

УДК 347453; 349.444

Наталья Андреевна Усольцева
кандидат юридических наук, доцент
Сургутского государственного университета
Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
г. Сургут. E-mail: netali77@list.ru

ВОПРОСЫ ПОСТРОЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ МОДЕЛИ НЕКОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛЬЯ

Настоящая статья посвящена анализу процессов разработки новой модели реализации прав граждан на жилище в Российской Федерации и вопросу включения в законодательство нового договора некоммерческого найма жилого помещения для граждан Российской Федерации. В статье исследованы отдельные вопросы Проекта Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений». Раскрыты предпосылки и обоснована необходимость формирования института договора некоммерческого найма жилого помещения. Проанализированы ранее предпринятые попытки по включению в законодательство Российской Федерации нового института найма жилья. Показано, что такой институт может составить альтернативу уже имеющимся договорам найма и принципиально изменить понятийно-терминологический аппарат Жилищного кодекса Российской Федерации. Рассмотрены возможности использования договора некоммерческого найма жилого помещения как способа решения жилищного вопроса указанных в законе граждан и его перспективы стать одним из основных способов удовлетворения потребности в жилье граждан, доходы которых не позволяют удовлетворить ее самостоятельно.

Ключевые слова: жилищное право, жилищные права граждан; найм жилья, некоммерческий найм жилья, договор некоммерческого найма жилого помещения.

Собственность как общественные отношения и институт права нуждается в государственной защите. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. На современном этапе развития общества можно утверждать, что защита и использование института собственности и особенно частной собственности является основой его экономической системы. Определенная изменчивость в институте права собственности неизбежна, но она должна опираться на объективные правовые принципы правового регулирования отношений собственности, содержащиеся в Конституции РФ и в Гражданском кодексе РФ. Это должно обеспечивать безопасное и одновременно эффективное развитие экономической системы общества. Право собственности как комплексный правовой институт прежде всего регламентируется нормами гражданского права. При этом достаточно большой объем внимания праву собственности как институту уделяется и в конституционном праве [2, с. 10-12].

Одним из актуальных вопросов института права собственности является проблема соотношения института права собственности и института владения. По смыслу действующего законодательства владение представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над вещью, то есть фактическое владение ею. Институт владения является правомочием, входящим в состав субъективных прав. Одна из наиболее спорных проблем соотношения института права собственности и института владения – является ли владение правом или фактом. По мнению автора, на данный момент с учетом современного развития гражданского законодательства можно говорить о том, что владение будет урегулировано не только в качестве правомочия, но и как факт (фактическое отношение).

Для современной цивилистической теории, характерно выделение в структуре владения объективного и субъективного элементов. Объективный элемент составляет фактическое владение. Субъективный элемент правомочия владения заключается в осознании лицом добросовестного характера своего владения и отсутствия противоправного вторжения в имущественную сферу других лиц при осуществлении фактического владения. Для владельца характерно отношение к принадлежащей ему вещи как к своей собственной [2, с. 84-86].

Представляется, что наиболее полное выражение характер правомочия владения находит в таких вещных правоотношениях, как правоотношение собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения и т.д. Анализируя институты права собственности и владения, нельзя не сказать о соотношении вещных и обязательственных прав. В современном гражданском праве все в большей мере выражается тенденция сближения вещных и обязательственных правоотношений, проявления обязательно-правовых элементов в вещно-правовых конструкциях, и наоборот.

Рассматривая в данном контексте договор найма жилого помещения, стоит отметить, что отношения, возникающие в силу договора найма, прежде всего являются обязательственными. То есть содержание прав и обязанностей сторон в договоре регулируется нормами обязательно-го права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в найм по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество. Хотя объем полномочий обладателя такого вещного права, конечно же, отличается от объема полномочий собственника имущества и субъекта любого иного ограниченного вещного права.

Проблема сущности и места договора найма жилого помещения в системе права РФ является традиционно актуальной для теории и практики юридической науки. Вызвано это прежде всего тем, что пользование чужим жилым помещением гражданами является одним из основных способов удовлетворения ими своей потребности в жилье.

В главе 35 ГК РФ «Наем жилого помещения» урегулированы неоднородные общественные отношения. С одной стороны, это отношения, возникающие по поводу пользования жилыми помещениями в фонде социального использования на основании договора социального найма жилого помещения, с другой – это отношения, возникающие на основании договора найма жилого помещения. В настоящее время договор найма жилого помещения, закрепленный в главе 35 ГК РФ, получил название «договор коммерческого найма жилого помещения», поскольку наймодатель при предоставлении жилого помещения преследует коммерческую цель. Некоторыми авторами высказывается мнение, что некорректно отождествлять договор найма жилого помещения, закрепленный в главе 35 ГК РФ, только с договором коммерческого найма жилого помещения.

Во-первых, наймодатель при предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения может преследовать и иную цель, не связанную с извлечением прибыли. Во-вторых, в жилищном законодательстве наряду с договором социального найма называется договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде. Очевидно, что названный договор не может являться договором коммерческого найма жилого помещения и не относится к договору социального найма жилого помещения. В-третьих, в современные исследования института найма жилого помещения предлагается разработать и внедрить договор найма жилого помещения наряду с договором социального найма жилого помещения. Указанный договор должен помочь решить задачу повысить доступность жилья для всех категорий граждан. Следовательно, он не может относиться к договору коммерческого найма, целью которого является извлечение прибыли для наймодателя, часто на систематической основе [4, с. 40-41].

Проблема обеспечения граждан России доступным и качественным жильем относится к числу государственных приоритетов. Стратегической целью государственной жилищной политики является создание устойчивой системы обеспечения доступности жилья и комфортных условий проживания для всех категорий граждан [9, р. 3 п-р. 7], что не всегда связано с приобретением жилья в собственность гражданином. На фоне формирования целей жилищной политики государства возникает острая необходимость обеспечения условий для существенного роста объема жилищного строительства, как для предоставления жилья по социальному найму, так и для увеличения предложения жилья на конкурентном рынке относительно роста покупательской способности граждан.

В целях реализации государственной жилищной политики (Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 гг. [8]) в ближайшие годы на территории России среди прочих будут развиваться следующие направления:

– преодоление тенденции ухудшения состояния основной части жилищного фонда, переселение граждан из аварийного жилищного фонда и проведение его капитального ремонта;

– обеспечение комплексного освоения новых территорий на основе системного градостроительного планирования с обеспечением граждан жильем, местами приложения труда, социальной и инженерной инфраструктурами;

– стимулирование строительства жилья экономного класса разной этажности с применением современных строительных материалов и технологий, а также технологий с наилучшими показателями энергоэффективности и энергосбережения [5, с. 6-7].

В свете данных направлений, а также поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 г. [10] и Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [7], Правительству РФ поставлена задача разработать комплекс мер, направленных на развитие в РФ института некоммерческого найма жилья.

Отсутствие вида жилого фонда, из состава которого государство и органы местного самоуправления могли бы удовлетворить потребность в жилье не только малоимущих и иных указанных в законе граждан по договору социального найма жилого помещения, но и всех нуждающихся в жилых помещениях малообеспеченных, не способных самостоятельно приобрести жилье граждан, стало основой для разработки законопроекта о жилищном фонде некоммерческого использования и о договоре некоммерческого найма [4, с. 41-42].

Стоит отметить, что в настоящее время органами государственной власти и общественными организациями в России активно обсуждаются вопросы введения в законодательство новых институтов, связанных со строительством и эксплуатацией наемного жилья, а также вопросы взаимодействия государства и частного бизнеса для развития отношений найма на рынке жилой недвижимости. Подобный вид найма жилья в обиходе имеет ряд наименований, в частности «аренда», «некоммерческий найм жилья», «срочный социальный найм», «найм жилья в «доходных домах» и т.д. По разработанному и представленному в Государственную Думу РФ проекту Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» (проект № 197376-6) [13] указанный институт, вероятно, получит законодательное закрепление в качестве «некоммерческого найма жилья».

Также стоит отметить, что в истории развития законодательства России уже существовала попытка введения подобных институтов. Так, в 2001 г. в Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» предлагалось включить понятие «доходный дом» (в ст. 1). При этом под доходным домом предлагалось рассматривать многоквартирный жилой дом, собственник которого в целях извлечения прибыли предоставляет по договору аренды

арендатору и членам его семьи жилые и нежилые помещения без ограничения их размеров [11]. В 2005 г. проект Федерального закона был возвращен авторам в связи с отсутствием заключения Правительства РФ.

Как указывали авторы законопроекта в пояснительной записке, идея возрождения доходных домов должна сохранить свою привлекательность и органически вписаться в жилищно-коммунальную реформу, которая предполагает многоукладность в использовании городского жилого фонда. Наличие таких домов в жилом фонде города предоставляет жителю города право выбора условий проживания или на социальную поддержку государства (социальный найм муниципального жилья) или с опорой на собственные силы и возможности (аренда или купля-продажа жилья). Подобные доходные дома должны отличаться от жилья, предоставляемого на условиях социального найма следующими условиями:

- предоставляют своим жильцам (арендаторам) более высокий уровень жилищно-бытового и коммунального обслуживания;
- их проектирование, строительство и эксплуатация обеспечивают доход и сохранение ликвидности в течение всего срока службы дома (не менее 50 лет) [14].

В 2009 г. в Жилищный кодекс РФ предлагалось включить новый раздел о жилищном фонде некоммерческого использования [12]. В 2010 г. проект изменений был снят с рассмотрения в Государственной Думе в связи с отзывом субъектом права законодательной инициативы.

Как указывали авторы законопроекта в пояснительной записке, жилые помещения по договорам некоммерческого найма будут предоставляться определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях и не являющихся малоимущими. Отличие от социального жилого фонда в том, что жилой фонд некоммерческого использования не дотируется из бюджета, не выделяют средства на содержание и ремонт этого фонда, так как он не требует бюджетных расходов. С другой стороны, плата за некоммерческий наем жилого помещения более доступна для граждан, так как отличается от рыночных цен в 2-3 раза. Особенностью жилищного фонда некоммерческого использования является и то, что жилое помещение в нем не подлежит приватизации, и договор найма заключается на срок как правило до 5 лет с преимущественным правом нанимателя на его продление. Этот способ найма жилого помещения удобен для тех, кто не хочет обременять себя собственностью. Он дает возможность перемещения трудовых ресурсов по стране, что крайне актуально в период кризиса [15].

В современных реалиях и проектах термины «доходный дом» и «жилищный фонд некоммерческого использования» планируются к использованию в несколько другом контексте и звучании, однако идея использования данных терминов уже рассматривалась и не является новой.

Если анализировать статистику жилищных отношений в России, то стоит отметить следующие данные: в 2011 г. организациями всех форм соб-

ственности построено 788,2 тыс. квартир общей площадью 62,3 млн кв.м. Индивидуальными застройщиками построено 26,7 млн кв.м общей площади жилых домов, или 42,9% от общего объема жилья, введенного в 2011 г. [1].

В 2012 г. организациями всех форм собственности построено и введено в эксплуатацию 219364 жилых дома общей площадью 81469,8 тыс. кв.м. По состоянию январь-сентябрь 2013 г. организациями всех форм собственности построено и введено в эксплуатацию 148966 жилых домов общей площадью 47990,5 тыс. кв.м [1].

За счет реализации государственных жилищных сертификатов, выданных в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг. для граждан, уволенных с военной службы, из органов внутренних дел и приравненных к ним лиц, в 2011 г. приобретено 734 квартиры. Общая площадь приобретенных жилых помещений составила 40,2 тыс. кв.м, на их приобретение использовано 1455,4 млн руб., в том числе за счет предоставленных социальных выплат – 1399,2 млн руб. [1].

Если рассматривать статистические показатели по жилищным условиям населения, то весь жилой фонд РФ на 2010 г. составлял 3231 млн кв.м; на 2011 г. – 3288 млн кв.м; на 2012 г. – 3345 млн кв.м; на 2013 г. – 3410 млн кв.м. В среднем на одного жителя России площадь жилого фонда составила: 2010 г. – 22,6 кв.м; 2011 г. – 23,0 кв.м; 2012 г. – 23,4 кв.м; 2013 г. – 23,8 кв.м [3, с. 11].

Несмотря на наличие положительных тенденций по вопросу приобретения гражданами жилых помещений в собственность нельзя не отметить, что сохраняется достаточно большое количество граждан России, которые не имеют финансовых возможностей самостоятельно или с помощью заемных (привлеченных) средств приобретать жилые помещения и не имеют правовых оснований для участия в каких-либо программах, направленных на улучшение жилищных условий. В связи с этим по-прежнему актуальными остаются договоры найма жилого помещения.

На настоящий момент в законодательстве выделяют договоры:

- социального найма жилого помещения;
- коммерческого найма жилого помещения, а именно: найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования и договоры коммерческого найма из частного жилищного фонда;
- найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Жилищным кодексом РФ предусмотрено, что в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на: фонд социального использования; специализированный жилищный фонд; индивидуальный жилищный фонд; жилищный фонд коммерческого использования [6, ч. 3 ст. 19].

Таким образом, существующие виды жилого фонда не имеют возможности реализовать тот механизм некоммерческого найма жилья, кото-

рый разрабатывается в Российской Федерации. Как уже указывалось, современное жилищное и гражданское законодательство предлагает ограниченное количество договоров найма из частного, государственного и муниципального жилищного фонда и использование договоров найма прямо не поименованных в законодательстве и должным образом не урегулированных и не исследованных в науке, не дает надлежащих правовых последствий. При этом нельзя не отметить, что договор коммерческого найма из частного жилищного фонда частично дискредитирован, так как на практике этот договор обе стороны редко облачают в письменную форму, часто нарушают права договора, не декларируют получаемые доходы и как следствие не платят налоги.

Безусловно, развитие института найма представляется эффективным способом обеспечения россиян жильем. Однако практическая реализация разрабатываемых концепций до нынешнего дня значительно отстает от обсуждаемых возможностей [5, с. 5]. В настоящее время практически каждый субъект Российской Федерации находится в стадии разработки модели нового института найма исходя из возможностей организации государственно-частного партнерства и реальных потребностей в возводимом жилье. Каждая из обсуждаемых моделей может частично решить проблему обеспечения доступности жилья и комфортных условий проживания всех категорий граждан. Однако стоит предположить, что каждому из субъектов России потребуется правовое основание для формирования и использования предлагаемой им модели и как следствие внесение изменений в гражданское и жилищное законодательство РФ.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений», внесенный в Государственную Думу РФ 25 декабря 2012 г., разработан в целях восполнения пробела правового регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений [13]. В настоящее время отсутствует специальное законодательное регулирование правоотношений по поводу найма жилых помещений, в которых наниматель не ставит цели извлечения прибыли, в той или иной мере решает социальные вопросы, однако складывающиеся правоотношения не могут быть урегулированы в рамках договора социального найма жилого помещения. Анализируя содержание Проекта Федерального закона № 197376-6, необходимо указать, что предлагаемые меры и механизмы в состоянии изменить ситуацию с обеспечением граждан РФ жилыми помещениями, используя инструменты срочного найма жилья. При этом стоит учитывать, что указанный Проект Федерального закона находится в Государственной Думе только на стадии второго чтения и соответственно может быть подвергнут значительным изменениям.

Основными задачами Проекта Федерального закона № 197376-6 являются совершенствование законодательного регулирования института

найма жилого помещения, в том числе введение института наемного (арендного) дома и регулирование отношений найма жилых помещений в таком доме; усовершенствование классификации жилищного фонда в зависимости от цели использования; введение нового вида жилищного фонда (жилищный фонд некоммерческого использования) и нового вида договора (договор некоммерческого найма жилого помещения) и т.д. [16].

Проектом Федерального закона № 197376-6 [13, ст. 1 – ст. 19 ЖК РФ] предлагается выделить новую классификацию жилищного фонда в зависимости от целей использования:

1) жилищный фонд найма – совокупность жилых помещений жилищного фонда некоммерческого использования, жилищного фонда коммерческого использования и специализированного жилищного фонда;

2) жилищный фонд потребительского использования – совокупность жилых помещений, которые находятся в собственности граждан или жилищно-строительных, жилищных кооперативов и используются такими гражданами или членами таких кооперативов для своего проживания, проживания членов своей семьи, проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования.

При этом жилищный фонд найма предлагается классифицировать:

а) жилищный фонд некоммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма (жилищный фонд социального использования), договорам некоммерческого найма и договорам безвозмездного пользования;

б) специализированный жилищный фонд, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по договорам найма специализированных жилых помещений;

в) жилищный фонд коммерческого использования, под которым предлагается понимать совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, используемых собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования с целью извлечения прибыли путем предоставления во владение и (или) в пользование по договорам найма (в том числе по договорам найма в доходных домах) и по иным возмездным договорам.

Непосредственно сам договор некоммерческого найма жилого помещения Проектом Федерального закона № 197376-6 рассматривается как механизм передачи жилого помещения определенной категории граждан во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных законодательством и договором.

Существенными условиями договора некоммерческого найма предлагается установить [13, ст. 1 – ч. 2 ст. 109¹ ЖК РФ]: предмет договора; определение объекта найма; срок действия договора (на срок не менее трех лет и не более десяти лет); порядок определения размера платы за

жилое помещение; права и обязанности сторон договора; перечень граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем на правах членов семьи нанимателя жилого помещения; перечень и описание имущества наймодателя, право пользования которым приобретает наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане; условия заключения нового договора по истечении срока действия договора.

Предлагаемым законопроектом к категории нанимателя договора некоммерческого найма жилого помещения предлагается относить граждан, которые не являются в соответствии с установленным Жилищным кодексом Российской Федерации порядком малоимущими гражданами и имеющими приходящиеся на каждого члена семьи доходы и подлежащее налогообложению имущество, находящееся в собственности такого нанимателя и членов его семьи, размер которых не превышает установленного законом соответствующего субъекта Российской Федерации уровня [16].

Введение нового договора некоммерческого найма жилого помещения потребует от законодателя создания дополнительных контрольных полномочий в рамках данного договора для региональных или муниципальных властей и желательно – разработки типового договора некоммерческого найма жилого помещения.

Правовое основание для возможности использования нового вида договора найма жилого помещения должно найти обязательное отражение и в Гражданском кодексе РФ и в Жилищном кодексе РФ, что вероятнее всего – только вопрос времени.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бюллетень Федеральной службы государственной статистики «Основные показатели инвестиционной и строительной деятельности в Российской Федерации» за 2013 г. № 4 [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_100/Main.htm (дата обращения: 05.04.2013).
2. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров ; Ин-т законодат. и сравнит. правоведения. М. : Статут, 2008. 731 с.
3. Россия 2014 : стат. справ. / Росстат. М. : Росстат, 2014. 64 с.
4. Селиванова Е.С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 40-42.
5. Семина Т.А., Садилов А.В., Чернов А.В. Развитие института доступного наемного жилья в России с использованием инструмента государственно-частного партнерства // Законодательство и экономика. 2011. № 11. С. 5-11.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013 г.) // Собрание законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1, ч. 1. Ст. 14.
7. Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // Собрание законодательства Рос. Федерации. 2012. № 19. Ст. 2337.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 г. № 1050 «О Федеральной целевой программе “Жилище” на 2011–2015 годы» (ред. от 12.10.2013 г.) // Собрание законодательства Рос. Федерации. 2011. № 5. Ст. 739.

9. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» // Собрание законодательства Рос. Федерации. 2008. № 47. Ст. 5489.

10. Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://iam.duma.gov.ru/upload/iblock/4c7/nir13-8.docx> (дата обращения: 20.05.2012).

11. Проект Федерального закона № 98708-3 «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=98708-3&sort=date> (дата обращения: 05.10.2012).

12. Проект Федерального закона № 162577-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=162577-5&sort=date> (дата обращения: 05.10.2012).

13. Проект Федерального закона № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» [Электронный ресурс]. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=197376-6&02> (дата обращения: 29.05.2013).

14. Пояснительная записка к Проекту Федерального закона № 98708-3 «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=98708-3&sort=date> (дата обращения: 05.10.2012).

15. Пояснительная записка к Проекту Федерального закона № 162577-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=162577-5&sort=date> (дата обращения: 05.10.2012).

16. Пояснительная записка к Проекту Федерального закона № 197376-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» [Электронный ресурс]. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=197376-6&02> (дата обращения: 29.05.2013).

Материал поступил в редколлегию 10.04.2014 г.

Natalia A. Usoltseva, Candidate of Law, associate professor, Surgut State University, Surgut. E-mail: netali77@list.ru

QUESTIONS RELATED TO DESIGNING A MODEL OF NONCOMMERCIAL HOUSING RENTAL IN RUSSIAN FEDERATION

Abstract: the article is devoted to the analysis of the process of designing a new model of implementation of the citizens' rights on housing in the Russian Federation, and to the problem of including a new contract of noncommercial housing rental for citizens of the Russian Federation into the legislation. In the article, several aspects of the draft of the Federal law "Concerning modification of the Housing Code of the Russian Federation and separate acts of Russian Federation regarding legislative regulation of the relations on noncommercial housing rental" are investigated. The previous attempts to include the new institute of housing rental into the legislation of the Russian Federation are highlighted. The presented data illustrates that such an institute might become an alternative to the present rental contracts, and would substantially change the conceptual-terminological apparatus of the Housing code of the Russian Federation. The possibilities of

using the non-profit rental contract as a mean of solving the problem of housing of the needy and other categories of people mentioned in the law, as well as its prospective to become one of the main means to meet the housing needs of citizens with low income, are considered.

Keywords: housing code, housing rights of citizens, housing rental, non-profit housing rental, non-profit rental contract.

***The transliteration of the list of literature
(from the cirillic to the latin symbols) is submitted below***

BIBLIOGRAFICHESKIJ SPISOK

1. B'ulleten' Federal'noj sluzhby gosudarstvennoj statistiki «Osnovnye pokazateli investicionnoj i stroitel'noj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii» za 2013 g. № 4 [Jelektronnyj resurs]. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_100/Main.htm (data obrashhenija: 05.04.2013).
2. Pravo sobstvennosti: aktual'nye problemy / otv. red. V.N. Litovkin, E.A. Suhanov, V.V. Chubarov ; In-t zakonodat. i sravnit. pravovedenija. M. : Statut, 2008. 731 s.
3. Rossija 2014 : stat. sprav. / Rosstat. M. : Rosstat, 2014. 64 s.
4. *Selivanova E.S.* Dogovor nekommercheskogo najma zhilogo pomeshhenija kak al'ternativa dogovoru social'nogo najma zhilogo pomeshhenija v reshenii zhilishhnoj problemy grazhdan Rossii // Semejnoe i zhilishhnoe pravo. 2011. № 6. S. 40-42.
5. *Semina T.A., Sadikov A.V., Chernov A.V.* Razvitie instituta dostupnogo naemnogo zhil'ja v Rossii s ispol'zovaniem instrumenta gosudarstvenno-chastnogo partnerstva // Zakonodatel'stvo i jekonomika. 2011. № 11. S. 5-11.
6. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon ot 29 dekabrya 2004 goda № 188-FZ (red. ot 28.12.2013 g.) // Sobranie zakonodatel'stva Ros. Federacii. 2005. № 1, ch. 1. St. 14.
7. Ukaz Prezidenta RF ot 07.05.2012 № 600 «O merah po obespecheniju grazhdan Rossijskoj Federacii dostupnym i komfortnym zhil'em i povysheniju kachestva zhilishhno-kommunal'nyh uslug» // Sobranie zakonodatel'stva Ros. Federacii. 2012. № 19. St. 2337.
8. Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 17.12.2010 g. № 1050 «O Federal'noj celevoj programme “Zhilishhe” na 2011–2015 gody» (red. ot 12.10.2013 g.) // Sobranie zakonodatel'stva Ros. Federacii. 2011. № 5. St. 739.
9. Rasporjazhenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 17 nojabrya 2008 g. № 1662-r «O Konceptii dolgosrochnogo social'no-jekonomicheskogo razvitiya Rossijskoj Federacii na period do 2020 goda» // Sobranie zakonodatel'stva Ros. Federacii. 2008. № 47. St. 5489.
10. Perechen' poruchenij Prezidenta Rossijskoj Federacii po itogam soveshhanija o merah po realizacii zhilishhnoj politiki 14 fevralja 2012 g. [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://iam.duma.gov.ru/upload/iblock/4c7/nir13-8.docx> (data obrashhenija: 20.05.2012).
11. Proekt Federal'nogo zakona № 98708-3 «O vnesenii izmenenij i dopolnenij v Federal'nyj zakon «Ob osnovah federal'noj zhilishhnoj politiki» [Jelektronnyj re-surs]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=98708-3&sort=date> (data obrashhenija: 05.10.2012).
12. Proekt Federal'nogo zakona № 162577-5 «O vnesenii izmenenij v Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii» [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=162577-5&sort=date> (data obrashhenija: 05.10.2012).
13. Proekt Federal'nogo zakona № 197376-6 «O vnesenii izmenenij v Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii v chasti zakonodatel'nogo regulirovanija otnoshenij po nekommercheskomu najmu zhilyh pomeshhenij» [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=197376-6&02> (data obrashhenija: 29.05.2013).
14. Pojasnitel'naja zapiska k Proektu Federal'nogo zakona № 98708-3 «O vnesenii izmenenij i dopolnenij v Federal'nyj zakon «Ob osnovah federal'noj zhilishhnoj politiki» [Jelektronnyj re-surs]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=98708-3&sort=date> (data obrashhenija: 05.10.2012).

15. Pojasnitel'naja zapiska k Proektu Federal'nogo zakona №162577-5 «O vnesenii izmenenij v Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii» [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=162577-5&sort=date> (data obrashhenija: 05.10.2012).

16. Pojasnitel'naja zapiska k Proektu Federal'nogo zakona № 197376-6 «O vnesenii izmenenij v Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii i odel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii v chasti zakonodatel'nogo regulirovaniya otnoshenij po nekommercheskomu najmu zhilyh pomeshhenij» [Jelektronnyj resurs]. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=1973766&02> (data obrashhenija: 29.05.2013).