

УДК 347.25

***ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НАЕМНЫХ ДОМОВ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ***

Могилевский Г.А.

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Новосибирского ордена Жукова военного института имени генерала армии И.К. Яковлева войск национальной гвардии Российской Федерации, доцент кафедры «Гражданское и уголовное право» Сибирского государственного университета путей сообщения

Российская Федерация, г. Новосибирск

Аннотация. В публикации автором предпринята попытка с позиции анализа действующего законодательства, теоретических подходов и правоприменительной практики раскрыть понятие и изложить определенную характеристику наемных домов в структуре жилищного фонда Российской Федерации. Наряду с целью и предназначением данных жилых помещений уточняется перечень круга лиц — пользователей этими жилыми помещениями, а также ограничения и запреты на имущественный оборот данных объектов недвижимого имущества

Ключевые слова: жилищный фонд, структура, наемные дома, целевое предназначение, владелец, полномочия, ограничения, граждане, владение и пользование, платная основа, цель, постоянное проживание, договор, социальный найм, оборотоспособность, ограничения

***THE CONCEPT AND TYPES OF RENTAL HOUSES IN THE HOUSING
STOCK OF THE RUSSIAN FEDERATION***

Mogilevskiy G.A.

candidate of legal sciences, associate professor, associate professor of the department of civil law of the Novosibirsk order of Zhukov of the military institute named after army general I.K. Yakovlev of the national guard of the Russian Federation, associate professor of the department of civil and criminal law of the Siberian State University of Railway Engineering
Russian Federation, Novosibirsk

Abstract. In the publication, the author makes an attempt to reveal the concept and set out a certain characteristic of rental houses in the structure of the housing stock of the Russian Federation from the standpoint of the analysis of the current legislation, theoretical approaches and law enforcement practice. Along with the purpose and purpose of these residential premises, the list of persons who use these residential premises, as well as restrictions and prohibitions on the property turnover of these real estate objects, is specified

Keywords: housing stock, structure, rented houses, purpose, owner, powers, restrictions, citizens, possession and use, paid basis, purpose, permanent residence, contract, social rent, circulability, restrictions

Актуальность рассматриваемой в настоящей публикации проблематики, связанной с раскрытием фундаментального понятия и детальной характеристикой видов наемных домов в структуре жилищного фонда Российской Федерации, предопределена базовыми постулатами отечественного законодателя. В частности, ключевое значение имеет статья 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации. Данная императивная норма легализовала положение о том, что наемный дом представляет собой специфическое здание: главным правовым критерием такого объекта выступает то, что само здание целиком или абсолютно все без исключения жилые помещения в нем

принадлежат на праве собственности только одному лицу. При этом данные площади имеют строго целевое предназначение — они изначально созданы и предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование в целях постоянного проживания в них [1].

Исходя из приведенного нормативного определения, краеугольной особенностью наёмного дома является специфика цели его использования законным владельцем: систематическое извлечение материальной выгоды путем передачи недвижимости во владение и пользование другим гражданам за плату. В отличие от традиционных правомочий собственника обычного жилья, владелец наемного дома существенно ограничен в своих возможностях. Он не имеет законного права использовать данную недвижимость для собственных нужд, для личного проживания членов своей семьи или предоставления площадей третьим лицам на условиях безвозмездного (бесплатного) пользования.

Жилищное законодательство устанавливает жесткие рамки оформления договорных отношений. Так, жилые помещения в наёмном доме социального использования могут предоставляться исключительно по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, а также по классическим договорам найма. В свою очередь, жилые помещения в коммерческом наёмном доме предоставляются только по договорам коммерческого найма. Предоставление площадей в подобных зданиях по каким-либо иным видам гражданско-правовых договоров, за исключением прямо указанных в законе, категорически не допускается.

В современной юридической науке тщательно обосновывается ряд специфических особенностей, характерных именно для наёмных домов как самостоятельного комплексного объекта правоотношений:

Единство права собственности: речь всегда идет о целостном имущественном комплексе (здании) с единственным субъектом права собственности, что полностью исключает возникновение долевой собственности на отдельные квартиры между разными физическими или юридическими лицами.

Строгое предназначение: объект имеет узкоспециализированный профиль — удовлетворение базовых жилищных потребностей граждан исключительно на платной основе.

Договорная база: правовым основанием для легального использования жилого помещения выступает исключительно договор найма жилого помещения [2].

Для стимулирования строительства наёмных домов предусмотрена государственная и муниципальная поддержка, параметры которой зависят от вида объекта и формы собственности. Закон разрешает досрочно изменить целевое назначение социального наёмного дома, но исключительно при условии полного возврата выделенных бюджетных средств. Кроме того, оборотоспособность таких объектов строго ограничена: частичное отчуждение (продажа или дарение отдельных квартир) не допускается. В гражданско-правовых сделках может участвовать только здание целиком либо все помещения единым лотом.

Залог (ипотека) данного объекта также имеет ярко выраженную специфику, неразрывно связанную с процедурой обращения взыскания на заложенное имущество. Главное правило заключается в обязательном сохранении целевого назначения объекта даже при его принудительной продаже с торгов, а также в серьезном ограничении правовых возможностей кредитора-залогодержателя приобрести это здание в свою личную собственность [3].

Поскольку наёмный дом — это единое здание, предназначенное для массового предоставления жилья, классификация таких объектов производится на основании различных правовых критериев. Базовое деление закреплено непосредственно в Жилищном кодексе РФ: закон дифференцирует их по целевому назначению на наёмные дома социального и коммерческого использования [4]. Примечательно, что законодатель ввел строгий запрет на «коммунальное» заселение: предоставление в наемных домах отдельных неизолированных комнат или только части квартиры не допускается.

Для социальных наемных домов установлена императивная квота: доля жилых помещений для социального использования, а также доля их площади в общей площади всего дома должны составлять в совокупности не менее 50 процентов. Экономическая логика данной нормы такова: ожидается, что сдача собственником оставшихся квартир по рыночному договору найма позволит ему сбалансировать экономику проекта и компенсировать издержки, понесенные при эксплуатации и обслуживании здания.

Учитывая, что наёмные дома могут создаваться различными субъектами, их можно дифференцировать по форме собственности: на государственные, муниципальные и частные [5].

Законодательство содержит строгую императивную норму о том, что самовольное изменение целевого назначения здания, а равно полное прекращение его использования в качестве наёмного дома категорически запрещено в случаях, если в нем сдано внаем хотя бы одно помещение и (или) если собственником не выполнены условия, прямо указанные в ст. 91.19 ЖК РФ и Федеральном законе от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Таким образом, в результате проведенной системной модернизации — внедрения обособленного института наемных домов и появления новой

разновидности договора найма — был существенно расширен круг лиц, имеющих право на легальное предоставление жилых помещений. Данный институт позволил обеспечить качественным жильем тех граждан, чьи доходы пока не позволяют приобрести недвижимость в собственность.

Библиографический список:

1. Сосипатрова Н. Е. Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2017. № 6. С. 163.

2. Барсуков Р. М. Правовое регулирование и перспективы развития в сфере строительства и использования наёмных домов // Российское образование и наука сегодня: проблемы и перспективы. 2017. № 1. С. 50.

3. Широков А. В. Судьба наемных домов в сегодняшней России // Коммунальщик. 2016. № 4. С. 57.

4. Ефимова О. В. Доходный дом как объект гражданских правоотношений // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 19.

5. Федоровская Т. С. Наемный дом: особенности создания и правового режима // Вестник Омского университета. 2017. № 2. С. 40.