

МАНЕВРЕННЫЕ ФОНДЫ

ПРАВОВОЕ ПОЛЕ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ

А.С.Пузанов, генеральный
директор фонда «Институт
экономики города»

25 ноября 2010

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАНЕВРЕННОГО ФОНДА

- ❖ Вид специализированных жилых помещений, регулируемых Жилищным кодексом
- ❖ Противоречия действующего законодательства
- ❖ Особенности правоприменительной практики
- ❖ Особенности договора найма жилого помещения маневренного фонда

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- ❖ Отсутствие специального регулирования в жилищном законодательстве
- ❖ Отсутствие института некоммерческого жилья
- ❖ Практика формирования жилищных фондов «коммерческого» использования органами публичной власти
- ❖ Особенности договора найма

ОСНОВНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

- ❖ Возможная рискованность приобретения и строительства органами местного самоуправления жилых помещений для включения в маневренный фонд и фонд коммерческого использования
- ❖ Действующее законодательство не позволяет оплачивать приобретаемые путем прямого бюджетного финансирования объекты недвижимого имущества в рассрочку
- ❖ Оплата жилья в рассрочку возможна в случае приобретения объекта недвижимости государственным (муниципальным) унитарным предприятием, акционерным обществом, полностью или частично находящимся в собственности субъекта РФ (муниципального образования)

ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Приобретение жилья региональным оператором с обязательством обеспечения права пользования ипотечного заемщика иным жилым помещением
2. Приобретение жилого помещения муниципальным образованием (для включения в состав жилищного фонда социального использования) с предоставлением ипотечному заемщику иного жилого помещения
3. Предоставление социальных выплат гражданам, попавшим в сложное финансовое положение, для оплаты договора «коммерческого» найма жилого помещения частного жилищного фонда
4. Приобретение жилого помещения некоммерческой организацией

СХЕМА № 1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Специализированная организация



Договор купли – продажи жилья

АРИЖК



АГЕНТСТВО
ПО РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ
ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ
КРЕДИТОВ

В договоре купли-продажи устанавливаются:

- Условие о предоставлении жилья бывшим заёмщикам из расчёта 6 кв. м на человека
- цена – рыночная, на момент заключения договора
- форма и порядок оплаты
 - наличными с длительной рассрочкой
 - возможна отсрочка первого платежа на срок 1 год

Переселение

Специализированная организация

Приобретение специализированной организацией жилья в собственность для передачи по договору коммерческого найма



Бывший заёмщик-залогодатель



Требование о переселении

•Предоставление иного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования на условиях, оговоренных с АРИЖК



Освобождение заложенного жилья и переезд в новое по договору коммерческого найма

СХЕМА № 2

ВЫКУП ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ТОРГАХ МУНИЦИПАЛИТЕТОМ

Муниципалитет



Договор купли –
продажи жилья

Бывший заёмщик-
залогодатель



В договоре купли-продажи устанавливаются:

- **Обязательство муниципалитета** заключить с бывшим заёмщи договор найма жилого помещения с определением физических параметров такого жилого помещения и порядка установления пп за пользование жилым помещением
- **цена – рыночная**, на момент заключения договора

Переселение

Муниципалитет

Включение выкупленного жилого
помещения в состав жилищного фонда
социального использования



Бывший заёмщик-
залогодатель



Требование о переселении

•Предоставление бывшему
заемщику иного жилого
помещения маневренного
фонда либо иного жилого
помещения



Освобождение заложенного жилья и
предоставление выкупленного
жилого помещения по договору
социального найма гражданину-
очереднику

СХЕМА №3

ПРОДАЖА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ТОРГАХ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СУБСИДИИ НА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Покупатель жилого
помещения



Договор купли –
продажи жилья



За счет реализации жилого помещения покрывается
неустойка за несвоевременное погашение кредита
гражданином-должником, проценты за пользование
кредитом и значительная часть суммы кредита должника

АРИЖК



АГЕНТСТВО
ПО РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ
ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ
КРЕДИТОВ

Оплата жилого помещения в рамках
договора найма, заключенного на
рыночных условиях



**Органы государственной
власти субъекта РФ**



Владелец жилого
помещения частного
коммерческого фонда,
сдаваемого в аренду



Предоставление в
аренду жилого
помещения,
самостоятельно
выбранного
гражданином



Предоставление из бюджета
субъекта РФ субсидий на оплату
жилого помещения и
коммунальных услуг, а также
региональной компенсации,
предоставляемой в порядке
установленным региональным
правовым актом

СХЕМА № 4

ПРОДАЖА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Некоммерческая организация (ННКО)



Договор купли – продажи жилья

АРИЖК



АГЕНТСТВО
ПО РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ
ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ
КРЕДИТОВ

В договоре купли-продажи устанавливаются:

- **Обязательство ННКО** заключить с бывшим заёмщиком договор найма иного жилого помещения с определением физических параметров такого жилого помещения и порядка установления платы за пользование жилым помещением
- **цена – рыночная**, на момент заключения договора
- форма и порядок оплаты
 - **наличными с длительной рассрочкой**
 - **возможна отсрочка первого платежа на срок 1 год**

Переселение

Некоммерческая организация (ННКО)

Приобретение ННКО жилья в собственность для передачи по договору коммерческого найма



Бывший заёмщик-залогодатель



Требование о переселении

•Предоставление бывшему заемщику иного жилого помещения маневренного фонда либо иного жилого помещения



Освобождение заложенного жилья и переезд в иное по договору коммерческого найма