



Юридические особенности создания арендного жилья

05/10/2017

Наемный дом

Наемный дом – здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания (п. 1 ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ).

Формы собственности на наемный дом/помещения в наемном доме:

- государственная/муниципальная
- частная

Разновидности наемных домов:

- наемный дом социального использования
- наемный дом коммерческого использования

Договоры, по которым предоставляются жилые помещения в наемном доме

- в наемном доме социального использования: **по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования** (не менее 50% от общего количества помещений, площадь которых не менее 50% от общей площади всех помещений), **договорам коммерческого найма жилых помещений** (п. 2, п. 4 ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ)
- в наемном доме коммерческого использования: **по договорам коммерческого найма жилых помещений** (п. 2 ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ)

Некоторые особенности и ограничения (1)

Фиксация статуса наемного дома:

Сведения об отнесении жилого помещения к жилым помещениям наемного дома **вносятся в ЕГРН** (пп. 17 п. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), т.е. статус «наемный дом» **обременяет право собственности** на него (все помещения в нем), не давая собственнику помещения распоряжаться зданием (помещениями) с нарушением требований, прекращать статус наемного дома при несоблюдении необходимых условий и т.д. (п. 6 ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ).

Некоторые особенности и ограничения (2)

Особенности распоряжения наемным домом (помещениями в наемном доме) путем отчуждения:

Одновременное соблюдение при продаже, либо отчуждении иным образом следующих условий (ч. 5 ст. 91.16 Жилищного кодекса РФ):

- одновременное отчуждение всех помещений в наемном доме или жилого дома, являющегося наемным
- отчуждение одному лицу
- сохранения цели использования наемного дома

Меры поддержки со стороны публичного субъекта

- предусматриваются федеральным (региональным, муниципальным) законодательством, государственными (муниципальными) программами
- **незначительное количество законодательных актов,** предусматривающих поддержку при создании наемных домов (законодательство детально разработано только в части договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования), отсутствие федеральных программ и региональной программы поддержки частных лиц при создании наемных домов в Санкт-Петербурге

Меры поддержки, предусмотренные земельным законодательством и градостроительным законодательством

- возможность заключения договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, без проведения торгов (пп. 23.1 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ)
- неприменение общего порядка предоставления земельного участка в аренду (подготовка схемы расположения, кадастровые работы и т.д. (ст. 38.13, пп. 6 п. 7 ст.39.14 Земельного кодекса РФ)
- размер арендной платы не выше размера земельного налога (пп. 2.1 п. 5 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ)

Меры, необходимые для стимулирования частных лиц к созданию наемных домов

- совершенствование законодательства путем введения **дополнительных мер поддержки** (например, в сфере кредитования), оказываемой не только лицам, с которыми заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома
- эффективное использование существующей в настоящее время возможности определения мер поддержки в договоре об освоении территории в целях строительства наемного дома, т.е. полноценное сотрудничество публичного и частного субъекта

Актуальные проблемы рынка арендного жилья

Риски сдачи нескольких объектов в наем физическим лицом без приобретения статуса ИП:

- взыскание сумм неуплаченного налога (НДС)
- привлечение к ответственности за неуплату налога

Негативные стороны при сдаче нескольких объектов в наем ИП:

- невозможность получить **имущественный вычет** при продаже квартир, которые сдавались в аренду



Вероника Перфильева

Старший юрист практики
по недвижимости и инвестициям
АБ «Качкин и Партнеры»

veronika.perfileva@kachkin.ru

тел. +7 812 602 0225

моб. +7 911 227 6286

www.kachkin.ru