

ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА АРЕНДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ВАРИАНТ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Одной из наиболее актуальных и первоочередных проблем современной России остаётся жилищная проблема.

Жилье относится к товарам первой необходимости. При этом жилая недвижимость – самый дорогостоящий товар. При сложившемся уровне доходов лишь незначительное количество семей в состоянии создать себе благоприятные жилищные условия за счет собственных средств, а остальная часть населения либо просто не может заработать на достойное жилье, и вынуждена долго накапливать нужную сумму, либо продолжает ждать и надеяться на помощь государства.

Задача государства в этих условиях – создать действенные механизмы, позволяющие решить жилищную проблему рыночными способами.

На сегодняшний день арендный рынок жилья в Российской Федерации подавляющим большинством представлен теневой арендой. Бюджет страны несет колоссальные потери от неуплаченных налогов. В то время когда спрос на арендные квартиры достаточно высок, в стране этот сегмент рынка не развит.

С каждым годом ипотека набирает обороты, однако этот вариант решения жилищной проблемы приемлем не всем нуждающимся в жилплощади.

Таким образом, сложилась ситуация, когда низкий платежеспособный спрос населения на жилье не позволяет многим семьям приобрести жилье для собственных нужд.

Одним из путей решения жилищной проблемы является строительство и эксплуатация доходных домов.

В странах, имеющих более развитый рынок жилья, доля жилого фонда, находящегося в аренде, гораздо выше. Лидируют по доли рынка арендного жилья в общем объеме жилищного фонда Нидерланды, порядка 45 % [14] жилищного фонда сдается в аренду.

Формирование механизма доходных домов позволит решить сразу 3 стратегические задачи:

- Вывод рынка аренды жилья из тени;
- Сокращение числа очередников на получение каких либо дотаций от государства (социальное жилье; социальные выплаты на приобретение жилых помещений; возмещения части затрат на уплату процентов по кредитам; субсидии для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита и т.д.);
- Формирование альтернативного решения жилищных проблем для населения страны.

Схема «Доходного дома» ориентирована практически на все слои населения.

Сегмент доходных домов является не столько новым сколько хорошо забытым старым. Еще до революции жилой фонд страны подавляющим большинством был представлен доходными домами. В дореволюционной России было более 600 доходных домов. Основной пик их строительства в Москве и Санкт-Петербурге пришелся на вторую половину XIX века. Строительный бум продолжался вплоть до войны 1914 г. При новой власти дома упразднили.

Отдельные вопросы, посвящённые научным подходам к разработке механизма доходных домов, нашли своё отражение в работах таких российских и зарубежных ученых, как, Алпацкая И.Е., Бессонова О.Э., Гринберг Р.С., Голикова А.В., Горбачевская Е.Ю., Квачадзе Р.Г., Меркулова Т.А., Разу М.Л., Чайкин А.А., Юртаева А.Е., и некоторых других.

Попытаемся раскрыть понятие "доходный дом" с точки зрения истории и современного права, дать описание этого концепта и способов применения данного вида помещений для социальных нужд и их коммерческого использования.

В Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. одним из стратегических ориентиров названо повышение доступности жилья.

Действующее жилищное законодательство отдает приоритет в удовлетворении жилищных потребностей инициативному решению жилищной проблемы заинтересованными гражданами.

Бесплатно или за доступную плату жилище может быть предоставлено малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в нем, из государственных, муниципальных и иных жилищных фондов.

В Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г. для граждан с умеренными доходами предлагается создание системы мер государственной поддержки и развития кооперации, позволяющих им обеспечивать себя жильем в соответствии с социальными стандартами, в основном рыночными методами. В то же время в настоящее время, и в этом следует согласиться с В.Н. Литовкиным [8], возможностей для решения жилищных проблем граждан со скромными доходами больше у государства и органов местного самоуправления.

Одним из способов повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации являются, в том числе, разработка и внедрение института найма жилья.

В соответствии с главой 35 ГК РФ жилье помещения могут предоставляться их собственниками на условиях договора найма: социального и найма жилого помещения, который в научной литературе

получил название коммерческого найма жилого помещения.

По договору социального найма жилые помещения предоставляются только малоимущим и иным категориям граждан, признанным по установленным Жилищным кодексом РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Жилищный фонд социального использования формируется из государственного и муниципального жилищного фонда, хотя Конституция РФ в ст. 40 допускает его формирование и из иных жилищных фондов, например частного жилого фонда.

По договору коммерческого найма жилые помещения предоставляются любым категориям граждан. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Необходимость государственной поддержки граждан с умеренными доходами, недостатки договора социального найма и договора коммерческого найма жилого помещения послужили причинами возрождения интереса к институту доходного дома.

Идея удовлетворения потребности в жилье определенных категорий граждан с умеренными доходами посредством предоставления им жилых помещений в доходных домах нашла поддержку во многих регионах и городах России. В Ивановской области эта идея до настоящего времени не обсуждалась не только на уровнях исполнительной и представительной власти, но и даже научным сообществом.

Правительство РФ в стремлении использовать все возможности для реализации национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" предполагает рассмотреть Стратегию развития массового жилищного строительства до 2025 г., речь, в которой идет, в том числе, и о доходных домах.

Таким образом, термин "доходный дом" уже вошел в правовой лексикон. Цель включения доходных домов в правовой механизм удовлетворения потребности граждан в жилье очевидна. Однако ни в законодательстве, ни в науке не сложилось четкого определения этого понятия. В литературе высказываются также сомнения относительно законности использования государственного и муниципального жилищного фонда в коммерческих целях [7].

Анализ статей 14, 16, 50 ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» показал, что порядок предоставления жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма нигде не установлен, а самое главное, никто и не может его установить согласно сегодняшнему разграничению компетенций в области жилищных отношений. Аналогичные рассуждения применимы не только к порядку предоставления жилых помещений, но и к категории граждан, которые могут на это претендовать.

Эксперимент по эксплуатации доходного дома в Москве проходил в условиях проведения жилищно-коммунальной реформы. Проведение эксперимента вызвано тем, что федеральное и московское законодательство даже не содержат понятия «доходный дом» и тем более положений, регламентирующих строительство и эксплуатацию таких домов [6].

При подготовке предложений соответствующих нормативных актов Квачадзе Р.Г. [6] в своей работе использовал рекомендации Концепции управления собственностью Москвы и взаимодействия с иными собственниками на территории города до 2005 года, а именно:

- организация учета неделимых домовладений в собственности Правительства Москвы и иных юридических или физических лиц, основу которого составляют государственные реестры и кадастры;
- управление объектами недвижимости в жилищной сфере на договорной основе, предоставляющей право сдачи в аренду помещений доходных домов с целью извлечения прибыли;
- эффективность аренды как одного из механизмов управления собственностью города и получения от неё экономического и социального эффекта, при котором собственность остается возобновляемым источником поступления средств в бюджет.

Первое дополнение необходимо внести в Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в следующей примерной редакции ст.4:

«Статья 4. Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, доходных домах государственной, муниципальной или иной формы собственности, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения».

Это дополнение будет направлено на прямое правовое регулирование приватизации и отношений прав собственника на предоставленные в аренду жилые помещения доходного дома с целью извлечения прибыли собственником, в том числе и пополнения доходной части городского бюджета за счет налоговых отчислений.

Второе дополнение необходимо к Федеральному закону РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики».

Прежде всего, следует дополнить существующие определения:

- "жилищный фонд" как совокупность всех жилых помещений независимо от форм

собственности, включая жилые дома, в том числе и доходные дома;

– договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые и нежилые 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.

Необходимо включить новое определение Доходного дома, указанное по тексту ниже.

Доходные дома должны отличаться от жилья, предоставляемого на условиях социального или коммерческого найма, тем, что:

– они обеспечивают профессиональное управление домовладением и предоставляют своим жильцам (арендаторам) более высокий уровень жилищно-бытового и коммунального обслуживания;

– их проектирование, строительство и эксплуатация обеспечивают доход и сохранение ликвидности жилого дома в течение всего срока его эксплуатации (не менее 50 лет).

Первостепенно, доходные дома должны решать жилищные проблемы граждан, на втором плане стоит окупаемость для бюджетов и принесение каких либо доходов. Следуя этой логике, претендовать на заключение договоров найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда в приоритетном порядке должны именно очередники.

Необходимо обратить внимание на то, что доходные дома появились в XIX веке как тип архитектурного сооружения - многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир внаем [2]. Доходный дом принадлежал домовладельцу, который использовал его для получения дохода, прибыли.

Анализ современного российского законодательства позволяет прийти к следующим выводам:

1. Многоквартирный дом не является самостоятельным объектом гражданских прав.

2. Доходные дома - это жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности; они относятся к жилищному фонду коммерческого использования; должны приносить доход в местный бюджет.

Следовательно, традиционное, исторически сложившееся представление о доходном доме и то содержание, которое в него вкладывается в нормативных актах сейчас, существенно различаются.

Предполагаем, что это связано с недостаточной проработкой в законодательстве правового режима государственного и муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а также не разработанностью концепции социального жилья.

А.В. Широков под социальным жильем предлагает понимать жилые помещения в домах (многоквартирных и жилых), построенных либо за бюджетные средства, либо чаще за счет собственных или заемных средств частных девелоперов [16].

Представляется, что доходные дома (дома коммерческого использования) должны создаваться и на базе государственного и муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а также частными собственниками.

Вопрос создания государственных и муниципальных доходных домов требует тщательного урегулирования.

Здесь можно предложить несколько вариантов решения данной проблемы:

1) разрешить на уровне федерального законодательства использовать под доходные дома, только вновь построенные жилые помещения (если в бюджете было прямо заложено финансирование строительства таких жилых помещений для обозначенных целей);

2) придать данным доходным домам специальный статус (по аналогии со специализированным жилищным фондом), разработать порядок и условия придания такого статуса;

3) использовать два указанных положения в совокупности.

Все вышесказанное позволяет прийти к следующим выводам. Единственный выход, который видится в этой ситуации, - это совершенствование законодательства. Необходимо предусмотреть в ЖК РФ отдельную статью "Государственный и муниципальный жилищный фонд коммерческого использования", в которой необходимо отразить следующие вопросы:

– категории граждан, которые могут претендовать на постановку на учет с целью дальнейшего предоставления им жилых помещений по договору коммерческого найма из государственных и муниципальных жилищных фондов, или дать право субъектам РФ и (или) органам местного самоуправления устанавливать такие категории граждан;

– порядок постановки на учет данных категорий граждан или порядок его установления субъектами РФ и (или) органами местного самоуправления;

– порядок формирования доходных домов и процедуру придания им такого статуса;

– установить прямой запрет на предоставление жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда по договору аренды юридическим лицам.

Указанные предложения позволят сформировать надлежащую правовую базу для предоставления жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда по

договору найма.

Итак, можно с большой уверенностью сказать, что строительство государственных и муниципальных доходных домов поможет решить сразу несколько проблем. Во-первых, нуждающиеся граждане получат пусть не свое, но доступное современное жилье. Оно послужит своеобразным буфером между спросом и предложением на рынке жилья, способным снизить рост цен. Во-вторых, доходные дома смогут успешно конкурировать с огромной армией частных квартирных хозяев, сдающих жилье внаем. Это выведет из тени огромные денежные потоки и, возможно, даже явится стимулом продажи владельцами квартир "лишнего" жилья, используемого под сдачу, что приведет к увеличению предложения и опять же ослабит рост цен.

Дальнейшее исследование направлено на уточнение формулировки понятия «доходный дом».

В Постановлении Правительства Москвы от 25 декабря 2007 г. N 1131-ПП "Об использовании жилого дома по адресу: ул. Мусы Джалиля, д. 8, корп. 2, в качестве дома коммерческого использования (доходного дома)" дается следующее определение понятия дома коммерческого использования (доходного дома). **Доходным домом следует считать жилой дом, в котором все жилые помещения предоставляются по договорам найма в приоритетном порядке гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при их отказе - гражданам, проживающим в городе Москве не менее 10 лет.**

Определение сформулировано предельно конкретно, но оно не может претендовать на концептуальность. Оно отражает одну конкретную ситуацию с большим количеством ограничений, не приемлемых в других субъектах федерации и других социально-экономических условиях и концепции региональной или муниципальной жилищной политики.

Большая советская энциклопедия определяет понятие «доходный дом» как **«тип архитектурного сооружения, многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир внаем»**. Определение краткое, порождающее массу вопросов, на которые нет ответов. При этом при всей своей краткости формулировка в нем имеется информация, которая не несет аргументированной смысловой нагрузки. Например, с какой целью доходный дом определен как **«тип архитектурного сооружения»**? С нашей точки зрения тип архитектурного стиля доходного дома никак не может определять его целевое назначение. Об этом также свидетельствует и опыт становления и развития доходных домов, который подтверждает, что в роли доходного дома может выступать жилой дом любой архитектурной формы.

Вторая часть рассматриваемого определения определяет доходный дом как **«...многоквартирный жилой дом»**, с чем также трудно согласиться. Почему доходным домом не может считаться отдельно стоящий многоквартирный жилой дом? Считаем недопустимым в понятие доходного дома законодательно вводить такое ограничение. Аргументом в подтверждение данного положения может являться тот факт, что по результатам многочисленных социологических исследований [4, 10, 15 и др.] установлено, что как за рубежом, так и в России значительный удельный вес населения предпочитают улучшать свои жилищные условия путем участия в малоэтажном индивидуальном жилищном строительстве. Это является не только уже свершившимся фактом, но и определяет именно такую динамику перспективного жилищного строительства. По данным федеральной службы государственной статистики в Российской Федерации в январе - марте 2010 г. за счет собственных и заемных средств (индивидуальное жилищное строительство) построены и введены в действие жилые дома общей площадью 5285 тыс. м².

В заключительной части анализируемого определения параметром жилого дома приводится условие **«...жилой дом, построенный для сдачи квартир внаем»**. Во-первых, статус жилого дома, как доходного, может быть присвоен жилому дому после того как он был уже построен для другого целевого назначения (например, построенного для маневренного фонда муниципального образования и ряд других). Следовательно, доходный дом необязательно строить (хотя и предпочтительно). Доходный дом может быть организован путем реорганизации целевого назначения ранее уже построенного здания. В этом случае речь уже идет о вторичном рынке недвижимости. При этом реорганизуемое здание необязательно должно быть **жилым** домом. Нежилые здания также после некоторой реконструкции или даже капитального ремонта могут быть переведены в жилые здания. Во-вторых, если это небольшой жилой дом, он может быть сдан целиком в наем одному квартиросъемщику (арендатору). В этом случае речь не идет о «квартирах», а о доме в целом.

Таким образом, если из анализируемого определения убрать озвученные спорные моменты, то данное определение будет иметь следующий вид: **Доходный дом - это жилой дом для сдачи внаем**. Очевидно, что такая формулировка неприемлема, поскольку не отражает даже части специфических особенностей этого сооружения.

Более развернутое определение можно найти в тексте постановления Правительства г. Москвы 02.04.02 № 239-ПП «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе Москве "доходного дома": **«Жилой дом, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются во временное владение и пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды и коммерческого найма»**.

Многие авторы [10, 11, 12, 13, 15, 17, и др.] в своих исследованиях в области инвестирования и

кредитования жилищно-строительной сферы, рассматривают «доходные дома» как один из **механизмов** улучшения населением жилищных условий. Подход, с которым можно согласиться в полной мере. Однако ни в одном известном определении «доходного дома» он не нашел своего отражения.

В диссертации Горбачевской Е. Ю. [5] выделены признаки, которые влияют на формирование понятия доходного дома. Предлагается определить, что **«доходный дом – это дом, который строится и создается с целью получения дохода арендодателем, жилье в котором предназначено для определенных категорий или слоев граждан по выбору усмотрению арендатора в длительное временное пользование с заранее оговоренным набором необходимого количества жилищно-коммунальных или иных услуг».**

Алпацкая И.Е. в своей диссертации [1] предлагает следующую трактовку **доходного дома социального назначения – это специализированный дом, построенный с целью обеспечения нуждающихся слоев населения в условиях, утвержденных санитарными нормами и правилами, собственник которого представляет жилые и не жилые помещения во временное пользование на основе договора аренды (и только?).** Стоит ли в определении озвучивать тот факт, что помещения должны удовлетворять санитарным нормам и правилам, по мнению автора статьи, сей факт обязателен и бесспорен... Хочется также отметить, что договор аренды применяется для нежилых помещений, жилые же помещения сдаются по договорам найма, на лицо упущение автора определения.

Голикова А.В. в своей диссертации [4] дает следующее определение: **«доходный дом – это архитектурный? многоквартирный? жилой дом, в котором все жилые и нежилые помещения предоставляются во временное владение и пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды и коммерческого (социального) найма, с оплатой по полной стоимости за пользование, содержание и ремонт жилого помещения и правом последующего выкупа?, в порядке установленным законодательством, рассчитанный на граждан с различным уровнем дохода и отвечающий всем санитарно-техническим требованиям?»** Пожалуй, самым спорным моментом в определении предложенном Голиковой А.В. является возможность последующего выкупа. По мнению автора настоящей статьи, сам факт «возможности» выкупа квартир в доходном доме, лишает его смысла существования. Помимо задачи, которую решает механизм доходного дома, а именно обеспечение доступным арендным жильем населения страны, доходный дом также является источником дохода местного бюджета. В этой связи существует потребность в государственной поддержке девелоперов при строительстве доходных домов. На такую поддержку вряд ли стоит рассчитывать при условии озвученном Голиковой А.В.

В диссертации Юртаевой А.И. [17] предлагается определить «доходный дом» следующим образом: **«доходный дом – это многоквартирный (?) жилой дом, расположенный на обособленном земельном участке со строениями и сооружениями, обеспечивающими его жизнедеятельность, который используется собственником (собственниками) в целях извлечения прибыли или иной выгоды предоставляя юридическим и физическим лицам по договору аренды или найма для временного проживания обособленные помещения без ограничения их размеров».** Нет необходимости комментировать данное определение, поскольку оно отражает все те недостатки, которые были озвучены выше.

Указанное подтверждает сформулированное ранее утверждение, что четкого юридического определения до сих пор нет. Требования и критерии понятия «доходный дом» в законодательстве в настоящее время не определены.

Нормативно-правовой и законодательный вакуум в определении понятия «доходный дом» можно объяснить тем, что до настоящего времени нет фактического в российской практике хозяйствования предмета для определения. На сегодняшний день в столице существует единственный объект, который можно назвать доходным домом, – это здание на 47 квартир в Николоворобьинском переулке, которое эксплуатируется Департаментом инвестиционных программ строительства правительства Москвы. Иногда к доходным домам причисляют и жилищно-офисный комплекс «Донской Посад» (77 одно- и двухуровневых квартир), а также 38-квартирный ArbatTower и ParkPlace на Ленинском проспекте. Строился как доходный и стал в итоге клубным (квартиры все-таки были проданы) дом в 3-м Обыденском переулке. Так же стоит выделить два доходных дома: на Обводном канале, 79, и Лиговском проспекте, 146А, так называемые «дома коммерческого использования», введенные в эксплуатацию в 2011 г. в Санкт-Петербурге, помещения в таком доме сдаются внаем (аренду) только юридическим лицам и предназначены они для проживания сотрудников жилищно-коммунального хозяйства.

«В эконо-сегменте подобных проектов немного, в основном предложение представлено апарта-отелями, к примеру, одно-двухкомнатными номерами гостиницы «Арктика» в районе метро "Дмитровская". Здесь нужно понимать, что принципиальным отличием апарта-отелей от доходных домов является статус: апарта-отели – нежилые помещения.

В интервью корреспонденту Российской газеты Зам. министра регионального развития К. Королевский привел следующее определение «доходного дома»: «...Доходным называется дом,

жилье в котором в полном, то есть стопроцентном объеме, предоставляется во временное пользование на основании договоров аренды или коммерческого найма. Некий аналог гостиниц, только длительного пользования. Уровень комфорта такого жилья может быть совершенно разным: от скромных квартир экономкласса до пентхаусов - были бы желающие снимать эти квадратные метры... Задача государства - создать условия для развития бизнеса по инвестированию в строительство и эксплуатацию доходных домов. И мы не хотим ограничивать потенциальных инвесторов лишь каким-то одним классом арендного жилья. Во всем важен баланс: коммерческий наем может быть востребован среди самых разных слоев населения. И каждый должен найти что-то на рынке по душе и по карману...».

Тот перечень определений понятия «доходный дом», который имеется на сегодняшний день порождает массу вопросов, без решения которых запустить механизм доходного дома вряд ли удастся. В частности, для чего необходимо доходный дом определять как тип архитектурного сооружения, почему он должен быть непременно многоквартирным жилым домом, в чем смысл доходного дома, если его можно будет распродать по частям, какой смысл указывать в определении отсутствие ограничения на размер площади и статус нанимателя (арендатора), а также то, что помещения должны соответствовать санитарным нормам и правилам, для чего вводить ограничение на расположение земельного участка? Главным недостатком существующих определений доходного дома является то, что все они сформулированы применительно к тому опыту функционирования механизма доходных домов, который сложился в дореволюционной России или за рубежом. Эти формулировки совершенно не учитывают того, что в настоящее время механизм доходного дома совершенно не проработан ни с научной, ни с методической и ни с юридической стороны. Автор настоящей работы считает, что данный механизм находится в России на нулевой отметке своего развития и механический перенос как исторического, так и зарубежного опыта в современные российские условия развития рынка коммерческой недвижимости неприемлем.

В любом случае ясно, что эксперимент по развитию формата доходных домов пока так и не пошел «в серию».

Комиссией по экономическому развитию и поддержке предпринимательства Общественной палаты РФ уже были выработаны резолюции и предложения по созданию в России легального рынка массового арендного жилья. Как подчеркнул председатель комиссии В. Фадеев, данные резолюции, а также дополнительные рекомендации, выработанные в ходе слушаний, будут направлены в Министерство экономического развития и торговли и лично министру Э. Набиуллиной.

Пока же состояние арендного рынка (как, впрочем, и всей отрасли) оставляет желать лучшего. Впервые, не секрет, что почти весь рынок жилой аренды – «серый» или «черный». В Москве сдается в аренду около 350 тыс. квартир, из них только 15% – легально, и с этих доходов платятся налоги. В среднем же по России прослойка легальных арендодателей еще меньше – 1%. Доходных домов в муниципалитетах – просто единицы, хотя в Европе и США этот институт очень хорошо развит и, соответственно, приносит в бюджеты прибыль [9].

По словам депутата Госдумы Г. Хованской, стоило большого труда ввести понятие «жилой фонд некоммерческого использования». Это понятие было необходимо, поскольку в Жилищном кодексе определение «социальное жилье» касается домов для малоимущих, а «коммерческое жилье» – то, что идет на продажу. Доходные же дома, по сути, не подпадают под оба определения, поскольку жилье в них не предназначено для малоимущих граждан, а сдается муниципалитетами по ставкам, покрывающим эксплуатационные расходы на содержание здания, и приносит доход, позволяющий со временем строительство таких домов окупить.

По мнению Г. Хованской, данное определение крайне важно для огромной прослойки населения. Ведь не считаются малоимущими те, кто «сидит» на бюджетной зарплате (врачи, воспитатели, скромные чиновники – не надо смеяться, есть и такие, и их немало, взять хотя бы бухгалтеров, обслуживающих бюджетные организации). Не малоимущие, но при скромной зарплате о покупке жилья не могут и мечтать. Именно они-то и являются желанным контингентом для «доходных домов будущего». Однако пока нет ни нужного количества домов, ни даже соответствующего закона.

По словам Г. Хованской, проект уже разработан и вынесен на обсуждение. Так, возможно, в ближайшей перспективе будет законное определение доходного дома: **это жилье, сдающееся на определенный срок, не подлежащее выкупу, продаже и приватизации, способное окупиться за 25-30 лет с помощью платежей нанимателей.** По мнению автора настоящей работы, такое определение также не выдерживает критики с точки зрения уже ранее приведенных аргументов и доводов. Тем более в момент, когда это понятие в статусе проектного варианта имеет неопределенную перспективу.

С нашей точки зрения в процессе определения понятия «доходный дом» должен соблюдаться принцип этапности. То есть на первом этапе понятие «доходный дом» должно включать как можно меньше ограничений и носить относительно общий характер. Это позволит «запустить» механизм доходного дома в практику хозяйствования в современных рыночных условиях, что с нашей точки зрения исключительно важно и трудно сделать. Сложное, детально оговоренное и обремененное ограничениями определение никогда не привлечет потенциальных инвесторов вкладывать свои

средства в строительство и последующую эксплуатацию доходных домов.

В процессе развития данного механизма, с учетом складывающихся реальных условий определение этого понятия должно уточняться, конкретизироваться и углубляться. Этот процесс может и должен быть многоэтапным. В пользу такого подхода свидетельствует тот факт, что на первом этапе технически невозможно спрогнозировать все социально-экономические и юридические последствия каждого шага в этом направлении.

Таким образом, по мнению автора настоящей работы на первом этапе своего становления понятие «доходный дом» должно быть определено следующим образом: ***доходный дом – это объект недвижимости или комплекс объектов недвижимости жилого и нежилого назначения, которые предназначены для извлечения прибыли или иной выгоды собственником (собственниками) в результате предоставления лицам по договору аренды (найма) для временного использования.***

Такое определение позволяет инвесторам осуществлять строительство жилых домов любой архитектурной формы и сложности от элитных до максимально упрощенной. Дает возможность обеспечивать жилое строение развитой инфраструктурой коммунального и сервисного обслуживания или ограничиться только жилым домом, в зависимости от требований конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Позволяет собственникам сдавать доходный дом в аренду всем желающим физическим или юридическим лицам. Это определение не ограничивает «доходный дом» как многоквартирный, он может быть и отдельным коттеджем (поселком), «таун-хаус». По земельному участку также нет никаких ограничений.