

## **1. 1. Основы найма жилого помещения жилищного фонда социального использования закреплены законодательно**

В Жилищный кодекс РФ включены новые разделы - "Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования" и "Наемные дома".

Предусмотрены порядок заключения, существенные условия, срок договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, права и обязанности сторон договора, порядок его расторжения и прекращения, порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Установлено, что наемным домом является здание, в 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. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений.

Определены порядок учета наемных домов социального использования, порядок государственной, муниципальной или иной поддержки для их создания, эксплуатации, порядок управления наемным домом.

Кроме того, в связи с принятием Закона внесены поправки в том числе в часть вторую Гражданского кодекса РФ, Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, в федеральные законы "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "О государственном кадастре недвижимости".

Установлена административная ответственность, в том числе за нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Определен порядок освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов.

Закон вступил в силу со дня его официального опубликования (с 22.07.2014), за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 1 марта 2015 года.