

LEGAL Alert



Новое в регулировании:

Арендные дома

Уважаемые партнеры и клиенты!

22 июля 2014 года вступил в законную силу Федеральный закон №217-ФЗ от 21.07.2014 Федеральный закон «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» (далее – Закон).

Положения Федерального закона уточняют и устанавливают особые требования относительно найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и коммерческого найма. В частности, выделяются определенные категории наймодателей и нанимателей по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Особенно интересным представляется введение в законодательство *института наемного (арендного) дома*, под которым признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности только одному лицу (наймодателем может являться только одно лицо) и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания исключительно на основании договора найма жилого помещения (ст. 91¹⁶ ЖК РФ). Данные наемные дома могут быть как социального, так и коммерческого использования.

Таким образом, в законодательстве фактически **возрожден дореволюционный институт «доходного дома»**, т.е. жилого дома, создаваемого собственником для последующей сдачи в аренду всех его квартир.

Особенностью наемного дома является *обязательное требование о том, что сам дом и все квартиры в нем должны принадлежать исключительно одному лицу.*

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Софья Соколова
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(921) 792-90-41
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ sofia.sokolova@kachkin.ru

Государственная регистрация прав собственности одного лица на все помещения в наемном доме осуществляется одновременно (ст. 23² закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В соответствии с п.5 ст. 91¹⁶ ЖК РФ продажа либо отчуждение иным образом помещений в наемном доме, а также самого дома в целом, допускается только в случае продажи или отчуждения иным образом всех помещений в таком наемном доме или такого жилого дома одному лицу при условии сохранения цели использования такого наемного дома, если иное не установлено законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Для повышения заинтересованности инвесторов законодатель предусмотрел, что *земля под строительство и эксплуатацию наемных домов может предоставляться в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования* мест размещения объектов земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов лицам, заключившим договор об освоении территории (п. 2⁴ ст. 30 ЗК РФ). Размер арендной платы по договору аренды такого земельного участка устанавливается в размере земельного налога.

С учетом особенностей статуса наемных домов для предотвращения злоупотреблений в закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» включена норма о том, что в отношении наемного дома *может быть зарегистрировано обременение в форме указания цели использования здания* (наемный дом социального/коммерческого использования) и иные сведения.

Законодатель предусмотрел, что эксплуатация наемных домов может осуществляться путем заключения собственником договора коммерческого или социального найма с наймодателями. При этом в отношении такого договора найма введена норма, аналогичная ныне существующей в отношении договора аренды – **при сроке найма более одного года обременение в виде права, основанного на договоре найма, подлежит государственной регистрации** (ст. 26¹ Закона о регистрации и п.2 ст. 674 ГК РФ).

Обращаем Ваше внимание на то, что объем изменений в законодательство не позволяет в рамках настоящего сообщения рассказать обо всех особенностях правового статуса наемных домов. При возникновении необходимости в дополнительных пояснениях мы будем рады ответить на Ваши вопросы.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.