

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 5 августа 2008 г. № 708-ПП

**О КОНЦЕПЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ В ГОРОДЕ МОСКВЕ СЕТИ БЕЗДОТАЦИОННЫХ ДОМОВ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА**

В целях повышения доступности жилья для граждан, постоянно проживающих в городе Москве не менее 10 лет, создания условий для упорядочения отношений на городском рынке найма жилья и развития в городе Москве системы долгосрочного найма жилых помещений, а также выполнения постановления Правительства Москвы от 23 января 2007 г. № 24-ПП "О Среднесрочной жилищной программе "Москвичам - доступное жилье" на период 2007-2009 гг. и задании на 2010 год" Правительство Москвы постановляет:

1. Одобрить Концепцию формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма (приложение).

2. Создать в 2008-2009 гг. не менее 23 бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования города Москвы (далее - бездотационные дома) площадью жилых помещений не менее 260 тыс. кв. м. Для этого:

2.1. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы:

2.1.1. Обеспечить в 2008-2009 гг. формирование сети из 15 бездотационных домов, жилые помещения в которых будут предоставляться молодым семьям, соответствующим требованиям участия в программе "Молодой семье - доступное жилье", за счет площади, предусмотренной постановлением Правительства Москвы от 18 апреля 2006 г. № 268-ПП "О Среднесрочной программе жилищного строительства в городе Москве на период 2006-2008 гг. и заданиях до 2010 года в целях реализации национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" для предоставления по договорам найма по программе "Молодой семье - доступное жилье".

2.1.2. Совместно с префектурами административных округов города Москвы в 2008-2009 гг. с использованием высвобождаемых зданий существующей застройки сформировать на основании отдельных нормативно-правовых актов сеть из 8 бездотационных домов, жилые помещения в которых будут предоставляться внаем гражданам, категории которых устанавливаются распорядительными документами Правительства Москвы.

2.1.3. До 1 января 2009 г. разработать и представить на утверждение в установленном порядке условия и порядок предоставления гражданам внаем жилых помещений в бездотационных домах.

2.2. Департаменту капитального ремонта жилищного фонда города Москвы начиная с 2009 года по предложениям префектур административных округов города Москвы на основании распорядительного документа, оформленного в установленном порядке, включать объекты, предусмотренные пунктом 2.1.2 настоящего постановления, в программы капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки.

3. Установить, что Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы:

3.1. Является главным администратором доходов бюджета города Москвы по платежам за наем жилых помещений в бездотационных домах.

3.2. Осуществляет ведение общего учета понесенных затрат на создание, содержание и ремонт объектов сети бездотационных домов.

4. Внести изменения в постановление Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. № 299-ПП "О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации" (в редакции постановлений Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 752-ПП, от 11 марта 2008 г. № 177-ПП, от 8 апреля 2008 г. № 284-ПП, от 13 мая 2008 г. № 381-ПП), дополнив постановление пунктом 14.6 в следующей редакции:

"14.6. Функции главного администратора доходов платежей за наем жилых помещений в бездотационных домах возлагаются на Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы".

5. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы совместно с Департаментом экономической политики и развития города Москвы, Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы и префектурами административных округов города Москвы разработать и представить в 2009 году на рассмотрение Правительства Москвы программу формирования в городе Москве сети бездотационных домов на период 2010-2012 гг.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Швецову Л.И. и первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В.

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

Приложение  
к постановлению Правительства Москвы  
от 5 августа 2008 г. № 708-ПП

## **КОНЦЕПЦИЯ ФОРМИРОВАНИЯ В ГОРОДЕ МОСКВЕ СЕТИ БЕЗДОТАЦИОННЫХ ДОМОВ ДЛ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА**

### **I. Введение**

Важнейшей задачей, поставленной Правительством Москвы в рамках Среднесрочной жилищной программы "Москвичам - доступное жилье", утвержденной постановлением Правительства Москвы от 23 января 2007 г. № 24-ПП, является сокращение срока ожидания предоставления жилого помещения гражданами, состоящими на жилищном учете (очередниками).

Для решения данной задачи ежегодно наращиваются объемы строительства жилья, направляемого на выполнение городских жилищных программ, увеличиваются объемы финансирования безвозмездных субсидий, предоставляемых очередникам на строительство или приобретение жилья, совершенствуются существующие и разрабатываются новые механизмы улучшения жилищных условий очередников.

В последние годы наряду с бесплатным предоставлением жилых помещений по договорам социального найма или безвозмездного пользования Правительством Москвы приняты и реализуются жилищные программы возмездного улучшения жилищных условий очередников, основанные на оказании им содействия в приобретении жилых помещений в собственность на льготных условиях (по себестоимости строительно-монтажной части работ при приобретении жилья, строящегося по городскому заказу, или с использованием бюджетной субсидии при покупке жилого помещения на рынке жилья).

Приобретение жилья в собственность в рамках городских жилищных программ позволяет очередникам значительно ускорить решение жилищной проблемы. В частности, в период 2005-2007 гг. с использованием возмездных форм улучшения жилищных условий решили свои жилищные проблемы более 15,8 тыс. семей очередников (39,2 тыс. человек). Максимальное время ожидания жилья очередниками, воспользовавшимися возмездными формами улучшения жилищных условий, составило в среднем 9,7 лет, в то время как срок ожидания предоставления жилья по договору социального найма составляет около 20 лет.

Вместе с тем применение возмездных форм улучшения жилищных условий имеет ограниченные возможности по сокращению максимального срока ожидания предоставления жилого помещения применительно ко всей массе очередников. Это обусловлено низкой платежеспособностью основной массы очередников, а также ростом выкупных цен на жилье, реализуемое очередникам, в связи с объективным возрастанием себестоимости жилищного строительства по городскому заказу.

Для преодоления данной тенденции в 2007 году был внедрен механизм дифференциации выкупных цен на жилые помещения, приобретаемые очередниками у города, в зависимости от времени их пребывания в очереди и наличия жилищных льгот. Это позволило сместить спрос на жилые помещения, реализуемые

очередникам на возмездной основе, в пользу граждан с более ранними сроками постановки на жилищный учет. Вместе с тем реализация данной меры приводит к снижению объемов поступления денежных средств в бюджет города Москвы, компенсирующих затраты, понесенные на строительство жилой площади, направляемой на выполнение соответствующих жилищных программ.

Анализ предпочтений очередников, проведенный на основе их ответов на предложения по участию в различных городских жилищных программах, свидетельствует о следующем. Не более 25% семей граждан, поставленных до 1 января 2000 г. на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (20-25 тыс. семей), располагают возможностями приобрести жилье в собственность в рамках городских жилищных программ с использованием ипотечного жилищного кредитования (социальная ипотека), рассрочки платежа или субсидии на строительство или приобретение жилья, предоставляемой из городского бюджета.

Около 20% семей (17-22 тыс. семей) очередников рассматриваемой группы не имеют возможности приобрести жилье в собственность в связи с отсутствием необходимого уровня доходов (малоимущность) или нежеланием расходовать собственные средства на приобретение жилья ввиду близкого подхода очереди на получение бесплатного жилья с последующей возможностью его приватизации.

Из приведенных данных следует, что сократить максимальные сроки ожидания предоставления жилья гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, только путем предоставления им жилых помещений на условиях социального найма или продажи в собственность на льготных условиях невозможно и нерационально. В связи с этим в Среднесрочной жилищной программе "Москвичам - доступное жилье" поставлена задача по обеспечению развития в городе Москве системы долгосрочного найма жилых помещений и формирования цивилизованного рынка найма жилья.

С учетом сложившихся особенностей инвестиционно-строительного рынка в городе Москве наиболее реалистичным и перспективным является развитие системы найма жилых помещений в домах, находящихся в собственности города, с оплатой за пользование, содержание и ремонт жилого помещения по полной их стоимости. Это позволит основной массе очередников, не располагающих достаточными средствами для приобретения жилья в собственность, принять решение о найме жилья за вполне доступную плату, не дожидаясь подхода очереди на бесплатное жилье, предоставляемое по договору социального найма. Несмотря на то, что договор найма жилого помещения является срочным, наймодатель в лице уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы гарантирует пролонгацию договора при соблюдении нанимателем его условий. Таким образом, правоотношения найма жилья в таких домах, по сути, можно считать бессрочными и привлекательными для граждан.

Данный механизм улучшения жилищных условий очередников также рационален для города, поскольку сокращает затраты городского бюджета на содержание таких жилых помещений. Высвобождаемые средства городского бюджета могут быть перераспределены на решение иных социальных задач в жилищной сфере, в том числе на строительство (формирование) дополнительного количества жилых домов городской системы найма жилых помещений.

Для достижения ощутимого влияния предлагаемого механизма улучшения жилищных условий на сокращение очереди граждан, состоящих на жилищном учете, требуется формирование в составе государственного жилищного фонда города Москвы коммерческого использования значительного количества домов, эксплуатируемых, по сути, в режиме доходных домов с нулевой рентабельностью, не требующих дотирования средств бюджета города Москвы на их содержание и ремонт. Формирование сети домов, жилые помещения в которых будут предназначены только для предоставления по договорам найма установленным категориям граждан, преследует цель решения важной социальной задачи с минимальными затратами и не направлено на создание источника наполнения городского бюджета. В дальнейшем изложении упомянутые дома будут именоваться "бездотационные дома жилищного фонда города Москвы коммерческого использования или бездотационные дома".

Наличие в жилищном фонде города Москвы бездотационных домов предоставит гражданам, состоящим на жилищном учете, право выбора способа улучшения жилищных условий и условий проживания - дожидаться получения бесплатного жилья, площадь которого строго соответствует норме предоставления; приобретать жилье в собственность, неся бремя его содержания; нанимать жилое помещение у города в бездотационном доме в соответствии с располагаемыми доходами и потребностями семьи.

Необходимо отметить, что развитие государственной системы долгосрочного найма жилья в бездотационных домах будет способствовать развитию найма жилых помещений гражданами у иных собственников, преследующих цели высокодоходного и надежного вложения денежных средств и получения прибыли. При этом логика развития социально ориентированной жилищной политики, законодательства и налоговой системы свидетельствует, что правоотношения найма жилого помещения имеют перспективу стать наиболее оптимальной формой решения жилищного вопроса значительной части населения, не состоящего на жилищном учете.

Кроме того, развитие городской системы найма жилых помещений в бездотационных домах, принадлежащих городу, и в доходных домах, принадлежащих частным лицам, приведет к упорядочению отношений в данной сфере и становлению цивилизованного рынка найма жилых помещений в городе Москве. Это создаст условия для повышения доступности жилья для всех категорий москвичей и достижения целей, установленных Среднесрочной жилищной программой "Москвичам - доступное жилье".

## **II. Характеристика реализуемых проектов создания городом Москвой бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма**

Реализация первых проектов создания городом Москвой домов, жилые помещения в которых предоставляются по договорам найма, началась в 2002 году.

Городом был создан первый жилой дом, относящийся к жилищному фонду коммерческого использования, когда в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 12 февраля 2002 г. № 118-ПП "О первоочередных мерах по обеспечению прав молодых семей на жилище" и от 1 октября 2002 г. № 805-ПП "О Московской программе "Молодой семье - доступное жилье" на 2003-2005 годы" в декабре 2002 г. были предоставлены на условиях найма молодыми семьями жилые помещения в доме по адресу: ул. Верхние Поля, д. 38, корп. 1 (Юго-Восточный административный округ). Этот жилой дом (площадь жилых помещений 38,6 тыс. кв. м, 648 квартир) стал своего рода испытательной площадкой для отработки механизмов создания жилых домов коммерческого использования, предназначенных для решения важной для города социальной задачи.

Установлены следующие условия и порядок предоставления жилья в данном доме:

1. Жилые помещения предоставляются только семьям, категории которых установлены нормативными актами Правительства Москвы (молодым семьям, состоящим на жилищном учете, семьям молодых специалистов, семьям молодых преподавателей, талантливых ученых и аспирантов государственных высших учебных заведений).
2. Площадь предоставляемого семье нанимателя жилого помещения составляет не менее установленной законом нормы предоставления, однако, не более одной комнаты на каждого проживающего.
3. Договор найма заключается на установленный срок (до 5 лет с возможной пролонгацией).
4. Размер платы за наем жилого помещения исчисляется исходя из среднерыночной цены найма 1 кв. м жилого помещения с применением понижающих коэффициентов, устанавливаемых для каждой из групп нанимателей.
5. Оплата услуг по содержанию и ремонту жилого помещения осуществляется нанимателем по полной стоимости их предоставления.
6. Нежилые помещения на первом этаже дома, заселенного молодыми семьями, используются для организации досуга и быта молодых семей, создания семейных центров, проведения воспитательной, образовательной и оздоровительной работы с детьми, подростками и молодежью по месту жительства.

Средние величины платы за наем жилого помещения в рассматриваемом доме и оказание жилищно-коммунальных услуг в 2007 году представлены в таблице 1.

**СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НАНИМАТЕЛЕЙ  
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: УЛ. ВЕРХНИЕ ПОЛЯ, Д. 38, КОРП. 1**  
(рублей в месяц)

Тип квартиры	Наем	Техническое обслуживание	Коммунальные платежи	Итого
Однокомнатная	1159	735	1449	3342
Двухкомнатная	1265	1092	1862	4219
Трехкомнатная	1653	1509	2466	5628

Накопленный опыт управления домом, предназначенным для найма молодыми семьями по адресу: ул. Верхние Поля, д. 38, корп. 1, свидетельствует о возможности рассмотрения данного дома в качестве модели для создания в городе Москве системы бездотационных домов жилищного фонда города Москвы коммерческого использования.

Формирование сети подобных домов может осуществляться в рамках жилищного строительства по городскому заказу, а также путем использования существующих высвобождаемых зданий с осуществлением при необходимости их реконструкции или ремонта.

В настоящий момент в Москве на стадии реализации находятся два проекта создания подобных домов, один из которых будет осуществляться посредством строительства нового жилого дома, другой - посредством эксплуатации уже имеющегося дома после проведения необходимых подготовительных процедур.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 декабря 2007 г. № 1131-ПП "Об использовании жилого дома по адресу: ул. Мусы Джалиля, д. 8, корп. 2 в качестве дома коммерческого использования (доходного дома)" создается дом, в котором все жилые помещения будут предоставляться по договорам найма в приоритетном порядке гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при их отказе - гражданам, проживающим в городе Москве не менее 10 лет. В ходе реализации данного проекта будут приняты решения по высвобождению жилых помещений и определена необходимость проведения капитального ремонта данного дома. По итогам решения указанных вопросов и проведения соответствующих мероприятий планируется установление категорий граждан, которым будут предоставлены на условиях найма квартиры в доме по указанному адресу. Кроме того, осуществляется разработка предложений об условиях и порядке предоставления жилья очередникам в упомянутом доме.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 8 апреля 2008 г. № 278-ПП "О проведении эксперимента по коммерческому использованию жилого дома по адресу: пос. Щербинка, мкр. 1, корп. 7 для предоставления жилых помещений в нем студенческим семьям" осуществляется строительство бездотационного дома, отвечающего требованиям комфортного проживания, самостоятельной работы в процессе обучения и досуга студенческих семей.

Предусмотрены следующие условия предоставления жилых помещений студенческим семьям:

- для участия в проекте оба супруга студенческой семьи должны находиться на 1-3 году обучения в высшем учебном заведении при 4-летнем обучении, на 1-4 году обучения при 5-летнем обучении и на 1-5 году обучения при 6-летнем обучении;
- один из супругов студенческой семьи в обязательном порядке должен постоянно проживать в городе Москве и состоять на жилищном учете в городе Москве по месту жительства. Данное требование обусловлено законодательными ограничениями предоставления жилья категориям граждан согласно нормативным правовым актам города Москвы;
- в составе семьи должны иметься дети (при отсутствии детей учитывается предоставление справки, подтверждающей наличие беременности сроком не менее 28 недель). Данное требование обусловлено необходимостью решения ряда социальных задач: создание благоприятных условий для получения

студентами качественного образования в целях подготовки квалифицированных кадров; защита прав ребенка; содействие улучшению демографической ситуации;

- семьи должны состоять из супругов - граждан Российской Федерации в возрасте до 35 лет. Введение возрастного ценза для участия в проекте корреспондирует с условиями участия в программе "Молодой семье - доступное жилье".

Жилые помещения в рассматриваемом бездотационном доме будут предоставляться студенческим семьям путем заключения договора краткосрочного найма жилого помещения. Условия такого договора отвечают особенностям проживания данной категории граждан в период их обучения в соответствующем учебном заведении. Прежде всего, это касается срока действия договора. В соответствии со статьей 683 Гражданского кодекса Российской Федерации максимальный срок договора - 1 год (с возможностью его последующей пролонгации). Предоставление жилых помещений студенческим семьям будет осуществляться по представлению Совета ректоров вузов Москвы и Московской области.

Создание и эксплуатация перечисленных бездотационных жилых домов позволят отработать на практике ряд принципиально важных вопросов, связанных с условиями и порядком предоставления жилья в них гражданам, определения платы за жилые помещения, особенностей управления такими домами и создания комфортной среды проживания, соответствующей особенностям проживающих в них граждан.

### **III. Определение роли и места бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования города Москвы**

В рамках настоящей концепции понятие "бездотационный дом жилищного фонда коммерческого использования города Москвы" - это многоквартирный жилой дом, все жилые помещения в котором предоставляются во владение и пользование по договорам найма гражданам, категории которых установлены распорядительными документами Правительства Москвы, с оплатой по полной стоимости за пользование, содержание и ремонт жилого помещения, исключаящей необходимость привлечения для содержания такого дома денежных средств бюджета города Москвы.

Уровень комфорта бездотационного дома определяется проектом жилого дома согласно МГСН 3.01-01 "Жилые здания". При этом для жилых помещений I категории комфорта не устанавливается верхний предел площади квартир, а для жилых помещений II категории комфорта имеются ограничения минимальной и максимальной площади квартир. Допускается объединение квартир I и II категорий комфорта в структуре жилого дома.

Понятие бездотационного жилого дома жилищного фонда коммерческого использования предполагает наличие следующих основных признаков, позволяющих отнести подобные дома к самостоятельному сектору жилищного фонда:

1. Бездотационный режим содержания (включая амортизацию) данных домов.

В настоящее время собственники и наниматели единственного жилья в городе Москве оплачивают только часть фактических расходов на содержание и ремонт жилых помещений. Разница между фактическими затратами на содержание жилья и платежами, поступившими от граждан, финансируется из средств бюджета города Москвы организациям, осуществляющим управление многоквартирными жилыми домами. Финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, жилые помещения в которых могут принадлежать иным собственникам, на практике осуществляется также из средств городского бюджета.

Субсидирование содержания жилых помещений обременяет бюджет, является сегодня вынужденным и в перспективе должно быть заменено на адресное субсидирование отдельных категорий граждан. В связи с этим создание механизма улучшения жилищных условий очередников, имеющих уровень доходов, достаточный для оплаты содержания предоставленных им помещений по полной стоимости, представляется своевременным, перспективным и обеспечивающим реализацию социально ориентированной жилищной политики в условиях рыночных отношений.

Наниматели жилых помещений в бездотационных домах должны осуществлять оплату технического обслуживания, ремонта жилых помещений, а также предоставленных коммунальных услуг в размере

фактически понесенных затрат. При этом для очередников привлекательность участия в системе найма жилья в бездотационном доме обусловлена тем, что расходы семьи нанимателя на оплату жилого помещения в таком доме будут существенно ниже затрат семей очередников, осуществляющих погашение задолженности за приобретенное в рамках городских программ жилое помещение.

Ставка найма жилого помещения в бездотационном доме должна исчисляться из условия компенсации инвестиционных затрат города как собственника сети бездотационных домов на строительство и реконструкцию жилых помещений данного сегмента жилищного фонда и подлежит утверждению в установленном порядке распорядительным актом Правительства Москвы.

Оплата технического обслуживания жилого помещения должна осуществляться нанимателем в размере полной стоимости предоставленных услуг.

## 2. Бездоходность содержания данных домов.

Город, формируя сеть бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам на условиях найма, не преследует цель создания источника для наполнения городского бюджета. Для данных домов устанавливается нулевая рентабельность, соответствующая бездоходному режиму использования.

Вместе с тем с правовой точки зрения бездотационные жилые дома должны быть отнесены к жилищному фонду коммерческого использования. В соответствии со ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации указанный жилищный фонд включает в себя совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

3. Ориентированность условий и порядка предоставления жилых помещений в бездотационном жилом доме на граждан, располагающих доходами, позволяющими оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги без возникновения права на предоставление им из бюджета города Москвы субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Указанная особенность обуславливает необходимость предоставления городу права на осуществление проверки платежеспособности потенциального нанимателя жилого помещения.

Для этого должны быть установлены критерии оценки платежеспособности семьи гражданина, претендующей на наем жилого помещения в бездотационном жилом доме. На начальном этапе при проверке платежеспособности нанимателя представляется возможным ориентироваться на установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 29 августа 2005 г. № 541 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг" стандарт максимальной допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере не более 22 процентов.

## 4. Локализация всех жилых и нежилых помещений бездотационного дома в рамках одного жилого здания.

Создание и эксплуатация бездотационных жилых домов нацелены на удовлетворение потребности в жилых помещениях граждан, категории которых устанавливаются распорядительными документами Правительства Москвы, соответствующих требованиям настоящей концепции. Для создания комфортной среды проживания данных граждан могут быть предприняты дополнительные меры по целевому использованию нежилых помещений дома, объектов придомовой территории и инфраструктуры района проживания, учитывающие социальный статус, возрастные особенности и сферу профессиональной деятельности нанимателей жилых помещений. Данные особенности должны учитываться при выборе места положения и архитектурно-планировочных решений жилого дома, оборудования придомовой территории, определении перечней дополнительных услуг, предоставляемых нанимателям, формировании условий конкурсного отбора управляющей организации. Изложенное свидетельствует о целесообразности целевой ориентации каждого из бездотационных домов на установленные группы граждан и об объединении предоставляемых им жилых помещений в рамках одного домостроения. Кроме того, локализация помещений бездотационного дома в рамках одного здания способствует обеспечению сохранности и рационального использования имущества дома, повышению эффективности мероприятий социальной работы с населением.

Практиковавшееся ранее в рамках городских жилищных программ предоставление гражданам жилых помещений по договорам найма (коммерческого) в домах со смешанным правовым режимом пользования жильем носило весьма ограниченные масштабы. Ставки найма таких жилых помещений ежегодно утверждались нормативным актом Правительства Москвы и незначительно отличались от ставок социального найма. Для данных жилых помещений не планировались дополнительные меры по повышению комфортности проживания граждан. Поэтому жилые помещения, предоставленные ранее внаем в отдельных квартирах, этажах, подъездах и секциях многоквартирного жилого дома, не могут считаться бездотационным домом жилищного фонда коммерческого использования, а являются совокупностью отдельных жилых помещений, предоставляемых городом физическим лицам по договорам найма (коммерческого). Предлагаемые настоящей концепцией меры содействия развитию сети бездотационных домов на данные жилые помещения не распространяются.

5. Нацеленность использования бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования на обеспечение жилыми помещениями значительно более широкого круга населения, чем это предусмотрено для других видов жилых помещений жилищного фонда в городе Москве.

Жилые помещения бездотационного дома могут предоставляться гражданам, категории которых установлены соответствующими распорядительными документами Правительства Москвы, в том числе гражданам, не состоящим на жилищном учете, при условии создания соответствующей нормативно-правовой базы. Основным требованием при принятии решения о предоставлении жилого помещения внаем является 10 лет постоянного проживания в городе Москве на законных основаниях.

В то же время жилищным законодательством установлены более жесткие ограничения на предназначение других смежных (аналогичных по использованию) видов жилых помещений жилищного фонда города Москвы. Например, служебные жилые помещения специализированного жилищного фонда города Москвы предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, государственным предприятием или учреждением, в связи с назначением на государственную должность либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Жилые помещения в виде отдельных квартир, предоставляемые гражданам по договорам найма (коммерческого), предназначены для отдельных групп граждан, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий (очередников).

6. Вовлеченность каждого из бездотационных домов в сеть бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования города Москвы.

Объединение всех имеющихся и формируемых бездотационных домов в единую организационную систему, используемую и развиваемую под контролем уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, позволит повысить эффективность управления домами, сократить административные расходы, повысить качество и расширить ассортимент попутно предлагаемых нанимателям жилья услуг и, в конечном счете, приведет к увеличению количества обеспеченных жилыми помещениями граждан, состоящих на жилищном учете.

Кроме того, в рамках сети возможна реализация принципиально новых схем улучшения жилищных условий очередников и граждан, проживающих в таких домах (раздел V настоящей концепции), и введение дифференциации ставок найма жилых помещений в зависимости от места расположения бездотационного дома при соблюдении принципа бездоходности применительно ко всей сети. Это позволит решать дополнительные социальные задачи в жилищной сфере без привлечения дополнительного финансирования из городского бюджета.

На основе изложенного, а также в соответствии с положениями Среднесрочной жилищной программы "Москвичам - доступное жилье" о необходимости защиты интересов москвичей, постоянно проживающих в городе Москве на законных основаниях не менее 10 лет, могут быть сформулированы предложения по формированию в городе Москве сети бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования, установлен круг лиц, которым предоставляется право пользования жилыми помещениями в



них, определены принципы установления оплаты за пользование жилыми помещениями, определен общий порядок заключения с гражданами договоров пользования жилыми помещениями в указанных жилых домах.

#### **IV. Оценка потребности города Москвы в бездотационных домах жилищного фонда коммерческого использования и приоритеты их формирования**

Бездотационные дома в составе жилищного фонда коммерческого использования должны дополнить существующую систему обеспечения очередников жилыми помещениями и составить конкуренцию приобретению гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилых помещений в собственность.

Для обеспечения возможности выбора очередниками способа решения жилищной проблемы семьи с учетом достоинств и недостатков получения жилья в собственность или его найма у города при формировании городской сети бездотационных домов представляется важным обеспечить выполнение, по крайней мере, следующих основных требований:

1. Привлекательность для граждан найма жилых помещений в бездотационных жилых домах, принадлежащих городу на праве собственности.
2. Длительный (по сути - бессрочный) срок найма жилья в сети бездотационных домов и стабильность условий оплаты жилого помещения.

Основным фактором обеспечения привлекательности найма жилых помещений в бездотационных домах является целенаправленное создание в установленные сроки полноценного жилищного сектора, располагающего достаточным количеством жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования города Москвы, относительно равномерно рассредоточенных по территории города Москвы, а также в ближайшем Подмосковье, ориентированных, как правило, на предоставление жилья внаем целевым группам населения города Москвы, отличающихся уровнем и ассортиментом предоставляемых нанимателям услуг. Например, могут быть сформированы бездотационные дома, предназначенные для преимущественного проживания в них молодых семей с детьми или без детей, студенческих семей, семей со сходной профессиональной ориентацией (учителя, врачи и т.п.), семей, заинтересованных в приближении места проживания к месту работы, и др. При этом не исключается возможность изменения показателей жилого помещения в сети бездотационных домов по мере изменения состава и потребностей семьи. В привязке с целевым назначением бездотационного дома может осуществляться развитие инфраструктуры района его размещения. При этом, учитывая возможность изменения места жительства граждан в нанимаемых жилых помещениях по мере изменения их возраста, состава или социального статуса семьи, не будет возникать изменяющейся во времени нагрузки на объекты социальной инфраструктуры района проживания.

Долгосрочность найма жилых помещений и стабильность ставок оплаты обеспечиваются наличием нормативных правовых документов, регулирующих правоотношения наймодателя и нанимателя жилья в бездотационном доме. При этом город гарантирует, что граждане, строго выполняющие условия договора найма жилого помещения, всегда будут иметь преимущественное право заключения договора на новый срок. Таким образом обеспечивается, по существу, бессрочность действия правоотношений найма в бездотационном доме.

Изменение ставок найма жилых помещений может происходить не чаще одного раза в год путем их утверждения соответствующим нормативным документом. Изменение ставок платы за жилое помещение будет осуществляться с учетом обеспечения нулевой рентабельности содержания жилого дома (бездоходность) и не должно превышать величины установленного нормативными документами предельного индекса роста. Этим обеспечиваются дополнительные гарантии стабильности правоотношений найма в бездотационных домах.

Оценка ориентировочной потребности города в жилых помещениях в бездотационных домах может быть осуществлена с учетом следующего.

Как упоминалось выше, по тем или иным причинам около 75% семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, не имеют возможности приобрести жилье в собственность даже на льготных

условиях городских жилищных программ. Одним из реальных решений жилищной проблемы данной категории москвичей может стать участие в системе долгосрочного найма жилых помещений, находящихся в собственности города и эксплуатируемых в режиме бездотационных домов. Примерно 55% от указанного количества семей имеют возможность ускорить обеспечение жилыми помещениями путем получения жилья на условиях найма в бездотационном доме.

В настоящий момент в Москве на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоят 161420 семей (528711 человек). Если предположить, что только половина из указанных семей реально предпочтут участие в системе найма жилых помещений в бездотационных домах приобретению жилья в собственность при содействии города или получению бесплатного жилья по договору социального найма, то для реализации прав данных граждан на жилые помещения необходимо формирование около 170 бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования суммарной площадью жилых помещений не менее 2,3 млн. кв. м. При этом будут обеспечены жилыми помещениями около 42,5 тысячи семей очередников, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Результаты оценки потребных объемов площади жилых помещений в бездотационных домах для предоставления по договорам найма гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, представлены в таблице 2.

Таблица 2

**ОЦЕНКА ОБЪЕМОВ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В БЕЗДОТАЦИОННЫХ ДОМАХ ДЛЯ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ГРАЖДАНАМ, ПРИЗНАННЫМ НУЖДАЮЩИМИСЯ В  
УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ**

Показатель	Значение
Количество граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, участвующих в системе найма жилья в бездотационных жилых домах, семей/человек	42450/139000
Количество квартир, шт.	42450
Количество многоквартирных домов, шт.	167
Площадь жилых помещений в многоквартирных домах, тыс. кв. м	2335

Очевидно, что формирование городской системы найма жилья в бездотационных домах потребует перераспределения объемов жилья между основными жилищными программами, в том числе направляемых на возмездные формы улучшения жилищных условий. При этом ожидается, что в связи с бездотационным режимом содержания данных домов сократятся расходы городского бюджета на дотирование расходов по их эксплуатации, что в долгосрочной перспективе должно обеспечить компенсацию понесенных городом затрат на их создание.

Создание сети бездотационных жилых домов жилищного фонда коммерческого использования целесообразно осуществлять в рамках двух этапов.

На первом этапе формирование соответствующей сети бездотационных жилых домов может осуществляться с использованием объемов площади, строящейся в соответствии с адресной инвестиционной программой города Москвы, направляемой на выполнение программы "Молодой семье - доступное жилье", а также с использованием высвобождаемых зданий после их ремонта или реконструкции. Таким образом, мероприятия, предусмотренные начальным этапом концепции, могут быть реализованы в рамках действующих программ, и необходимость разработки отдельной программы отсутствует.

На последующем (втором) этапе целесообразно продолжить строительство бездотационных жилых домов за счет городского бюджета, увеличив объемы строительства, и расширить состав граждан, которым предоставляется возможность найма жилых помещений на условиях, установленных Правительством

Москвы. В связи с потребностью в создании большого количества бездотационных домов на данном этапе - с одной стороны и дефицитом земельных площадок под жилищное строительство в городе Москве - с другой приоритетным способом создания таких домов на данном этапе может стать их строительство (или приобретение) вне границ территории города Москвы. Для формирования сети бездотационных домов на данном этапе реализации настоящей концепции требуется привлечение дополнительных ресурсов, которые должны быть предусмотрены в отдельной городской жилищной программе.

Распределение по этапам ориентировочных объемов формирования городской сети бездотационных жилых домов характеризует таблица 3.

Таблица 3

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ЭТАПАМ ОРИЕНТИРОВОЧНЫХ ОБЪЕМОВ СОЗДАНИЯ ГОРОДСКОЙ СЕТИ БЕЗДОТАЦИОННЫХ ДОМОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ**

Показатель	Первый этап: 2008-2009 г.	Второй этап: 2010-2012 г.	Итого: 2008-2012 г.
Квартир, шт.	4600	37850	42450
Домов, шт.	23	144	167
Площадь, кв. м	261000	2074000	2335000

Расчет планируемого количества домов коммерческого использования применительно к первому этапу основывается на данных о жилой площади, направляемой для предоставления молодым семьям по договорам найма, согласно таблице 10 постановления Правительства Москвы от 18 апреля 2006 г. № 268-ПП "О Среднесрочной программе жилищного строительства в городе Москве на период 2006-2008 гг. и заданиях до 2010 года в целях реализации национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России". Указанным документом предусмотрено направлять для предоставления по договорам найма в 2008 г. 118 тыс. кв. м (около 2100 квартир), в 2009 г. - 143 тыс. кв. м (около 2500 квартир), в 2010 г. - 168 тыс. кв. м (около 3000 квартир). Данные по 2011 и 2012 гг. приведены на основе прогноза.

Формирование городской сети бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования может осуществляться путем:

- нового строительства жилых зданий в соответствии с адресной инвестиционной программой Правительства Москвы;
- использования (при необходимости после реконструкции) жилых домов, эксплуатационные характеристики которых не позволяют признать их непригодными для проживания, жилые помещения в которых не могут предоставляться гражданам в бессрочное пользование;
- перевода нежилых помещений в жилые;
- использования общежитий квартирной планировки после вывода из состава специализированного жилищного фонда города Москвы и снятия с них статуса "общежитие";
- использования жилых домов, арендуемых у города юридическими лицами, после завершения договора аренды и др.

**V. Условия и порядок формирования сети бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования города Москвы**

Формирование сети бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования, принадлежащих на правах собственности городу Москве и составляющих его имущественную казну, обусловлено:

- необходимостью создания дополнительных (альтернативных) механизмов ускорения обеспечения жилыми помещениями граждан, состоящих на жилищном учете, не имеющих доходов, достаточных для приобретения жилья в собственность на льготных условиях, предлагаемых жилищными программами;

- отсутствием возможности снижать выкупные цены на жилые помещения для реализации очередникам по возмездным формам улучшения жилищных условий, поскольку это ведет к росту затрат бюджета на обеспечение жилой площадью и, как следствие, к уменьшению объемов жилья, направляемых на выполнение городских жилищных программ;

- необходимостью сохранения жилищного фонда, принадлежащего на правах собственности городу Москве, в условиях продления сроков бесплатной приватизации жилья, предоставленного гражданам по договорам социального найма;

- снижением доли очередников, имеющих финансовую возможность для приобретения жилья в собственность на льготных условиях.

Формирование сети бездотационных жилых домов, жилые помещения в которых не подлежат продаже или приватизации гражданами, позволит создать принципиально новый механизм улучшения жилищных условий очередников. Его правовой основой должны стать установленные городским жилищным законодательством для граждан, состоящих на жилищном учете, гарантии бессрочного права пользования жилыми помещениями в жилых домах данной городской сети путем многократной пролонгации договора найма жилого помещения. Очередники, располагающие необходимыми доходами, будут иметь возможность заключить договор найма жилого помещения в одном из бездотационных жилых домов со снятием с жилищного учета. При этом гражданин, получивший такое право, будет иметь возможность улучшать жилищные условия в соответствии с изменяющимися доходами и количеством членов семьи или менять жилые помещения в связи с территориальным местоположением. Высвобождаемое им жилое помещение в подобном жилом доме может быть предоставлено на условиях найма другой семье очередников. Предлагаемый настоящей концепцией механизм в наибольшей степени ориентирован на молодые семьи, не располагающие необходимыми доходами для приобретения жилья в собственность, нуждающиеся в высокой деловой мобильности. Помимо категорий граждан, имеющих право бессрочного пользования жилыми помещениями сети бездотационных жилых домов, договоры найма на установленный срок могут заключать также другие граждане, категории которых установлены нормативными актами Правительства Москвы, в том числе:

- на срок до достижения максимальной величины субсидии на строительство или приобретение жилья, предоставляемой из бюджета города Москвы;

- на срок, установленный договором.

Характерной чертой данных домов, как указывалось ранее, является их бездотационный режим использования, который, однако, не предполагает получения прибыли в процессе их последующей эксплуатации.

При этом ставка найма жилого помещения в бездотационном доме должна исчисляться из условия компенсации инвестиционных затрат города как собственника сети бездотационных домов на строительство и реконструкцию жилых помещений данного сегмента жилищного фонда. Размер базовой ставки найма жилого помещения в бездотационном доме подлежит утверждению в установленном порядке распорядительным актом Правительства Москвы. Ставка найма может рассчитываться как средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м площади жилого помещения сети бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования города Москвы в течение нормативного срока эксплуатации таких домов. Методика определения базовой величины ставки найма жилого помещения в бездотационных домах и дифференциации платежей в зависимости от потребительских качеств каждого из таких домов подлежит утверждению в установленном порядке нормативно-правовым актом Правительства Москвы.

Предполагается также ввести дифференцированную систему платы за жилое помещение применительно к различным группам нанимателей:

I группа нанимателей - граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий (вставшие на жилищный учет до 1 марта 2005 г.) и снимаемые с учета при предоставлении им жилого помещения по договору найма в бездотационном доме. Для данной категории очередников предоставляются гарантии бессрочного права пользования жилыми помещениями в бездотационных домах городской сети путем многократной пролонгации договора найма жилого помещения. Представляется необходимым для данной группы нанимателей жилья в бездотационных домах установить наиболее льготный режим платы за жилое помещение по сравнению с остальными группами нанимателей. При этом суммарный объем платежей по всем категориям нанимателей не должен приводить к необходимости дотирования содержания помещений дома из городского бюджета и изменению режима его нулевой рентабельности.

II группа нанимателей - граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий и не снимаемые с учета до подхода очереди на получение жилого помещения. Правовой основой для предоставления жилого помещения данной категории граждан должны стать соответствующие положения городского жилищного законодательства. При этом предполагается, что данная группа нанимателей в добровольном порядке выбирает схему проживания в бездотационном доме с получением из бюджета города Москвы субсидии на строительство или приобретение жилья. Одновременно такой наниматель на добровольной основе может принимать участие в одной из жилищных накопительных систем для обеспечения возможности приобрести жилое помещение, соответствующее потребностям его семьи, площадь которого должна быть не менее нормы предоставления. В случае отказа гражданина от избранной им схемы улучшения жилищных условий за ним сохраняется только право найма жилья в бездотационном доме на условиях I группы нанимателей.

III группа нанимателей - граждане, не состоящие на жилищном учете, категории которых установлены правовыми актами Правительства Москвы.

Плата за наем подлежит включению в структуру ежемесячных платежей граждан за жилье в виде отдельного платежа, который не относится к платежам, взимаемым за техническое обслуживание и ремонт или за коммунальные услуги. Средства, собранные в виде платы за наем жилых помещений в бездотационных домах, подлежат перечислению в бюджет города Москвы и должны направляться на решение социальных задач в жилищной сфере, в том числе на создание новых бездотационных домов. Главным администратором доходов бюджета города Москвы по платежам за наем жилых помещений в бездотационных домах жилищного фонда коммерческого использования города Москвы является Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы. На него же возлагаются функции по обеспечению в установленном порядке бухгалтерского и статистического учета данных домов. Учет, ведение и хранение технической документации по бездотационным домам осуществляются в порядке, установленном для многоквартирных домов жилищного фонда в городе Москве.

В связи с изложенным, а также для обеспечения высокой эффективности решения социальных задач в жилищной сфере с минимальными затратами представляется необходимым объединить совокупность всех имеющихся и создаваемых бездотационных жилых домов, принадлежащих городу Москве, в единую организационную систему, формируемую и используемую под контролем Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

Организации, на которые будут возложены функции управления бездотационными домами жилищного фонда города Москвы, следует определять посредством проведения открытого конкурса среди компаний, имеющих опыт управления многоквартирными домами, в том числе предоставляемыми в пользование на условиях аренды. Конкурс управляющих компаний для бездотационных домов проводится в порядке, установленном для многоквартирных домов жилищного фонда в городе Москве.

Для бездотационных жилых домов, предназначенных для решения важных социальных задач в жилищной сфере, представляется важным обеспечить возможность использования нежилых помещений на первых этажах зданий для организации социально-бытового обслуживания семей нанимателей.

Право проживания в жилых помещениях в бездотационных домах жилищного фонда коммерческого использования должно предоставляться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в преимущественном порядке нанимателям I группы, а при их отсутствии - II группы. При отсутствии желающих на получение жилья из числа граждан перечисленных групп жилые помещения могут

предоставляться внаем нанимателям III группы либо направляться для предоставления гражданам, уже проживающим в домах сети бездотационных, желающим изменить условия найма жилья.

Группы нанимателей жилых помещений в бездотационных домах жилищного фонда коммерческого использования города Москвы, установленные настоящей концепцией, приведены в таблице 4.

Таблица 4

**ГРУППЫ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В БЕЗДОТАЦИОННЫХ ДОМАХ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ**

Код группы нанимателей	Наименование группы нанимателей	Дополнительные условия найма жилого помещения
1	2	3
1.	Жители города Москвы, состоящие на жилищном учете	
1.1.	Признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий	1. Без ограничения срока пользования - снятие с жилищного учета. 2. На установленный срок - включение в договор найма условия об улучшении жилищных условий только с использованием субсидии на строительство или приобретение жилья
2.	Участники программы "Молодой семье - доступное жилье"	
2.1.	Признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий	1. Без ограничения срока пользования - снятие с жилищного учета. 2. На установленный срок - включение в договор найма условия об улучшении жилищных условий только с использованием субсидии на строительство или приобретение жилья
2.2.	Семьи молодых специалистов	На установленный срок
2.3.	Семьи молодых преподавателей, талантливых ученых и аспирантов государственных вузов и институтов города Москвы	На установленный срок
3.	Жители города Москвы, прожившие в городе Москве по месту жительства на законных основаниях в общей сложности не менее 10 лет	
3.1.	Бывшие члены семьи собственника	На установленный договором срок

	<p>жилого помещения, если: - у них отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением; - имущественное положение бывших членов семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением</p>	
--	--	--

Реализация представленных в настоящей концепции подходов к решению жилищных проблем москвичей, состоящих на жилищном учете, различных по многим параметрам и условиям осуществления, подтверждает стратегическое значение использования такой формы улучшения жилищных условий граждан, как предоставление жилых помещений по договорам найма в специально создаваемых для этих целей бездоходных домах в рамках жилищной политики города. Наем (коммерческий) по своей сути является более гибкой и многовариантной формой организации жилищных правоотношений по сравнению с отношениями социального найма и собственности. При этом соответствующая модификация договора найма жилого помещения позволит на его основе реализовывать различные механизмы улучшения жилищных условий москвичей в зависимости от решаемой социальной задачи в отношении тех или иных категорий граждан.

Формирование в Москве сети бездотационных домов фонда коммерческого использования позволит Правительству Москвы защитить интересы москвичей на рынке найма жилья, предоставит гражданам дополнительные возможности решения их квартирного вопроса под патронажем Правительства Москвы.