**«Наемные дома» и другие новеллы жилищного законодательства**

Федеральным законом от 21.07.2014 № 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» в Жилищный кодекс Российской Федерации включены новые разделы – «Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» и «Наемные дома».

В данных разделах определяются 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, все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу 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.

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

В связи с принятием вышеуказанного закона внесены поправки, в том числе в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, в Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственном кадастре недвижимости».

Кроме того, установлена административная ответственность, в том числе за нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ст. 7.32.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), за нарушение требований жилищного законодательства к предоставлению сведений, необходимых для учета наемных домов социального использования (ст. 19.7.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Указанным законом определен также и порядок освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов.

Закон вступил в силу со дня его официального опубликования – 22.07.2014 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 01.03.2015.

Городской прокурор
советник юстиции
П.Н. Репин