

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЕГО ОТЛИЧИЕ
ОТ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

В.М. КОРЯКИН

Сравнительно-правовой анализ
договоров найма жилых помещений

Признаки	Вид договора найма жилого помещения	
	договор социального найма	договор найма в жилищном фонде социального использования
Наймодатель	Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование	Российская Федерация; субъект Российской Федерации; муниципальное образование; организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения
Наниматель	Гражданин Российской Федерации	Гражданин Российской Федерации
Предмет найма	Жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде	Жилое помещение в наемном доме социального использования, относящемся к государственному, муниципальному или частному жилищному фонду
Срок действия	Бессрочный	От одного года до 10 лет
Размер предоставляемого жилого помещения	По норме предоставления	По норме предоставления
Плата за наем и коммунальные услуги	По установленным нормам с учетом льгот и скидок отдельным категориям граждан	Плата включает все издержки бюджета на содержание дома, включая затраты на его строительство
Возможность приватизации	Бессрочно	Не предусматривается
Государственная регистрация обременения права собственности	Не предусматривается	Требуется
Условия заключения: - признание нанимателя нуждающимся в жилом помещении; - специальное условие	Да Признание нанимателя малоимущим либо относящимся к специальной категории граждан	Да Доход гражданина и его семьи и стоимость их имущества не превышают максимальный размер, позволяющий гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа

Федеральным [законом](#) от 21 июля 2014 г. N 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. В этих целях внесены соответствующие изменения и дополнения в Гражданский [кодекс](#) Российской Федерации и в Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации (ЖК РФ).

Согласно [ст. 91.1](#) ЖК РФ по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю), отвечающему специальным требованиям, жилое помещение в наемном доме социального использования во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных [ЖК](#) РФ.

Наймодателем по данному договору могут быть ([ст. 91.2](#) ЖК РФ):

а) орган государственной власти, уполномоченный выступать от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации в качестве собственника жилого помещения государственного жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

б) орган местного самоуправления, уполномоченный выступать от имени муниципального образования в качестве собственника жилого помещения муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

в) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

Нанимателем жилого помещения по рассматриваемому виду договора может быть гражданин, отвечающий следующим условиям ([ст. 91.3](#) ЖК РФ):

- гражданин признан в установленном порядке нуждающимся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость их имущества, подлежащего налогообложению, не превышают максимальный размер, устанавливаемый органом местного самоуправления, позволяющий такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования;

- гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

Предметом рассматриваемого договора найма является жилое помещение, находящееся в наемном доме социального использования. При этом предметом найма может быть только отдельная квартира, а не комната (часть квартиры) ([ст. 91.5](#) ЖК РФ). В свою очередь, под наемным домом понимается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования ([ст. 91.16](#) ЖК РФ).

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не является бессрочным, как это имеет место в отношении договора социального найма жилого помещения, и может быть заключен на срок не менее чем один год, но не более чем 10 лет.

Договор заключается в письменной форме. В нем должны быть указаны срок действия этого договора, размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения и условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

Важной особенностью рассматриваемой новой формы жилищного обеспечения является то обстоятельство, что ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования подлежит государственной регистрации ([ч. 4 ст. 91.1](#) ЖК РФ). В этом также состоит отличие данного вида договора от договора социального найма жилого помещения.

Еще одно отличие между указанными договорами состоит в размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения.

Согласно [ч. 1.1 ст. 154](#) и [ч. 2 ст. 156.1](#) ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, включающую:

- возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме;

- расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения;
- расходы, связанные с капитальным ремонтом наемного дома;
- иные расходы, предусмотренные порядком установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений, установленным Правительством Российской Федерации;

2) плату за коммунальные услуги.

Для сравнения: согласно [ч. 1 ст. 154](#) ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору социального найма включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

б) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

в) плату за коммунальные услуги.

Безусловно, проживание в жилом помещении, предоставленном по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, будет обходиться нанимателю значительно дороже, чем по договору социального найма. Плата по договору найма жилого помещения в наемном доме уже не будет символической, как в социальном жилье, а такой, которая будет полностью компенсировать все издержки бюджета, учитывая и затраты на строительство. Коммунальные услуги и обслуживание наниматели будут оплачивать в полном объеме. В связи с этим не потребуется выделять средства из бюджета на содержание и ремонт наемных домов, в том числе и на капитальный ремонт. Такой наемный дом, относящийся к фонду социального использования, согласно имеющимся оценкам, будет полностью окупаться за 25 - 30 лет.

Военнослужащие как полноправные граждане Российской Федерации, безусловно, вправе воспользоваться данной формой жилищного обеспечения. Будут ли в нормативном порядке установлены какие-либо особенности реализации данной формы для военнослужащих, покажет время.