

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации) следующие изменения:

1) П. 2 статьи 2 изложить в следующей редакции:

используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений, **а также для найма жилых помещений.**

2) П.3 статьи 2 изложить в следующей редакции:

в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам найма в социальном жилом фонде.

Статья 2

1. П.3 статьи 12 изложить в следующей редакции:

определение оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, а также способов и методов оказания помощи со стороны органов власти;

2. П.4 статьи 12 изложить в следующей редакции

определение порядка предоставления гражданам по договорам найма жилых помещений социального жилого фонда;

3. Дополнить статью 12 пп. 4.1 – 4.6. следующего содержания:

4.1) определение порядка предоставления малоимущим гражданам субсидии для компенсации затрат на наем жилого помещения;

4.2) определение порядка формирования стоимости найма квадратного помещений социального жилого фонда;

4.3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им субсидии на наем жилого помещения;

4.4) определение минимальных требований, предъявляемых к помещению пригодному к проживанию, для возможности его включения в состав жилого фонда социального использования;

4.5) определение порядка включения помещений, являющихся частной, муниципальной собственностью, собственностью органов государственной власти в состав жилого фонда социального использования;

4.6) Определение типовой формы договора найма помещений социального использования;

4. П.5 статьи 12 - признать утратившим силу

5. П.6 статьи 12 - признать утратившим силу

6. П.6.1 - признать утратившим силу

7. П.7 - признать утратившим силу

8. П. 18 статьи 12 изложить в следующей редакции

установление порядка формирования и ведения единого федерального реестра граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на предоставление помощи в улучшении жилищных условий со стороны органов власти (далее – единый федеральный реестр нуждающихся);

9. П.19 статьи 12 изложить в следующей редакции

установление порядка формирования и ведения региональных реестров помещений социального жилого фонда

10. П. 20 статьи 12 изложить в следующей редакции:

определение порядка организации и деятельности региональных жилищных корпораций, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления;

11. П. 21 статьи 12 изложить в следующей редакции:

иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Статья 3

1. П.2 статьи 13 изложить в следующей редакции:

Определение порядка, условий и стоимости заключения договора найма помещений в социальном жилом фонде, расположенного на территории субъекта РФ;

2. П.2.1 статьи 13 изложить в следующей редакции:

Определение порядка и условий предоставления субсидии на наем жилья

3. П.3, статьи 13 изложить в следующей редакции:

определение порядка 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 социального жилого фонда и предоставления им субсидии на наем жилого помещения;

4. П.3.1. – признать утратившим силу

5. П.3.2. – признать утратившим силу

6. П.4 – признать утратившим силу

7. П.5 – признать утратившим силу

8. П.7 изложить в следующей редакции:

Формирование и ведение регионального реестра лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий

9. Дополнить статью 13 пунктом П.7.1.

Формирование и ведение регионального реестра помещений социального жилого фонда

10. П.9 изложить в следующей редакции:

Создание региональных жилищных корпораций, осуществляющих работу по созданию и управлению региональным жилым фондом социального использования.

11. Дополнить п.10 статьи 13:

«иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.

Статья 4

1. Пункты 1-5 статьи 14 признать утратившими силу.

Статья 5

1. Подпункт 1 пункта 3 статьи 19 изложить в следующей редакции:

1) Социальный жилой фонд - совокупность предоставляемых гражданам по договорам найма жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов, включённых в реестр социального жилого фонда и отвечающих требованиям к таким помещениям, установленным Правительством РФ и уполномоченным органом власти субъекта РФ.

2. Подпункт 2 пункта 3 статьи 19 признать утратившим силу.

Статья 6

Разделы III - IV действующей редакции Жилищного кодекса признать утратившими силу.

Изложить раздел III в следующей редакции:

Раздел III. Обеспечение жильем нуждающихся граждан

Статья 49 Порядок обеспечения жильем нуждающихся

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, в отношении которых на основании принятых федеральных законов у органов власти всех уровней возникли обязательства по предоставлению жилья.

2. Все граждане, имеющие право на предоставление помощи от органов власти в получении жилья, на основании их заявления подлежат включению в единый федеральный реестр нуждающихся.

3. В соответствии с принятыми нормативными актами выполнение обязательств перед гражданами осуществляется путем предоставления новых равнозначных помещений, выкупа, предоставления жилищных субсидий и жилищных сертификатов, а также путем заключения договоров найма.

4. С момента принятия настоящего закона все обязательства органов власти по предоставлению помещений на условиях социального найма, некоммерческого найма, найма помещений в специализированном и маневренном фонде, а также иных форм найма осуществляются путем предоставления помещений социального жилищного фонда на основании единого типового договора, утвержденного Правительством РФ.

Статья 50 Единый федеральный реестр нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. В единый федеральный реестр включаются граждане на основании критериев, установленных Правительством РФ, в том числе - малоимущие граждане, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, а также отдельные категории граждан, перед которыми у органов власти различного уровня на основании действующего законодательства имеются обязательства по предоставлению жилья.

2. В реестры нуждающихся граждане включаются на основании их заявления;

3. Реестры нуждающихся формируются на региональном уровне и объединяются в единый федеральный реестр нуждающихся.

4. Порядок формирования и ведения единого реестра нуждающихся определяет Правительство РФ.

5. Уполномоченный орган для ведения единого реестра нуждающихся в улучшении жилья определяет Правительство РФ.

6. Уполномоченный орган для ведения регионального реестра нуждающихся в улучшении жилья определяет глава субъекта РФ.

7. Предоставление социальной поддержки гражданам в решении жилищных вопросов осуществляется только при условии их включения в единый социальный реестр нуждающихся.

Статья 51. Предоставление помещений социального жилого фонда

1. Помещения социального жилого фонда предназначены для предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и включенных в единый социальный реестр нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2. Помещения социального жилого фонда предоставляются гражданам по договору найма помещения социального фонда на основании нормы предоставления помещения, устанавливаемой нормативно правовым актом субъекта Российской Федерации.

3. Помещения социального жилого фонда предоставляются гражданам путем заключения срочного договора найма. Типовой договор найма устанавливается Правительством РФ.

4. Стоимость договора найма в социальном жилом фонде определяется уполномоченным органом власти субъекта РФ на основании методических рекомендаций, разработанных Правительством РФ.

5. В случае, если стоимость найма превышает предельную долю совокупного дохода семьи, установленной Правительством РФ, гражданин, заключающий договор найма, имеет право на получение жилищной субсидии, компенсирующие расходы, превышающие предельный уровень оплаты по договору найма социального жилищного фонда.

Статья 52 Формирование фонда, предназначенного для передачи по договору найма жилого помещения социального фонда

1) Социальный жилой фонд предназначен для передачи в наем помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и включенных в единый федеральный реестр нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2) В социальный жилой фонд входят как отдельные помещения в многоквартирных домах, так и помещения в специализированных наемных домах.

3) Социальный жилой фонд может состоять из помещений любой формы собственности с обязательным включением такого фонда в федеральный реестр помещений, предназначенных для передачи по договору найма жилых помещений социального фонда.

4) Допускается включение в фонд предназначенного для передачи по договору найма жилого помещения социального фонда помещений или части помещений, расположенных в индивидуальных жилых домах, если данные помещения удовлетворяют требованиям к жилым помещениям, предназначенным для постоянного проживания людей.

5) Порядок формирования и порядок включения жилых помещений в федеральный реестр устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации.

6) Частные лица, могут передавать в доверительное управления помещения, расположенные в индивидуальных или многоквартирных домах региональной корпорации для последующей передачи данного помещения по договору найма жилого помещения социального фонда.

7) Стоимость найма жилых помещений в социальном жилом фонде устанавливается субъектом РФ.

Статья 53 «Региональные жилищные корпорации»

1) Региональная жилищная корпорация создается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для целей удовлетворения нужд населения, включенных в реестр нуждающихся в улучшении жилищных условий

2) Порядок создания и осуществления деятельности региональной жилищной корпорации регулируется Правительством РФ.

3) Органы государственной власти, органы местного самоуправления, иные юридические лица могут принимать решения о софинансировании деятельности региональной жилищной корпорации, передаче ей в оперативное управление на основании и на условиях, определенных федеральными и региональными нормативными актами земельных участков, жилых помещений, а также других активов,

4) В соответствии с федеральными и региональными нормативно-правовыми актами региональная жилищная корпорация осуществляет деятельность по созданию социального жилого фонда на территории субъекта РФ путем строительства, приобретения или аренды помещений, принадлежащих органам власти различного уровня, юридическим лицам или частным гражданам.

5) Региональная жилищная корпорация осуществляет деятельность по оперативному управлению социальным жилым фондом.

6) Региональная жилищная корпорация осуществляет функции заказчика строительства и/или арендатора помещений для дальнейшей передачи помещений по договору найма помещений социального фонда

7) Региональная жилищная корпорация ведет учет помещений, предназначенных для передачи по договору найма помещений социального жилищного фонда.

8) Региональная жилищная корпорация осуществляет сдачу внаем жилых помещений социального жилищного фонда гражданам, включенным в региональный реестр нуждающихся в улучшении жилищных условий.

9) Денежные средства, полученные по договорам найма жилого помещения социального фонда, расходуются исключительно на содержание и ремонт помещений социального жилищного фонда, а также его расширение путем аренды, покупку и/или строительства нового жилья.

Статья 54. Предоставление субсидии за наем жилого помещения.

1. Субсидии для найма жилого помещения (далее – субсидии для найма) предоставляются гражданам в случае, если они включены в федеральный реестр нуждающихся в улучшении жилищных условий и их расходы на наем жилого помещения превышают величину максимально допустимой доли расходов семьи на найм жилого помещения с учетом утвержденной Правительством РФ с учетом предельной стоимости найма квадратного метра жилой площади помещения и нормы жилой площади для проживания, утвержденной Правительством РФ.

2. Величина максимально допустимой доли расходов семьи на найм жилого помещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Право на субсидию для найма имеют граждане, проживающие в помещениях любой формы собственности.

4. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам, указанным в части

2 настоящей статьи, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

5. Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Статья 55. Норма жилой площади для проживания в целях предоставления субсидии за наем жилого помещения.

1. Нормой жилой площади для проживания - является минимальный размер площади жилого помещения необходимого для проживания одного человека.

2. Норма жилой площади для проживания определяется субъектом Российской Федерации, но не может быть менее минимального размера, утверждённого Правительством Российской Федерации.

Статья 7

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования.

2. Положения настоящего Федерального закона применяются к после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации

В. Путин

Пояснительная записка
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части порядка предоставления помещений социального фонда»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» подготовлен в целях совершенствования процедуры обеспечения жильем отдельных категорий граждан, имеющих право на социальную поддержку органов власти.

В настоящий момент в Российской Федерации отсутствует единый порядок обеспечения жильем граждан льготных категорий. Только на федеральном уровне вопросы оказания помощи гражданам по жилищным вопросам регулируются 46 нормативными правовыми актами (Федеральные законы, Указы Президента, Постановления Правительства). Данными НПА определяются более 140 категорий граждан, которые могут рассчитывать на помощь государства. Регионы и муниципалитеты могут дополнять этот перечень. Отдельные списки ведутся на уровне субъектов, органов местного самоуправления, ответственных ФОИВ. Граждане могут быть поставлены на учет по всем основаниям одновременно (пример, молодая семья может встать на учет и в рамках госпрограммы и как очередник). Поддержка может предоставляться без постановки на учет (напр., пострадавшие от стихийных бедствий). Эксперты отмечают противоречивость и неполноту оснований учета граждан. При этом далеко не всегда эти критерии основываются на принципах нуждаемости по уровню доходов.

Крайне противоречивыми и неэффективными также являются инструменты исполнения органами власти своих обязательств перед гражданами по предоставлению жилья. В частности, за обеспечение жильем различных категорий, нуждающихся несут ответственность различные уровни власти, обладающие различными бюджетными возможностями. Учетная норма, в соответствии с которой граждане признаются нуждающимися и норма предоставления, определяющая площадь предоставляемых помещений, различается от региона к региону. Все это что приводит к неравным условиям и возможностям получения жилья разных категорий граждан, в том числе – зарегистрированных на территории разных субъектов и муниципалитетов.

Выполнение обязательств перед гражданами осуществляется путем предоставления новых равнозначных помещений, выкупа, предоставления жилищных субсидий и жилищных сертификатов, а также путем заключения договоров найма.

При этом Жилищный кодекс предполагает наличие множества различных жилых фондов для проживания на условиях найма, в том числе:

- Муниципальный жилой фонд, предоставляемый по договорам социального найма
- Жилой фонд социального использования
- Жилые помещения маневренного фонда;
- Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- Жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

- Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.
- Жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

Каждый из этих видов жилого фонда предназначен для удовлетворения жилищных потребностей отдельной категории нуждающихся, предполагает уникальные условия заключения договора. При этом, в соответствии с данными Росстата, доля наемного жилья в России не превышает 10 %. (Для сравнения - в Германии она составляет 57 %, в Нидерландах – 43,5 %, в Дании и Австрии – 42 %.). Имеющихся помещений явно не хватает для удовлетворения жилищных потребностей всех нуждающихся. Появление в этих условиях множества различных категорий наемного жилья только усложняет задачу.

В настоящее время в Российской Федерации наиболее массовым инструментом обеспечения жильем нуждающихся является механизм предоставления отдельным категориям граждан жилых помещений по договорам социального найма в соответствии с учетной нормой, применяемой в соответствующем субъекте Российской Федерации. Выделением же помещений для таких категорий граждан занимается уполномоченный орган муниципальной власти.

Данный способ обеспечения конституционного права на жилище имеет ряд существенных недостатков, что препятствует выполнению планов по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан. К ним следует отнести такие как:

- экономически не обоснованную стоимость платы по договору социального найма,
- бессрочный характер договора социального найма, не учитывающий изменение уровня доходов семьи,
- возможность лиц, заключивших договор социального найма, в дальнейшем, приватизировать данное помещение, если их право на приватизацию не было реализовано ранее,
- отсутствие у муниципалитетов средств на постройку и/или приобретение помещений для предоставления таких помещений в дальнейшем по договору социального найма,
- возможность предоставления жилья по договору социального найма только жилья, находящегося в собственности муниципалитета,
- недостаточно прозрачная система учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий,
- низкая информированность граждан о наличии помещений, предоставляемых по договору социального найма в конкретном муниципальном образовании.

Особенности института социального найма приводят к тому, что фонд социального жилья и маневренного фонда в муниципалитетах неуклонно сокращается, и органы местного самоуправления не имеют возможности помочь нуждающимся в жилье, в том числе и тем, кто лишился жилья в результате чрезвычайных ситуаций.

Противоречивость и неэффективность государственной политики по обеспечению жильем социально-незащищенных категорий населения иллюстрируется следующими цифрами.

По данным Росстата, на жилищном учете к концу 2018 года в качестве нуждающихся в жилых помещениях на жилищном учете стояло 2364468 семьи. При этом большинство граждан, вставших на учет для получения жилья, проводит в очереди 10 и более лет.

В частности, по данным Счетной палаты, к 1 января 2020 года количество детей-сирот, которые имеют право на получение жилья, но не получили его, составило 191 тысячу человек, в отдельных регионах срок ожидания собственной квартиры может превышать 20 лет.

Законопроект направлен на повышение эффективности государственной жилищной политики, повышение прозрачности государственного учета нуждающихся в улучшении жилья, совершенствование системы предоставления жилых помещений нуждающимся гражданам с низкими доходами.

В частности, законопроект предполагает

- 1) Создание на федеральном уровне единой системы персонифицированного учета граждан, нуждающихся в жилищной поддержке.
- 2) Отказ от множества разновидностей жилищного фонда, предназначенного для предоставления гражданам на условиях найма и введение единого понятия «социального жилищного фонда», не подлежащего приватизации и предоставляемых по договору найма всем категориям граждан, состоящим на жилищном учете по унифицированным типовым договорам по расценкам, установленным на уровне субъекта РФ.
- 3) Определение порядка формирования социального жилого фонда и создание на федеральном уровне единой системы учета всех помещений жилого фонда социального использования.
- 4) Введение на федеральном уровне показателя «предельная доля расходов семьи на наем помещения», рассчитанная на основании предельной стоимости найма 1 кв.метра, установленного субъектом РФ и нормы предоставления жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установленной Правительством РФ
- 5) Введение нового инструмента социальной поддержки граждан с низкими доходами – субсидии на наем жилого помещения, выплачиваемой в случае, если плата за наем жилого помещения превышает предельную долю расходов семьи на наем помещения.
- 6) Введение обязанности субъектов РФ устанавливать на основании методических рекомендаций, разработанных Правительством РФ, предельные стоимости найма 1 кв.метра, служащего основанием для расчета величины субсидии.
- 7) Создание на уровне субъектов региональных жилищных корпораций, осуществляющих работу по формированию и управлению социальным жилищным фондом.

Законопроект предполагает создание нового механизма найма «помещений социального жилищного фонда», которое может находиться не только в собственности муниципального образования, а также в собственности Российской Федерации и частной собственности. Также предполагается, что помещения, которые могут использоваться как помещения социального жилищного фонда не обязательно должны размещаться в многоквартирных домах. Для граждан, имеющих право на заключение такого договора, предусматривается возможность получения субсидии на оплату по договору найма помещения социального жилищного фонда, в случае если плата по такому договору превышает 30 от совокупного дохода семьи. Субсидия не может превышать предельно допустимую сумму, рассчитанную исходя из учетной нормы предоставления, предусмотренную в субъекте Российской Федерации и среднерыночной ставки арендной платы квадратного метра площади, расположенной в данном муниципальном образовании, предоставляемой по договору найма помещения социального жилищного фонда,

утвержденной субъектом Российской Федерации для каждого муниципального образования.

На федеральном уровне создается реестр граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Также на федеральном уровне создается реестр помещений, которые должны использоваться для предоставления нуждающимся гражданам, по договору найма помещения социального жилищного фонда.

В данный реестр возможно включить любое помещение пригодное для проживания и подходящее для целей найма помещения социального жилищного фонда. Включение в данный реестр носит заявительный порядок. Перечень документов для включения в данный реестр утверждается постановлением Правительства Российской Федерации.

Форма типового договора найма помещения социального жилищного фонда утверждается постановлением Правительства Российской Федерации.

Данные изменения позволят решить ряд существующих проблем с обеспечением жильем социально не защищенных слоев населения, сократить сроки обеспечения жильем, сократив очереди, ожидающих таких улучшений.

Также данные изменения позволят существенно уменьшить сроки вводимого нового жилья, так как владелец недвижимости, в том числе муниципальные образования и Российская Федерация будет заинтересована в вводе нового жилья и получения дохода от передачи по договору найма помещения социального жилищного фонда, так как ставки арендной платы будут приближены к среднерыночным по региону, что позволит развивать рынок арендного жилья и исключает возможность приватизации данных помещений после передачи их по данному виду договора.

Также введение такого института как «региональная жилищная корпорация» позволит существенно повысить качество содержания и доступности помещений, передаваемых по договору найма помещения социального жилищного фонда.

Такие изменения позволят улучшить социальный климат в отдельных муниципальных образованиях, образовать новые рабочие места и увеличить ответственность граждан, проживающих в таком виде недвижимости.

Данный законопроект предусматривает исключение таких категорий помещений, предусмотренных в Жилищном кодексе Российской Федерации как: жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения предоставляемые по договорам социального найма, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения фонда социального использования.