

ОБ ОСНОВАХ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Номер госрегистрации: Р9205313

Дата принятия: 24.12.1992

Вид акта: ЗАКОН

Номер акта: 4218-І

Органы, принявшие акт:

ВЕРХОВНЫЙ СОВЕТ РФ

Размер файла: 38.63 Kb

Р9205313Р9903459

ЗАКОН

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 декабря 1992 г. N 4218-І

Москва, Дом Советов России

ОБ ОСНОВАХ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Настоящий Закон определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Целью федеральной жилищной политики является: обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

Раздел I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

Жилищная сфера - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Недвижимость в жилищной сфере – недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных поселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Социальная норма площади жилья – размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Договор найма – соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.

Договор аренды – соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Кондоминиум – единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилое здание, иные объекты недвижимости и в котором отдельные предназначенные для жилых или иных целей части (помещения) находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная домовладельцами в целях совместного управления единым комплексом недвижимого имущества кондоминиума и обеспечения его эксплуатации, а также в целях владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом кондоминиума.

Компенсации (субсидии) – средства, предоставляемые гражданам в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг, строительства жилья или его покупки.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов (с комплексом инженерной и социальной инфраструктуры или без него), в том числе для собственного проживания, предоставления в наем, аренду либо для продажи.

Статья 2. Право граждан на жилище

Граждане Российской Федерации имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах

государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади.

Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Статья 3. Обязанности органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления по обеспечению права граждан на жилище

Органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления обеспечивают:

1) порядок учета жилищного фонда, распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма, аренды, а также их продажи гражданам в государственном, муниципальном и общественном жилищных фондах;

2) доступность для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья, а также возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и аренде жилья;

3) жилищное строительство за счет государственных и местных бюджетов для предоставления жилья гражданам на условиях найма, аренды, купли-продажи, в том числе с учетом льгот, предусмотренных для военнотружеников, беженцев, вынужденных переселенцев, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан, проживающих и работающих районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, других категорий граждан;

4) предоставление, продажу в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщиками для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией;

5) содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищную сферу;

6) возможность получения налоговых и финансово-кредитных льгот предприятиями, учреждениями, организациями, предпринимателями, осуществляющими строительство, содержание, ремонт жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;

7) поддержку банкам, предоставляющим льготные кредиты для жилищного строительства;

8) правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (наимателей, арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по торговле и аренде, страховых компаний);

9) бронирование нанятого или арендованного жилища, а также сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;

10) контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере.

Статья 4. Обязанности и ответственность граждан, юридических лиц при использовании жилищного фонда

Граждане, юридические лица обязаны:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

3) выполнять предусмотренные законодательством

санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам;

5) использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

Статья 5. Участие населения в управлении жилищным фондом

Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Раздел II

СОБСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Статья 6. Право собственности на недвижимость в жилищной сфере

Недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, либо ее часть может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, отдавать в залог в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы.

Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации в местной администрации.

Статья 7. Виды жилищного фонда

Частный жилищный фонд:

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

Государственный жилищный фонд:

1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

Муниципальный жилищный фонд:

фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Общественный жилищный фонд:

фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

Статья 8. Общее имущество кондоминиума

Общим имуществом кондоминиума являются предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования.

Общее имущество кондоминиума находится в общей долевой собственности домовладельцев и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения кондоминиума.

Домовладельцы в целях согласования порядка реализации своих прав на владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом кондоминиума, а также в целях осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимого имущества кондоминиума, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению расходов на осуществление соответствующей деятельности, обеспечения соответствия состояния общего имущества кондоминиума санитарным и техническим требованиям могут образовать товарищество собственников жилья в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

Статья 9. Изменение отношений собственности

При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья.

При ликвидации общественных объединений и отсутствии их правопреемников жилищный фонд, находившийся в их собственности, передается в муниципальную собственность района, города или входящих в них административно-территориальных образований с сохранением всех жилищных прав граждан и предоставлением права последующей приватизации жилых помещений.

Граждане, имеющие в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках и отвечающие требованиям нормативов, предъявляемым к жилым помещениям, вправе переоформлять

их в качестве жилых домов с приусадебными участками на праве частной собственности в порядке, установленном законодательством.

Статья 10. Ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной сфере

Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере без согласия собственника не допускается, если иное не предусматривается законом или иным соглашением сторон.

Принудительное изъятие недвижимости по основаниям, предусмотренным законом, при отсутствии согласия собственника может проводиться лишь на основе решения суда или арбитражного суда.

Раздел III

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛИЩЕМ, ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ, СОЦИАЛЬНЫЕ ГАРАНТИИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Статья 11. Порядок определения социальной нормы площади жилья

Социальная норма площади жилья эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Статья 12. Жилищный фонд социального использования

Жилищный фонд социального использования – совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

Жилищный фонд социального использования формируется с обеспечением гласности из государственного, муниципального, общественного жилищных фондов местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями, общественными объединениями.

Приватизация жилых помещений жилищного фонда социального использования проводится в соответствии с законодательством. Не подлежат приватизации жилые помещения в специализированных домах и иные жилые помещения, предусмотренные законодательством.

Статья 13. Предоставление жилого помещения по договору найма

Порядок и условия предоставления жилого помещения по договору найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, определяют органы государственной власти и управления Российской Федерации, субъектов Российской Федерации в соответствии с существующей очередью на улучшение жилищных условий, а также с учетом льгот по предоставлению жилых помещений, установленных органами государственной власти и управления Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации.

Основанием для вселения в жилое помещение по договору найма является ордер.

Статья 14. Наем жилого помещения

Право найма жилого помещения предоставляется гражданам, вновь получающим жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов в пределах нормы жилой помощи.

За гражданами, проживающими по договору найма в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Договор найма заключается местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями, общественными объединениями с указанными гражданами, проживающими в квартирах, иных жилых помещениях.

Статья 15. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма

Оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. Переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг осуществляется поэтапно в течение 15 лет с использованием указанных в части второй настоящей статьи мер социальной защиты граждан, в том числе граждан, проживающих в общежитиях, входящих в жилищный фонд любого вида. Этапы и порядок перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг определяются Правительством Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. При этом размер оплаты жилья устанавливается дифференцированно в зависимости от качества и местоположения жилья. В период поэтапного перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг Правительство Российской Федерации сохраняет порядок предоставления бюджетам субъектов Российской Федерации дотаций (трансфертов) на содержание и ремонт жилья, а также объектов жилищно-коммунального хозяйства в части, не покрываемой средствами, поступающими от оплаты жилищно-коммунальных услуг гражданами.

Органы государственного управления, местная администрация предоставляют компенсации (субсидии) гражданам, обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи, действующих льгот и утвержденного бюджета. При этом собственные расходы граждан, имеющих совокупный доход семьи на одного человека, не превышающий установленный прожиточный минимум, на оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг не должны превышать половину установленного федеральным законом минимального размера оплаты труда. Источники финансирования указанных компенсаций (субсидий) определяются законодательством Российской Федерации.

Органы местного самоуправления вправе предоставлять гражданам льготы по оплате жилья и коммунальных услуг по договору найма при площади жилья, превышающей социальную норму.

Местная администрация, а также предприятия, учреждения, организации обязаны по обращению граждан о замене жилого помещения с площадью жилья, превышающей социальную норму, на жилое помещение в пределах социальной нормы предоставить им соответствующие жилые помещения. С момента подачи заявления о замене жилого помещения до его замены граждане оплачивают жилое помещение в пределах социальной нормы площади жилья на условиях, определенных настоящей статьей.

Граждане, сдающие жилые помещения в поднаем, утрачивают право на компенсацию (субсидию) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Законодательными и правовыми актами субъектов Российской Федерации этот срок может быть изменен с учетом особых

обстоятельств.

Статья 16. Пользование коммунальными квартирами

Освобождающиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах, где проживают несколько нанимателей, должны предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых – гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека (при этом учитывается право на дополнительную жилую площадь).

При отсутствии в квартире граждан, указанных в части первой настоящей статьи, освобождающееся жилое помещение передается иным нанимателям этой квартиры по договору аренды или купли-продажи. Указанная норма может быть ограничена законами субъектов Федерации.

При согласии всех нанимателей один из них может приобрести иные жилые помещения и передать их для переселения другим нанимателям коммунальной квартиры в частную собственность, занять освободившиеся в квартире жилые помещения без дополнительной платы и приватизировать их в установленном порядке.

При отсутствии в квартире граждан, желающих заселить освободившееся жилое помещение, оно предоставляется другим гражданам в установленном порядке по договору найма.

Статья 17. Аренда жилого помещения

Собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды. Доли государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договору аренды, определяются Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом).

Не подлежат передаче в аренду иным лицам заселенные дома государственного, муниципального либо общественного жилищных фондов без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них.

Статья 18. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды

Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом). В домах жилищного фонда, находящегося в собственности приватизированных организаций, оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды жильцами работниками данных организаций, членами их семей, а также пенсионерами регулируется с учетом соответствующих коллективных договоров.

Регулирование оплаты жилья и коммунальных услуг по договору аренды в домах государственного и муниципального жилищных фондов осуществляется Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, местной администрацией.

Органы государственного управления, местная администрация, а также предприятия, учреждения, общественные объединения вправе предоставлять за счет соответствующих бюджетов или собственных средств компенсации (субсидии) гражданам, арендующим жилье, с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Если оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды не

производится в течение шести месяцев, то договор аренды расторгается в судебном порядке, и арендатор подлежит выселению. Арендатор жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде подлежит выселению с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития.

Статья 19. Приобретение гражданами жилья в частную собственность

Граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:

1) приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);

2) жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

3) участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;

4) купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;

5) приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

Доли государственного и муниципального жилищного фонда для продажи определяются Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на год, полугодие или иной срок.

Не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан.

Гражданам, имеющим в собственности жилые помещения, могут предоставляться компенсации (субсидии), обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади и нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе оплату твердого топлива при наличии печного отопления) с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Статья 20. Обмен жилых помещений

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или арендатором, в том числе с проживающим в другом населенном пункте.

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Обмен жилых помещений оформляется в установленном порядке. Административные ограничения в обмене жилых помещений не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Статья 21. Заселение жилищного фонда

Основанием для заселения жилого помещения по договору найма является ордер на жилое помещение, для заселения жилого помещения

арендатором – договор аренды, для собственника – документ, удостоверяющий право собственности. Административные ограничения по заселению гражданами нанимаемого, арендуемого либо приобретенного в собственность жилого помещения не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Раздел IV

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, СТРОИТЕЛЬСТВА, СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛЬЯ. НАЛОГОВО-КРЕДИТНАЯ ПОДДЕРЖКА ЖИЛИЩНОЙ РЕФОРМЫ

Статья 22. Получение, приобретение земельных участков для жилищного строительства

Застройщик имеет право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для строительства жилья в зонах, предусмотренных градостроительной документацией. Органы местного самоуправления с учетом специфики регионов и городов обязаны предоставить в пользование, аренду, собственность или продать земельные участки для жилищного строительства в срок не более одного месяца для физических лиц и двух месяцев для юридических лиц с момента их обращения.

Граждане имеют право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для жилищного строительства независимо от наличия у них другого жилого помещения (недвижимости в жилищной сфере), в том числе в других населенных пунктах.

Земельный участок, отведенный под жилищное строительство, должен быть использован по назначению в сроки, устанавливаемые органами местного самоуправления. При превышении установленного срока к застройщику органами местного самоуправления применяются санкции, предусмотренные законодательством.

Необоснованный отказ органов местного самоуправления в предоставлении и продаже в установленные сроки земельных участков для жилищного строительства влечет за собой штрафные и иные санкции, предусмотренные законодательством.

Статья 23. Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда

Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда предоставляется застройщику либо в порядке, установленном законодательством, физическому или юридическому лицу, которому этот жилищный фонд предоставлен в пользование или аренду, а также застройщику, которому такое право предоставлено собственником по договору.

Строительство, реконструкция и ремонт жилья осуществляется на основе строительного разрешения, предоставляемого лицам, указанным в части первой настоящей статьи, местной администрацией в срок не более одного месяца с момента обращения.

Необоснованный отказ или отсрочка в предоставлении строительного разрешения влекут за собой штрафные и иные санкции, предусмотренные законодательством.

Статья 24. Развитие конкуренции в строительстве, реконструкции, содержании и ремонте жилищного фонда

При финансировании проектирования, строительства, реконструкции жилищного фонда органами государственной власти и управления или органами местного самоуправления заказы (государственные заказы) на осуществление указанных работ размещаются, как правило, на конкурсной основе, с привлечением проектных, строительных

предприятий, учреждений и организаций (включая иностранные) любых форм собственности независимо от места их регистрации.

Договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов заключаются местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями и организациями, как правило на конкурсной основе, с привлечением предприятий и организаций любых форм собственности.

Статья 25. Кредиты и компенсации (субсидии) гражданам при строительстве и покупке жилья

Граждане при строительстве или покупке жилья имеют право на получение кредита под залог, в том числе под залог недвижимости, а также под гарантии органов государственной власти и управления или органов местного самоуправления либо под гарантии предприятий, учреждений, общественных объединений.

Граждане вправе получить в установленном порядке компенсации (субсидии), льготные кредиты, ссуды от органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления для реализации права на жилище.

Условия получения компенсаций (субсидий), льготных кредитов, ссуд, кредитов под залог недвижимости, отсрочки погашения ссуд, изъятия при неуплате заложенного имущества, индексации ежемесячных выплат с учетом уровня доходов семьи регулируются Правительством Российской Федерации и Банком России.

Статья 26. Налоги на недвижимость в жилищной сфере

Собственник недвижимости в жилищной сфере уплачивает налоги на недвижимость в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации о налогах.

Статья 27. Налоговые льготы в жилищной сфере

В целях развития и стимулирования жилищного строительства гарантируются налоговые льготы в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации о налогах:

гражданам, осуществляющим строительство или приобретающим жилье за счет собственных средств, а также за счет целевых кредитов;

предприятиям, учреждениям и организациям, оказывающим помощь своим работникам в жилищном строительстве;

предприятиям, эксплуатирующим жилищный фонд;

на инвестиции в строительство, реконструкцию и ремонт жилищного фонда, а также в развитие производства строительных материалов и предметов домоустройства.

Статья 28. Иные льготы гражданам в жилищной сфере

Гражданам, осуществляющим индивидуальное жилищное строительство собственными силами, при вынужденной потере ими работы, в том числе после увольнения из Вооруженных Сил, устанавливается оплата труда на срок до двух лет в порядке, определенном законодательством Российской Федерации для безработных, участвующих в общественных работах.

Гражданам из числа военнослужащих, беженцев, вынужденных переселенцев, а также проживающим в районах Крайнего Севера или приравненных к ним местностях, и в иных случаях, предусмотренных законодательством, могут предоставляться дополнительные льготы в жилищной сфере.

