

Проект № 32886-7
во втором чтении

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон
«О введении в действие части второй Гражданского кодекса
Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении
в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Статья 1

Федеральный закон от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 411; 2001, № 49, ст. 4553; 2009, № 15, ст. 1778) дополнить статьей 9¹ следующего содержания:

«Статья 9¹. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в общежитиях или использовались в качестве

служебных жилых помещений, относились к жилищному фонду, принадлежавшему государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации государственных или муниципальных предприятий либо государственных или муниципальных учреждений, применяются нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных частями 3 - 14 статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений.».

Статья 2

Статью 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; 2012, № 41, ст. 5524) изложить в следующей редакции:

«Статья 7

1. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в общежитиях или использовались в качестве служебных

жилых помещений, относились к жилищному фонду, принадлежавшему государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты такой передачи, а также даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются положения Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

2. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в общежитиях или использовались в качестве служебных жилых помещений, относились к жилищному фонду, принадлежавшему государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации государственных или муниципальных предприятий либо государственных или муниципальных учреждений, применяются нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных частями 3 - 14 настоящей статьи, если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений.

3. Договор найма жилого помещения заключается между собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом (наймодателем) и гражданином – нанимателем жилого помещения (нанимателем), проживающим в нем, при наличии у гражданина документов, подтверждающих факт предоставления ему или одному из членов его семьи (в том числе умершему) этого жилого помещения до изменения формы собственности или ликвидации государственных или муниципальных предприятий либо государственных или муниципальных учреждений, и (или) иных документов, подтверждающих фактическое проживание в этом жилом помещении данного гражданина и (или) членов его семьи, в том числе документов, подтверждающих внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Договор найма жилого помещения в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, заключается без установления срока его действия и может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут нанимателем в любое время с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи.

6. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. Расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

8. Договор найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

9. В случае смерти нанимателя любой дееспособный член семьи умершего нанимателя, проживавший совместно с умершим на дату смерти, вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо умершего нанимателя при согласии остальных членов его семьи.

10. Плата нанимателя за жилое помещение и коммунальные услуги по договору найма жилого помещения включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- 2) плату за содержание жилого помещения, установленную **Жилищным кодексом Российской Федерации;**
- 3) плату за коммунальные услуги.

11. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателя по договору найма жилого помещения определяется исходя из общей площади занимаемого жилого помещения, а в случае, если занимаемым жилым помещением является комната, исходя из площади этой комнаты.

12. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем), плата за содержание жилого помещения для нанимателей по договору найма жилого помещения определяется наймодателем в размере, не превышающем величину, устанавливаемую в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. Размер платы за коммунальные услуги по договору найма жилого помещения рассчитывается наймодателем в порядке и с учетом требований, которые предусмотрены статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору найма жилого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором найма жилого помещения. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется договором найма жилого помещения.

Президент
Российской Федерации