



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "14" октября 2016 г.

№ 712/пр

Москва

**Об утверждении официальной статистической методологии
формирования официальной статистической информации
о наемных домах**

В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Федерального закона от 29 ноября 2007 г. № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» в целях исполнения пункта 29.8 Федерального плана статистических работ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 25 мая 2016 г. № 994-р),
п р и к а з ы в а ю:

Утвердить официальную статистическую методологию формирования официальной статистической информации о наемных домах.

Министр

М.А.Мень

Официальная статистическая методология формирования официальной статистической информации о наемных домах

Настоящей официальной статистической методологией определяются основные принципы формирования официальной статистической информации с целью получения полных и объективных данных об объемах и динамике состояния рынка наемного жилья для анализа и принятия управленческих решений (далее - Методология).

Методология разработана в соответствии с принципами официального статистического учета, определенными Федеральным законом от 29 ноября 2007 г. № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации».

В методологию включены общие методологические подходы в рамках федерального статистического наблюдения за рынком наемного жилья.

Приведенные в настоящей Методологии понятия и нормы установлены Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1. Общие положения

В 2014 году в российское законодательство внесены изменения, направленные на регулирование правоотношений с целью формирования рынка доступного наемного жилья и развития жилищного фонда некоммерческого использования, введено понятие «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.

Различают наемные дома социального и коммерческого использования.

Так, ЖК РФ установлено, что в наемном доме социального использования не менее 50 % от общего количества жилых помещений предоставляются по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а остальные жилые помещения – внаем на рыночных условиях. В наемном доме коммерческого использования все жилые помещения предоставляются по договорам найма жилых помещений.

В соответствии с частью 3 статьи 91¹⁶ ЖК РФ предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за исключением указанных выше договоров, а также комнат (частей квартиры) не допускается.

2. Организация работы по формированию сегмента рынка наемного жилья

Перечень нормативно-правовых актов, принятых Правительством Российской Федерации и ведомственных актов Минстроя России с целью реализации положений ЖК РФ в части формирования наемного жилищного фонда представлен в Приложении № 1 Методологии.

Минстроем России в субъекты Российской Федерации направлен перечень нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и правовых актов муниципальных образований (Приложение № 2), принятие которых будет способствовать реализации указанных положений, а также методические рекомендации по разработке проектов отдельных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, содержащиеся в указанном перечне.

В соответствии с пунктом 5.6 Плана мероприятий по обеспечению повышения производительности труда, создания и модернизации высокопроизводительных рабочих мест, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2014 года № 1250-р, субъектам Российской Федерации необходимо принять региональные программы развития рынка наемного жилья или обеспечить включение подпрограмм, задач, мероприятий, направленных на формирования и развитие рынка доступного наемного жилья, в существующие региональные программы жилищного строительства.

3. Организация работы по формированию и предоставлению статистической информации

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, обязаны представлять в федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие функции по формированию официальной статистической информации в установленной сфере деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации, документированную информацию по формам, установленным в целях осуществления федеральных государственных статистических наблюдений, и информацию, полученную органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в связи с осуществлением ими контрольно-надзорных и других административных полномочий в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства.

Субъектом официального статистического учета, ответственным за предоставление пользователям информации о наемных домах, в соответствии с пунктом 29.8 Федерального плана статистических работ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 25 мая 2016 г. № 994-р) (далее – ФПСР), является Минстрой России.

Первичные статистические данные и административные данные, необходимые для формирования официальной статистической информации о наемных домах, предоставляются респондентами – созданными на территории Российской Федерации юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления, филиалами, представительствами и

подразделениями действующих на территории Российской Федерации иностранных организаций, – в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, которые, в свою очередь, ежеквартально не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, направляют сводную информацию по субъекту Российской Федерации по форме федерального статистического наблюдения № 1-наим «Сведения наемных домах», утвержденной приказом Федеральной службы государственной статистики от 10 июня 2016 г. № 279 (далее – форма № 1-наим) в Минстрой России.

Основными показателями, используемыми для целей федерального статистического наблюдения за наемными домами, являются:

- количество земельных участков, предназначенных для строительства наемных домов;
- количество наемных домов;
- общая площадь жилых помещений в наемных домах;
- число семей граждан, которым предоставлены жилые помещения в наемных домах;

Первичные статистические данные подлежат подсчету по совокупности единиц наблюдения в соответствии с формой № 1-наим, группировке и оформлению указанного материала в сводных статистических таблицах.

Субъектам Российской Федерации при предоставлении сводной информации в Минстрой России рекомендуется осуществлять проверку значений данных, которые, возможно, с той или иной долей вероятности ошибочны.

Минстрой России предоставляет официальную статистическую информацию о наемных домах внешним пользователям ежеквартально на 14-й рабочий день месяца, следующего за отчетным периодом.

4. Ответственность за нарушения при предоставлении статистической информации

В соответствии со статьей 13.19 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредоставление респондентами субъектам официального статистического учета первичных статистических данных в установленном порядке или несвоевременное предоставление этих данных либо предоставление недостоверных первичных статистических данных влечет наложение административного штрафа на должностных лиц.

**Перечень нормативно-правовых актов Правительства
Российской Федерации, ведомственных актов, принятых
с целью реализации положений Жилищного кодекса
Российской Федерации в части формирования жилищного
фонда социального использования**

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (утверждены форма типового договора жилых помещений жилищного фонда социального использования, требования к наймодателям, перечень документов, подтверждающих право заявителя, претендующего на участие в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, а также перечень документов, подтверждающих право наймодателя и нанимателя на заключение указанного договора при государственной регистрации возникающего на основании такого договора ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение);

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О Порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2015 г. № 1238 «О внесении изменений в Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации», предусматривающее установление полномочия Минстроя России по утверждению порядка управления наемными домами;

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2015 г. № 1413 «Об утверждении Правил установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования».

5. Приказ Минстроя России от 14 января 2015 г. № 4/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменению и ежегодной индексации такой платы»;

6. Приказ Минстроя России от 22 января 2015 г. № 25/пр «Об утверждении формы декларации о соответствии требованиям к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2014 г. № 1318» (зарегистрирован в Минюсте России);

7. Приказ Минстроя России от 22 января 2015 г. № 26/пр «Об утверждении формы декларации наймодателя по договору найма жилого помещения социального использования об отсутствии других граждан, имеющих право на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в отношении указанного жилого помещения, или о наличии иных жилых помещений, которые могут быть предоставлены указанным гражданам по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (зарегистрирован в Минюсте России).

Перечень
нормативных правовых актов органов государственной власти
субъектов Российской Федерации и правовые акты органов местного
самоуправления, принимаемых с целью реализации положений
Жилищного кодекса Российской Федерации и других законодательных
актов Российской Федерации в части регулирования отношений
при формировании арендного жилищного фонда

№	Содержание нормативного правового акта	Основание принятия акта	Обязательность или возможность принятия акта
1.	Закон субъекта Российской Федерации об установлении порядка определения органами местного самоуправления дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования	пункт 1 части 1 статьи 91 ³ Жилищного кодекса Российской Федерации: <i>«1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают максимальный размер, устанавливаемый в соответствии с частью 2 настоящей статьи»</i>	обязательный нормативный правовой акт
2.	Закон субъекта Российской Федерации об установлении порядка установления органами местного самоуправления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования	часть 2 статьи 91 ³ Жилищного кодекса Российской Федерации: <i>«2. Указанный в пункте 1 части 1 настоящей статьи максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества устанавливается органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, и не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за</i>	обязательный нормативный правовой акт

		<i>счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования»</i>	
3.	Акт представительного органа местного самоуправления об установлении временного порядка определения органом местного самоуправления дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования	<i>статья 25 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: «До установления законом субъекта Российской Федерации порядка определения органами местного самоуправления дохода и стоимости подлежащего налогообложению имущества граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей, максимального размера этого дохода и стоимости такого имущества в соответствии с пунктом 1 части 1 и частью 2 статьи 91³ Жилищного кодекса Российской Федерации указанный порядок может быть установлен актом представительного органа местного самоуправления»</i>	необязательный нормативный правовой акт (может приниматься по решению органа местного самоуправления до установления такого порядка законом субъекта РФ)
4.	Закон субъекта Российской Федерации или акт представительного органа местного самоуправления об установлении оснований признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования	<i>часть 1 статьи 91³ Жилищного кодекса Российской Федерации: «1. Жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и гражданам, признанным по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного</i>	необязательный нормативный правовой акт (может приниматься соответственно по решению органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления)

		<i>фонда социального использования»</i>	
5.	<p>Нормативный правовой акт органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении порядка учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с такого учета</p> <p>Порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с такого учета</p>	<p>часть 4 статьи 91¹³ Жилищного кодекса Российской Федерации: «4. Порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него, устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации».</p> <p>второе предложение части 2 статьи 91¹³ Жилищного кодекса Российской Федерации: «В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 настоящей статьи, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту их жительства»</p>	обязательный нормативный правовой акт
6.	<p>Нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации об установлении порядка учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства</p> <p>Порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства</p>	<p>часть 2 статьи 91¹⁸ Жилищного кодекса Российской Федерации: «2. Порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации»</p>	обязательный нормативный правовой акт
7.	<p>Правовой акт органов местного самоуправления (нормативный правовой акт органа государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются</p>	<p>часть 6 статьи 91¹⁴ Жилищного кодекса Российской Федерации: «6. Требования к порядку, форме и срокам информирования граждан, принятых на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, о количестве</p>	обязательный нормативный правовой акт

	<p>органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) от установлении требований к порядку, форме и срокам информирования граждан, принятых на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, о количестве жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,</p> <p>Требования к порядку, форме и срокам информирования граждан, принятых на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, о количестве жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (в том числе к перечню сведений, периодичности, форме и месту их предоставления, периодичности, форме и месту размещения информации)</p>	<p>жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (в том числе к перечню сведений, периодичности, форме и месту их предоставления, периодичности, форме и месту размещения информации), устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований)»</p>	
8.	<p>Правовой акт органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении порядка учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования</p> <p>Порядок учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования</p>	<p>пункт 2 часть 5 статьи 91¹⁴ Жилищного кодекса РФ: «5. Порядок учета наймодателями заявлений граждан устанавливается:</p> <p>2) федеральными органами государственной власти или органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если наймодателями являются федеральные органы государственной власти или органы государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные этими органами организации или указанные в пункте 2 части 1</p>	<p>обязательный нормативный правовой акт (принимается в случае, если наймодателями являются органы государственной власти субъектов РФ, уполномоченные этими органами организации или созданная таким органом организация, являющаяся</p>

		<i>статьи 91² настоящего Кодекса и созданные такими органами организации»</i>	собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством РФ)
9.	<p>Правовой акт органа местного самоуправления об утверждении порядка учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования</p> <p>Порядок учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования</p>	<p>пункт 1 часть 5 статьи 91¹⁴ Жилищного кодекса РФ: <i>«5. Порядок учета наймодателями заявлений граждан устанавливается:</i> <i>1) органами местного самоуправления, если наймодателями являются органы местного самоуправления, уполномоченные этими органами организации или указанные в пункте 2 части 1 статьи 91² настоящего Кодекса и созданные такими органами организации»</i></p>	<p>обязательный нормативный правовой акт (принимается в случае, если наймодателями являются органы местного самоуправления, уполномоченные этими органами организации или созданная таким органом организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством РФ)</p>
10.	Нормативный правовой акт органа государственной власти субъекта Российской Федерации об определении порядка установления максимального размера платы за наем жилого	часть 3 статьи 156 ¹ Жилищного кодекса Российской Федерации: <i>«3. Размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не</i>	обязательный нормативный правовой акт

	<p>помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования</p> <p>Порядок установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования</p>	<p><i>может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений»</i></p>	
11.	<p>Закон субъекта Российской Федерации о предоставлении в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, некоммерческим организациям, созданным субъектами Российской Федерации или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования</p>	<p>пункт 23¹ части 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации «2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: 23¹) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального</p>	<p>необязательный нормативный правовой акт (может приниматься по решению представительного органа государственной власти субъекта РФ)</p>

		<p><i>использования»;</i></p> <p>пункт 2¹ части 5 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации – аналогичного содержания;</p> <p>пункт 8² части 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации: «8. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: 8²) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования»</p>	
12.	<p>Нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации об установлении порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования и аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования</p> <p>Порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования и аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования</p>	<p>часть 7 статьи 55²⁸ Гражданского кодекса Российской Федерации: «7. Начальная цена предмета аукциона, указанного в части 5 и пункте 1 части 6 настоящей статьи, определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации...»</p>	<p>обязательный нормативный правовой акт</p>