

ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Е. О. Колоколова, кандидат философских наук, доцент кафедры частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

М. В. Гришина, студентка III курса направления «Юриспруденция» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

В статье рассмотрен порядок предоставления жилых помещений в жилищном фонде социального использования. Исследована ситуация с данными жилыми помещениями в Мордовии.

Ключевые слова: жилищные права, жилищный фонд социального использования, наемный дом

В связи с реформированием жилищного законодательства Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ, вступившим в силу (за исключением отдельных положений) с 22 июля 2014 г., узаконена новая форма жилищного обеспечения граждан - предоставление жилых помещений в жилищном фонде социального использования, в так называемых наемных домах. [2]

Наемный дом – это жилой дом, являющийся собственностью одного лица, предназначенный для его сдачи в найм с целью проживания. Основанием для пользования и владения недвижимостью в наемном доме является договор найма жилого помещения. На территории России выделяют два типа наемного жилья: наемные дома социального и коммерческого типа.

Согласно ст. 91.14 Жилищного кодекса РФ, наймодателями некоммерческого жилья могут быть уполномоченные государственные или муниципальные органы, которые являются собственниками наемных домов.

Отказать в принятии заявления о предоставлении жилого помещения на некоммерческой основе вышеуказанные лица не вправе.

В ст. 91.3 Жилищного кодекса РФ закреплено, что жилые помещения из жилищного фонда социального использования будут предоставляться нуждающимся при соблюдении определённых условий. Доход граждан и членов их семей, не имеющих жилья, не должен позволять им купить себе жилое помещение за собственные, кредитные денежные средства или за счет иных займов. Однако, данные лица также не должны состоять на учете в качестве малоимущего. Жилое помещение из жилищного фонда социального использования предоставляется исключительно российским гражданам.

Чтобы получить жилье из жилищного фонда социального использования, необходимо встать на учет в органах местного самоуправления путем подачи соответствующего заявления и документов. После постановки на учет в качестве нуждающегося необходимо подать заявление наймодателю о предоставлении жилого помещения на некоммерческой основе. По общему правилу жилые помещения по договорам некоммерческого найма предоставляются в порядке очередности исходя из времени принятия на учет. Вне очереди жилые помещения предоставляются гражданам, проживающим в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания и не подлежащими ремонту и реконструкции, а также гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний (ч. 2 ст. 57, ч. 2 ст. 91.15 ЖК РФ).
[1]

Для приема на учет гражданин должен предоставить заявление и документы, подтверждающие его соответствие требованиям, установленным законодательством, для предоставления таких помещений. Заявление и документы предоставляются непосредственно в орган учета, либо через многофункциональный центр. Наймодатель может прекратить прием заявлений о постановке на учет, если их количество стало больше имеющихся у него помещений для найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Размер общей площади предоставляемого жилого помещения в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления. Зависеть он будет от числа желающих заключить договор некоммерческого найма и количества построенных наемных домов в данной местности, но он не может быть менее нормы предоставления с учетом ст. 58 ЖК РФ. Согласно этой норме должны учитываться интересы граждан с точки зрения недопущения вселения в одну комнату разнополых граждан, за исключением супругов. При этом, если гражданин согласен на предоставление жилого помещения общей площадью менее нормы предоставления, то ему может быть оно предоставлено, но с соблюдением требований об учетной норме. Согласие на предоставление жилого помещения меньше чем норма предоставления должно быть зафиксировано в заявлении. (ч. 3 ст. 91.15 ЖК РФ). [1]

В Мордовии принят Закон РМ от 22.12.2015 № 101-3 «О регулировании отдельных вопросов предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Республики Мордовия», который определяет полномочия органов государственной власти Республики Мордовия по вопросам предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилищного фонда социального использования на территории Республики Мордовия, устанавливает порядок определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества, а также определяет порядок установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.[3]

С 1 октября 2016 года вступило в силу Постановление правительства Республики Мордовия от 1 августа 2016 г. № 395 «Об утверждении максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.

метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований в республике Мордовия, порядка его установления, изменения и ежегодной индексации» (за исключением пункта 2 настоящего постановления, вступающего в силу со дня официального опубликования настоящего постановления), которое установило максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований в Республике Мордовия, а также порядок установления, изменения и ежегодной его индексации. Так, в г. Саранск максимальный размер платы установлен в размере 122,22 рубля, в городах Ардатов, Инсар, Ковылкино, Рузаевка и Темников — 110 рублей. В остальных муниципальных образованиях максимальный размер платы составит 97,78 рублей. Максимальный размер платы может изменяться не чаще чем 1 раз в три года, за исключением ежегодной индексации, которая производится Правительством Республики Мордовия до 1 марта текущего года в случае увеличения индекса потребительских цен в республике. [4]

В настоящее время в Мордовии существует только два наемных дома. Один из них находится в г. Саранске, другой в г. Рузаевка.

По данным «Известия Мордовии» столичный наемный дом был построен в 2014-м. 60 уютных квартир общей площадью 2547 кв.м. предназначались для сотрудников компании «Саранский ДСК», которая, к тому же, выступила застройщиком данного объекта. С точки зрения инвестора проект оказался неоднозначным. Срок его окупаемости достаточно велик, поэтому пока приходится говорить только о социальном аспекте вопроса. Люди довольны — и это стало на данный момент главным критерием оценки эффективности проведенной работы. В этом году новоселье в доходном доме нового времени отметят ещё 30 рузаевцев. «Мордовская ипотечная корпорация» в железнодорожной столице республики завершила первую очередь

строительства 60-квартирного жилого дома с целью предоставления квартир в найм. Для второго по величине города региона — это необычный проект, аналогов которому ещё не было. [5]

Таким образом, можно сказать, что в настоящее время жилищный фонд социальных наемных домов еще не сформирован. Перспективы развития данного проекта достаточно «туманны». Многие специалисты очень скептически относятся к идее социальных домов, т.к. застройщики не очень заинтересованы во вложении с долгосрочной окупаемостью и дополнительными расходами по содержанию многоквартирного дома. Также есть опасения, что такие наемные дома будут низкого качества. В итоге, можно сказать, что в данной ситуации государство вновь пытается решить жилищную проблему, не выработав точного механизма ее реализации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> (Дата обращения 25.09.2016)
2. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> (Дата обращения 3.10.2016)
3. Закон РМ от 22.12.2015 № 101-З «О регулировании отдельных вопросов предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Республики Мордовия» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> (Дата обращения 3.10.2016)
4. Постановление правительства Республики Мордовия от 1 августа 2016 г.

п 395 «Об утверждении максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований в республике Мордовия, порядка его установления, изменения и ежегодной индексации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> (Дата обращения 3.10.2016)

5. В Мордовии возрождают традицию организации доходных домов // <http://izvmor.ru/news/view/2495192> (Дата обращения 29.09.2016)