции:

«б) обеспечение малоимущих граждан, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иных категорий граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с законодательством Российской Федерации, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;»;

3) в части 2 статьи 50:

а) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) жилищный фонд некоммерческого использования, включая жилищный фонд социального использования для проживания граждан по договорам социального найма в жилых помещениях, предоставленных до 1 марта 2013 года, и обеспечения жилыми помещениями на условиях договора социального найма малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также иных категорий граждан в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, жилые помещения для предоставления гражданам по договорам некоммерческого найма и договорам безвозмездного пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также имущество, необходимое для содержания указанного муниципального жилищного фонда;»;

б) дополнить пунктом 3<sup>1</sup> следующего содержания:



«3<sup>1</sup>) жилищный фонд коммерческого использования для предоставления жилых помещений в таком фонде гражданам по договорам найма в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также имущество, необходимое для содержания указанного муниципального жилищного фонда».

### Статья 11.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации

В. Путин



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений»**

В настоящее время задача развития сектора арендного жилья в Российской Федерации в рамках государственной жилищной политики становится все более актуальной.

В соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 г. Правительству Российской Федерации поставлена задача в срок до 1 сентября 2012 года утвердить комплекс мер, направленных на развитие рынка арендного жилья, прежде всего некоммерческого найма жилых помещений, включая меры государственной поддержки и законодательного регулирования.

Указом Президента РФ от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" предусматривается до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В соответствии с указанными поручениями, Правительством Российской Федерации был разработан комплекс мер по развитию арендного жилищного фонда.<sup>1</sup> Пунктом 1 указанного документа предусматривается внесение в IV квартале 2012 года в Правительство Российской Федерации проекта федерального закона о развитии рынка арендного жилья, предусматривающего в том числе внесение в Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации

---

<sup>1</sup> Распоряжение Правительства РФ от 29 августа 2012 г. N 1556-р "Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода"





изменений в части защиты прав наймодателя и нанимателя при долгосрочном найме жилого помещения, определения понятия "некоммерческий наем" и регулирования порядка предоставления жилья гражданам по договору некоммерческого найма.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» (далее - законопроект) разработан в целях восполнения пробела правового регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений. Принятие такого законопроекта является необходимым условием реализации указанного комплекса мер и соответствует поручениям, содержащимся в нормативных правовых актах Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

В настоящее время отсутствует специальное законодательное регулирование правоотношений по поводу найма жилых помещений, в которых наниматель не ставит цели извлечения прибыли, в той или иной мере решает социальные вопросы, однако складывающиеся правоотношения не могут быть урегулированы в рамках договора социального найма жилого помещения. В частности, это невозможно, когда наймодателем выступает частное лицо (например, работодатель), поскольку по договорам социального найма могут предоставляться только жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда. Кроме того, существенными условиями договора социального найма, применение которых при законодательном регулировании правоотношений по поводу некоммерческого найма жилых помещений представляется нецелесообразным, являются бессрочный статус договора, отсутствие обязанности нести расходы связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и ряд других норм.

Несмотря на то, что в существующем законодательстве некоммерческий наем жилого помещения не выделен и не регламентирован,



на практике уже сегодня складываются отношения по поводу найма жилого помещения, которые нельзя отнести ни к социальному найму, ни к найму в коммерческих целях. При этом юридически такие отношения в настоящее время оформляются как договор найма жилого помещения в жилищном фонде коммерческого использования, либо как договор безвозмездного пользования. Наиболее известен опыт Москвы (бездотационные дома), Калужской и Новосибирской областей, Чувашской Республики и ряда других регионов.

К предмету регулирования законопроекта относится регулирование отношений по заключению и исполнению договоров некоммерческого найма жилых помещений, а также внесения изменений и дополнений в федеральные законы, регулирующих смежные правоотношения.

Законопроект направлен на решение следующих основных задач:

совершенствование общего законодательного регулирования института найма жилого помещения, в том числе введение института наемного (арендного) дома и регулирование отношений найма жилых помещений в таком доме - поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации;

совершенствование понятийно терминологического аппарата, в том числе классификации жилищного фонда в зависимости от цели использования, в связи с введением нового вида жилищного фонда (жилищный фонд некоммерческого использования) и нового вида договора (договор некоммерческого найма жилого помещения) – поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации;

законодательного регулирования нового института некоммерческого найма жилого помещения и соответствующего ему нового вида договора некоммерческого найма (поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации).

В рамках данного законопроекта также предлагается решить ряд более специальных задач, связанных с общим обеспечением функционирования



арендного жилищного фонда. Предлагается внесение изменений в следующие федеральные законы:

Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - в части установления обязательной государственной регистрации договора найма жилого помещения, заключенного на срок более года;

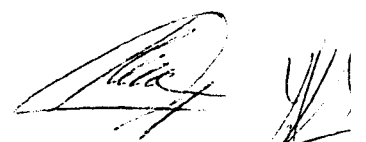
Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях – в части установления ответственности за нарушение требования государственной регистрации договора найма жилого помещения, заключенного на срок более года;

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" – в части регулирования особенностей ипотеки арендного многоквартирного дома;

Федеральный закон от 26 марта 2003 года №35-ФЗ «Об электроэнергетике», Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федеральный закон от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» - в части совершенствования тарифной политики при предоставлении коммунальных услуг в арендном жилищном фонде;

Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» - в части приведения перечня вопросов местного значения и перечня имущества, находящего в собственности муниципальных образований в соответствие с нормами жилищного законодательства.

Законопроектом предлагается установить в Гражданском кодексе Российской Федерации, что договоры некоммерческого найма жилых помещений в арендных многоквартирных домах и в арендных жилых домах заключаются по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. Это дает возможность урегулировать нормами Жилищного кодекса Российской Федерации не только отношения



социального найма и найма жилых помещений специализированного жилищного фонда, но и отношения некоммерческого найма.

Основные положения, регулирующие отношения по поводу некоммерческого найма жилых помещений, предлагается раскрыть в поправках в Жилищный кодекс Российской Федерации.

В предлагаемом законопроекте предполагается установить нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые применяются к договору некоммерческого найма напрямую. Прочие нормы применяются постольку, поскольку они не противоречат нормам жилищного законодательства. В связи с этим предлагается дополнить статью 671 Гражданского кодекса Российской Федерации пунктом 3, согласно которому договор некоммерческого найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статей 674, 675, 678, 680 и 681 настоящего Кодекса, а также правила статьи 687, за исключением абзаца четвертого пункта 2, настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору некоммерческого найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

В связи с тем, что жилищное законодательство устанавливает связь между договорами, являющимися основаниями возникновения жилищных прав пользователей жилых помещений и видами жилищного фонда в зависимости от целей его использования (статья 19 Жилищного кодекса Российской Федерации), законопроектом предусматривается внесение изменений в указанную классификацию жилищного фонда. Предлагается в статье 19 изменить классификацию видов жилищного фонда с использованием новых понятий и введением двух уровней классификации жилищного фонда в зависимости от целей использования.

В первую очередь предлагается разделить жилищный фонд на две группы в зависимости от целей использования:



1) жилищный фонд найма, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений всех видов жилищного фонда за исключением жилищного фонда потребительского использования. Таким образом, предлагается установить, что жилищный фонд найма - это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для предоставления внаем гражданам (или в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для последующего предоставления гражданам во владение и (или) в пользование) по различным видам договоров. Эти основания пользования жилыми помещениями объединены тем, что при их использовании жилыми помещениями пользуются не собственники таких помещений и члены их семей или бывшие члены их семей или члены жилищных, жилищно-строительных кооперативов, а граждане, пользующиеся жилыми помещениями на условиях найма;

2) жилищный фонд потребительского использования (заменить этим понятием прежнее понятие «индивидуальный жилищный фонд»), под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования. Такое определение, в частности, исключает возможность отнесения к жилищному фонду потребительского использования жилых помещений, находящихся в собственности организаций или публично-правовых образований, которая существует в рамках сегодняшнего определения индивидуального жилищного фонда.

Предлагается следующая классификация жилых помещений в составе жилищного фонда найма:

а) жилищный фонд некоммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма (жилищный фонд социального



использования), договорам некоммерческого найма и договорам безвозмездного пользования;

б) специализированный жилищный фонд», под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по договорам найма специализированных жилых помещений;

в) жилищный фонд коммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, используемых собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования с целью извлечения прибыли путем предоставления во владение и (или) в пользование по договорам найма (в том числе по договорам найма в доходных домах) и по иным возмездным договорам.

Существующий понятийно-терминологический аппарат позволяет описывать только отношения по поводу найма отдельного жилого помещения. Отсутствуют нормативные определения, позволяющие описывать отношения по поводу найма жилых помещений в многоквартирном доме, все жилые помещения в котором принадлежат одному собственнику и предназначены для сдачи внаем (аренду).

Неустойчивость института найма жилых помещений в построенном многоквартирном доме, наличие риска продажи всех или части таких квартир для проживания собственников и перехода такого дома в категорию кондоминиумом со сложной схемой управления делает практически невозможным создание наемного (арендного) многоквартирного дома, поскольку отсутствуют нормы, обеспечивающие сохранение такого дома в собственности одного лица. В современных условиях риск продажи всех или части жилых помещений связан с интересом инвесторов и застройщиков сократить сроки окупаемости проекта и фиксации прибыли. С этой точки



зрения строительство жилья с целью последующего предоставления внаем выглядят более предпочтительно.

В целях обеспечения условий для развития института некоммерческого найма жилых помещений предлагается (статья 19<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта) ввести в понятийно-терминологический аппарат Жилищного кодекса Российской Федерации понятия новых видов жилых зданий – «наемный (арендный) многоквартирный дом», «наемный (арендный) жилой дом» и «комплекс наемных (арендных) жилых домов». Предполагается, что в основном в целях предоставления в некоммерческий наем будут строиться многоквартирные дома, однако представляется целесообразным предусмотреть возможность предоставления такого статуса также и отдельным жилым домам или комплексам жилых домов, расположенных на одном или смежных земельных участках.

Для регулирования договора некоммерческого найма жилого помещения предлагается дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации новым разделом IV<sup>1</sup> «Жилые помещения, предоставляемые по договорам некоммерческого найма». В данном разделе предлагается сформулировать предмет договора некоммерческого найма жилого помещения, определить его существенные условия.

Существенными условиями договора некоммерческого найма предлагается установить (часть 2 статьи 109<sup>1</sup> в редакции предлагаемого законопроекта):

- предмет договора;
- определение объекта найма;
- срок действия договора;
- порядок определения размера платы за жилое помещение;
- права и обязанности сторон договора;

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more prominent than the other, located in the bottom right corner of the page.

перечень граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем на правах членов семьи нанимателя жилого помещения;

перечень и описание имущества наймодателя, право пользования которым приобретает наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане;

условия заключения нового договора по истечении срока действия договора.

Специфическими существенными условиями договора некоммерческого найма, отличающими данный вид договора от договоров найма, социального найма и найма специализированного жилого помещения являются срок действия договора, порядок определения размера платы за жилое помещение, условия заключения нового договора по истечении срока действия договора.

Объектом найма по договору некоммерческого найма жилого помещения согласно законопроекту должно быть жилое помещение в наемном (арендном) многоквартирном доме или в наемном (арендном) жилом доме, все жилые помещения в которых предоставляются по договору некоммерческого найма (статья 109<sup>5</sup> в редакции предлагаемого законопроекта). Таким образом, предлагается предоставлять жилые помещения по договору некоммерческого найма только в домах, где все помещения имеют одного собственника и предоставляются по одному виду договора.

Законопроектом предполагается ограничение категорий нанимателей по договору некоммерческого найма. Установление ограничений связано с необходимостью использования жилых помещений, предоставляемых по договору некоммерческого найма для обеспечения жилыми помещениями граждан, которые не могут приобрести жилое помещение за счет собственных и заемных средств в собственность по рыночным ценам. Это определяет необходимость установления предельного уровня доходов и





стоимости имущества, находящегося в собственности граждан, имеющих право быть нанимателями. С другой стороны, более высокий уровень платы за жилое помещение, предполагающий возмещение не только текущих, но и инвестиционных расходов наймодателя, определяет невозможность предоставления таких жилых помещений гражданам, признанным в установленном порядке малоимущими без существенных бюджетных расходов на предоставление таким гражданам субсидий и иных мер социальной поддержки при оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Предлагаемым законопроектом к категории нанимателя, как стороны нового договора некоммерческого найма жилого помещения, предлагается относить граждан, которые не являются в соответствии с установленным Жилищным кодексом Российской Федерации порядком малоимущими гражданами и имеющими приходящиеся на каждого члена семьи доходы и подлежащее налогообложению имущество, находящееся в собственности такого нанимателя и членов его семьи, размер которых не превышает установленного законом соответствующего субъекта Российской Федерации уровня.

Решением наймодателя жилых помещений в конкретном наемном (арендном) доме может быть установлено право быть нанимателем жилого помещения по договору некоммерческого найма в таком доме любых граждан, имеющих право быть нанимателями по договору некоммерческого найма, или только граждан, относящихся к одной или нескольким установленным категориям граждан из числа указанных граждан. К таким категориям, например, могут быть отнесены граждане, имеющие профессии или занимающие должности в сферах деятельности, имеющих приоритетное значение для социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования, в том числе работники бюджетной сферы.



В качестве наймодателя по договору некоммерческого найма жилого помещения предлагается определить:

1) органы государственной власти, органы местного самоуправления или организации, уполномоченные выступать наймодателями таких жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда от имени собственников таких жилых помещений;

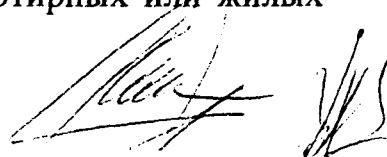
2) некоммерческие организации, являющиеся собственниками таких жилых помещений, созданные органом государственной власти или органом местного самоуправления;

3) иные лица в случаях, установленных федеральным законом.

В настоящее время федеральными законами указанные «иные лица» не установлены и соответствующие требования к ним не сформулированы. Предполагается, что такими лицами могут быть:

- специализированные некоммерческие организации, регулирование которых предлагается осуществить специальным федеральным законом. Необходимость разработки данного законопроекта связана с отсутствием в российском законодательстве регулирования специализированных некоммерческих жилищных организаций (а также коммерческих организаций с ограниченной нормой прибыли), уставной целью деятельности которых является предоставление жилых помещений внаем на некоммерческих условиях. Такое законодательное регулирование необходимо для защиты жилищных прав и законных интересов граждан, проживающих в жилых помещениях, предоставленных такими организациями на условиях некоммерческого найма, а также обеспечения прозрачности расходования средств государственной (муниципальной) поддержки, оказываемой таким организациям и эффективности использования средств такой поддержки;

- организации-участники реализации проектов государственно-частного партнерства, в рамках которого земельные участки предоставляются для строительства арендных многоквартирных или жилых



домов (комплексов арендных жилых домов) по результатам аукционов при условии предоставления жилых помещений в построенных домах по договору некоммерческого найма и по цене, не превышающей цены, определённой по результатам таких аукционов).

Предлагаемый подход закладывает основы для расширения перечня лиц, которые могут осуществлять социально-значимую деятельность по предоставлению жилых помещений по договору некоммерческого найма. Учредителями специализированных некоммерческих организаций могут выступать как органы государственной власти и местного самоуправления, так и крупные предприятия и организации, заинтересованные в привлечении кадров, в том числе высококвалифицированных.

Существенным условием договора некоммерческого найма является установления срока такого договора.

Законопроектом предлагается установить, что «стандартный» (долгосрочный) договор некоммерческого найма жилого помещения заключается на срок не менее трех лет и не более десяти лет. Длительный срок договора (по сравнению с предельным сроком договора найма – пять лет, установленным статьей 683 Гражданского кодекса Российской Федерации, позволит обеспечить устойчивость во времени правоотношений по поводу некоммерческого найма жилого помещения, обеспечит привлекательность такого договора.

Одновременно по аналогии с частью 2 статьи 683 Гражданского кодекса Российской Федерации предлагается установить возможность заключения краткосрочного договора некоммерческого найма и особые условия такого договора.

Эффективное законодательное регулирование отношений по поводу некоммерческого найма жилого помещения позволит создать условия и стимулы для увеличения объемов строительства жилищного фонда в целях предоставления внаем на некоммерческих условиях.



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

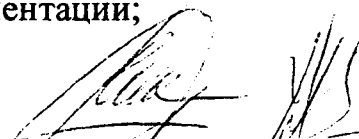
### **к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» (далее – законопроект) не содержит норм, определяющих возникновение дополнительных обязательств федерального бюджета.

Вместе с тем, законопроект предполагает, что жилые помещения по договору некоммерческого найма жилого помещения будут предоставляться в наемных (арендных) многоквартирных домах, наемных (арендных) жилых домах, комплексах наемных (арендных) жилых домов), все жилые помещения в которых принадлежат одному собственнику (далее – наемные (арендные) дома некоммерческого использования).

Поскольку в настоящее время наемные (арендные) дома отсутствуют, реализация законопроекта связана со значительными инвестициями в строительство таких домов. Реализация долгосрочных проектов инвестирования в создание наемных (арендных) домов некоммерческого использования может потребовать следующих мер государственной и (или) муниципальной поддержки:

- частичное бюджетное финансирование затрат на строительство таких домов, а также процентов по строительному кредиту в период строительства таких домов;
- бесплатное предоставление земельных участков;
- бесплатное подключение (присоединение) к сетям инженерно-технической инфраструктуры;
- бесплатное предоставление типовой проектной документации;



- освобождение от налога на землю;
- использование специального режима налогообложения.

Настоящее финансово-экономическое обоснование основано на результатах сценарных расчетов, в которых предполагается наличие всех перечисленных мер государственной и (или) муниципальной поддержки. В части использования специального режима налогообложения, предполагается упрощенная система налогообложения: замена налога на имущество организаций, налога на прибыль, налога на добавленную стоимость на налог на доходы организации – собственника наемного (арендного) дома некоммерческого использования по ставке 6%<sup>1</sup>. Также предполагается освобождение организации-наймодателя от уплаты налога на землю. Необходимо отметить, что указанные меры налоговой поддержки не включены в данный законопроект, но рассматриваются как необходимые для реализации проектов по строительству наемных (арендных) домов некоммерческого использования.

Сценарные расчеты выполнены на основе специальной расчетной модели инвестиционного проекта по созданию и эксплуатации наемного (арендного) дома некоммерческого использования. Результаты сценарных расчетов позволяют сравнить размеры платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма при различных вариантах финансирования строительства наемных (арендных) домов некоммерческого использования, различных сроках окупаемости и требуемой доходности таких инвестиций.

---

<sup>1</sup> В соответствии со статьей 346.12 Налогового кодекса Российской Федерации: «организация имеет право перейти на упрощенную систему налогообложения, если по итогам девяти месяцев того года, в котором организация подает уведомление о переходе на упрощенную систему налогообложения, доходы, определяемые в соответствии со статьей 248 настоящего Кодекса, не превысили 45 млн рублей.»

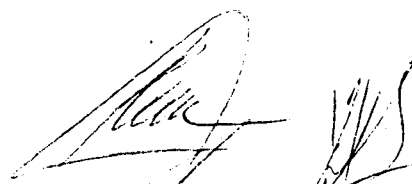


Основными источниками финансирования инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования могут быть:

- средства бюджета Российской Федерации, и (или) бюджетов субъектов Российской Федерации, и (или) местных бюджетов;
- собственные средства специализированных некоммерческих организаций, созданных органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятиями;
- кредитные средства.

Средства бюджета Российской Федерации, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов могут привлекаться для финансирования инвестиционных проектов по строительству наемных (арендных) домов некоммерческого использования как в форме бюджетных инвестиций в уставный капитал специализированных некоммерческих организаций, так и в форме субсидий юридическим лицам (наймодателям жилых помещений). Также за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов могут предоставляться субсидии физическим лицам - нанимателям жилых помещений на оплату установленной платы за некоммерческий наем и коммунальные услуги.

Источником собственных средств специализированных некоммерческих организаций являются средства уставного капитала, формируемого учредителями такой организации. Например, в случае, если специализированная некоммерческая организация учреждена органом государственной власти или органом местного самоуправления, источником собственных средств такой организации являются средства соответствующего бюджета, а в случае создания такой организации крупным предприятием – средства такого предприятия.



Для строительства наемных (арендных) домов необходимо будет привлечение кредитных средств для финансирования инвестиционного проекта по строительству и эксплуатации такого дома. Такое финансирование может быть организовано путем предоставления организации-наймодателю среднесрочного строительного кредита на период строительства с дальнейшей новацией такого строительного кредита в долгосрочный ипотечный кредит после завершения строительства наемного (арендного дома) некоммерческого использования и сдачи жилых помещений в таком доме в некоммерческий наем. При такой организации кредитного финансирования в период строительства погашаются только проценты по строительному кредиту, а погашение основной суммы долга происходит в рамках погашения долгосрочного ипотечного кредита. Ипотечный кредит будет обеспечен залогом земельного участка и построенного на нем наемного (арендного) дома некоммерческого использования.

Следует учитывать, что законопроектом устанавливается, что плата за некоммерческий наем предполагает возврат инвестиций в течение определенного периода, который для обеспечения приемлемой доступности некоммерческого найма жилого помещения должен быть достаточно длительным.

Реализация инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования может предполагать возвратную, безвозвратную или смешанную основу инвестиций, осуществленных за счет собственных средств<sup>2</sup>.

Предполагается, что все три варианта инвестирования возможны как для органов государственной власти, органов местного самоуправления или учрежденных ими специализированных некоммерческих организаций, так и для иных специализированных некоммерческих организаций, реализующих

---

<sup>2</sup> Инвестирование кредитных средств происходит только на возвратной основе.



инвестиционные проекты по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования.

В целях финансово-экономического обоснования законопроекта были выполнены расчеты для следующих сценариев реализации инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования. Такие сценарии различаются как по структуре источников финансирования инвестиционных проектов, так и по структуре источников возвратности средств.

#### Сценарий № 1.

- Структура источников финансирования инвестиционного проекта: собственные средства организации-наймодателя – 40%, кредит – 60%;
- структура источников возвратности средств: собственные средства организации-наймодателя – на безвозвратной основе; основная сумма долга по долгосрочному ипотечному кредиту и проценты по такому кредиту – за счет платы за некоммерческий наем; проценты по кредиту в период строительства – за счет средств бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета.

#### Сценарий № 2.

- Структура источников финансирования инвестиционного проекта: собственные средства организации-наймодателя – 20%, кредит – 40%, средства бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета – 40%;
- структура источников возвратности средств: собственные средства организации-наймодателя – за счет платы за некоммерческий наем; основная сумма долга по долгосрочному ипотечному кредиту и проценты по такому кредиту – за счет платы за некоммерческий наем; проценты по кредиту в период строительства – за счет средств





бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета; средства бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета – на безвозвратной основе.

#### Сценарий № 3.

- Структура источников финансирования инвестиционного проекта: собственные средства организации-наймодателя – 20%, кредит – 40%, средства бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета – 40%;
- структура источников возвратности средств: собственные средства организации-наймодателя – за счет платы за некоммерческий наем; основная сумма долга по долгосрочному ипотечному кредиту и проценты по такому кредиту – за счет платы за некоммерческий наем; проценты по кредиту в период строительства – за счет платы за некоммерческий наем; средства бюджета Российской Федерации, бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета – на безвозвратной основе.

#### Сценарий № 4.

- Структура финансирования инвестиционного проекта: собственные средства организации-наймодателя – 40%, кредит – 60%;
- структура источников возвратности средств: собственные средства организации-наймодателя – за счет платы за некоммерческий наем; основная сумма долга по долгосрочному ипотечному кредиту и проценты по такому кредиту – за счет платы за наем; проценты по кредиту в период строительства – за счет платы за некоммерческий наем.



Расчеты по каждому сценарию выполнены для 8 вариантов, каждый из которых характеризуется сочетанием различных значений двух следующих параметров:

- 1) ставка дисконтирования ( $r$ ) – требуемая доходность инвестиций: 5% или 10%;
- 2) дисконтированный срок окупаемости (DPB) – срок, по истечении которого чистая приведенная стоимость инвестиционного проекта становится равной нулю: 20, 30, 40 или 50 лет.

Оценка инвестиционного проекта по строительству и эксплуатации наемного (арендного) дома некоммерческого использования проводилась по модели дисконтированных денежных потоков. В качестве инструмента оценки использовался дисконтированный срок окупаемости такого инвестиционного проекта (DPB).

В отношении исходных параметров инвестиционного проекта приняты следующие основные предпосылки:

- общая площадь стандартного жилого помещения, предоставляемого в некоммерческий наем, составляет 42 кв. м;
- срок реализации инвестиционного проекта по строительству и эксплуатации наемного (арендного) дома некоммерческого использования - 3 года;
- темп ежегодного изменения платы за некоммерческий наем равен уровню инфляции;
- срок долгосрочного ипотечного кредита - 20 лет.

Все сценарные расчеты выполнены при следующих основных предпосылках в отношении социально-экономических характеристик населения:

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more compact, located at the bottom right of the page.

- размер типичного домохозяйства – 2 человека<sup>3</sup>;
- критерий отнесения домохозяйства к категории малоимущих граждан – доход домохозяйства составляет менее 2 прожиточных минимумов в 2011 году;
- распределение домохозяйств по доходу совпадает с распределением населения по доходу;
- распределение домохозяйств по доходу стабильно в период с 2011 по 2030 годы<sup>4</sup>.

В наиболее благоприятном с точки зрения доступности некоммерческого найма для граждан варианте (сценарии №2 при ставке дисконтирования – 5% и сроке окупаемости – 50 лет) ежемесячная плата за жилое помещение площадью 42 кв. м и расходы на коммунальные услуги семьи из двух человек составит в 2015 году 4363 рубля. В рамках такого сценария уже в 2015 году некоммерческий наем будет доступен всем немалоимущим домохозяйствам, желающим таким образом улучшить свои жилищные условия (то есть всем домохозяйствам, имеющим право на заключение договора некоммерческого найма, поскольку законопроектом предполагается установление таких категорий граждан). Снижение в рассматриваемом сценарии срока окупаемости до 20 лет приведет к увеличению ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги до 9380 рублей в месяц, при этом доля семей из числа имеющих право на заключение договора некоммерческого найма, которым некоммерческий наем жилого помещения будет доступен без предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, снизится до 91%.

Развитие сегмента некоммерческого найма жилых помещений в рамках сценариев, предусматривающих бюджетное софинансирование

<sup>3</sup> Предполагается, что основной спрос на жилье по договору некоммерческого найма будет предъявлен со стороны молодых семей, семей без детей, семей пенсионеров.

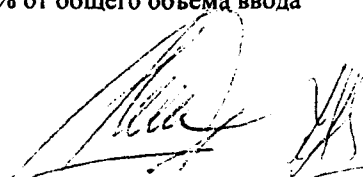
<sup>4</sup> Параметры распределения (математическое ожидание и стандартное отклонение) рассчитаны в отдельной модели по данным о распределении населения по доходу в 2011 году.

инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования (сценарии №2 и №3), потребует существенных расходов со стороны федерального бюджета, и (или) бюджетов субъектов Российской Федерации, и (или) местных бюджетов.

Оценки возможных расходов бюджетов всех уровней на софинансирование инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования основаны на целевых прогнозных показателях объема ввода жилья и доли ввода жилья в наемных (арендных) многоквартирных домах от общего ввода жилья в многоквартирных домах, предусмотренных проектом Государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2013-2020 гг.<sup>5</sup> Оценки были основаны на таких показателях в связи с тем, что, хотя законопроектом и предполагается возможность предоставления жилых помещений по договору некоммерческого найма в наемных (арендных) жилых домах и комплексах таких домов, но на практике такой фонд некоммерческого использования будет скорее всего формироваться за счет строительства наемных (арендных) многоквартирных домов. Предполагается также, что доля жилья, предоставляемого по договору некоммерческого найма, от общего объема ввода жилья в наемных (арендных) многоквартирных домах, будет равномерно снижаться со 100% до 70% в период с 2015 по 2030 год.

В целом за период 2013 – 2030 гг. предполагается строительство наемных (арендных) домов общей площадью 76,3 млн. кв. м, или 1 815 тыс. квартир, при средней общей площади такой квартиры 42 кв. м. В таблице 1

<sup>5</sup> Прогноз ввода такого жилья на период с 2021 по 2030 гг. построен методом линейной экстраполяции на основании прогноза, предусмотренного проектом Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» на 2013-2020 гг. При этом предполагается, что доля ввода жилья в многоквартирных домах составит 50% от общего объема ввода жилья (в кв. м).



приведена оценка возможных расходов бюджетов всех уровней, которые необходимы для обеспечения строительства наемных (арендных) домов некоммерческого использования при различных вариантах бюджетного софинансирования реализации таких инвестиционных проектов.

Таблица 1 – Расходы бюджета Российской Федерации, и (или) бюджетов субъектов Российской Федерации, и (или) местных бюджетов в период 2013 по 2030 гг. в зависимости от варианта бюджетного софинансирования проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования

<b>Вариант бюджетного софинансирования</b>	<b>Совокупные расходы бюджетов всех уровней в период 2013-2030 годов, млрд. рублей</b>
Финансирование 40% инвестиционных затрат на строительство наемных (арендных) домов некоммерческого использования и оплаты процентов по строительному кредиту в размере 60% инвестиционных затрат	1 445
Финансирование 40% инвестиционных затрат на строительство наемных (арендных) домов некоммерческого использования	1 337
Финансирование 40% инвестиционных затрат на строительство наемных (арендных) домов некоммерческого использования и оплаты процентов по строительному кредиту в размере 40% инвестиционных затрат	1 122

Таким образом, формирование фонда некоммерческого использования, жилые помещения которого предоставляются по договору некоммерческого найма, потребует следующих основных мер государственной и (или) муниципальной поддержки:

- бесплатное предоставление земельных участков;



- софинансирование инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования за счет средств бюджета Российской Федерации, и (или) бюджетов субъектов Российской Федерации, и (или) местных бюджетов в размере от 1 122 до 1 445 млрд. рублей (или от 62,3 млрд. рублей до 80,2 млрд. рублей в среднем за год) в период с 2013 по 2030 гг. в зависимости от варианта доли софинансирования таких проектов за счет бюджетных средств;
- предоставление налоговых льгот.

В целом в 2015-2030 гг. реализация таких мер государственной и (или) муниципальной поддержки позволит решить жилищную проблему, как минимум, 1 815 тыс. семей. Более 57 тыс. семей смогут улучшить свои жилищные условия при помощи некоммерческого найма жилых помещений уже в 2015 году.



## ПЕРЕЧЕНЬ

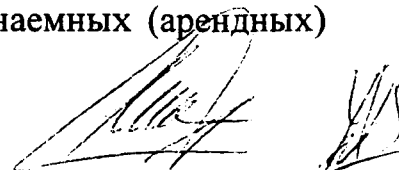
**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений»**

В связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» потребуется внесение изменений в следующие акты федерального законодательства:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
3. Приказ Федеральной службы по тарифам от 31 декабря 2010 г. № 655-э «Об определении категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам)».

Кроме того, потребуется принятие следующих нормативных правовых актов:

1. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Типового договора некоммерческого найма жилого помещения»;
2. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка учета органами местного самоуправления наемных (арендных)



многоквартирных домов, наемных (арендных) жилых домов и комплексов наемных (арендных) жилых домов»;

3. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка установления размера платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме, комплексе наемных (арендных) жилых домов»;
4. Приказ Министерства финансов Российской Федерации «О Порядке возмещения бюджету денежного эквивалента государственной и (или) муниципальной поддержки при строительстве наемного (арендного) многоквартирного дома, наемного (арендного) жилого дома, комплекса наемных (арендных) жилых домов».

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, the other smaller and more compact.





**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 января 13  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

№ 263п-П9

МОСКВА

Депутату Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

Г.П.Хованской

✓ Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

На № ХГП-ОРГ/2781 от 5 декабря 2012 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений", вносимый в Государственную Думу депутатом Государственной Думы Г.П.Хованской**

В соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации в Правительстве Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона с учетом представленного финансово-экономического обоснования.

Законопроектом предлагается классифицировать жилищный фонд в зависимости от целей его использования как жилищный фонд найма и жилищный фонд потребительского использования, при этом законодательно урегулировать новый институт некоммерческого найма жилого помещения и соответствующего ему договора некоммерческого найма.

Правительство Российской Федерации, концептуально поддерживая законопроект, считает необходимым существенно его доработать, при этом дополнить законопроект положениями, учитывающими возможности формирования фондов жилья для целей некоммерческого найма в условиях открытой конкуренции с использованием принципов государственно-частного партнерства.

Государственная Дума ФС РФ УДИО
Дата 26.01.2013 Время 09:28
№ 212246-6; 3.23

23011895.doc



В законопроекте необходимо также уточнить понятие "наемный (арендный) дом", ограничить перечень возможных наймодателей по договору некоммерческого найма жилого помещения только действующими от имени собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда органами государственной власти или органами местного самоуправления, а также расширить круг жилых помещений, которые могут быть объектом указанного договора.

Также необходимо установить возможность предоставления жилых помещений по договору некоммерческого найма исключительно гражданам с невысоким уровнем дохода и скорректировать положения законопроекта, регулирующие вопросы заключения, изменения и расторжения договора некоммерческого найма жилого помещения.

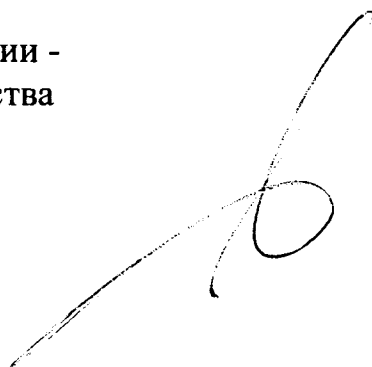
Кроме того, законопроект требует доработки с учетом необходимости разграничения полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также исключения возможности неэффективного использования бюджетных средств.

Следует также иметь в виду, что предложенная законодателями модель создания арендного жилья социального использования генерирует рост расходных обязательств бюджетов бюджетной системы всех уровней и, следовательно, масштабы ее реализации будут в дальнейшем зависеть от состояния платежеспособности этих бюджетов.

Учитывая, что Федеральным законом от 3 декабря 2012 г. № 216-ФЗ "О федеральном бюджете на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов" бюджетные ассигнования на указанные цели не предусмотрены, целесообразно уточнить сроки вступления в силу данного законопроекта.

В связи с изложенным Правительство Российской Федерации считает возможным поддержать законопроект при условии его доработки ко второму чтению с учетом указанных замечаний.

Заместитель Председателя  
Правительства Российской Федерации -  
Руководитель Аппарата Правительства  
Российской Федерации



В.Сурков