



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

27.02.2025 № 11351-АЕ/07

На № _____ от _____

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27 января 2025 г. № 14-0594-ТГ/25 по вопросу возможности размещения в одном здании одновременно жилых помещений, относящихся к жилым помещениям в наемном доме социального использования и к жилым помещениям в наемном доме коммерческого использования, в пределах компетенции сообщает.

Согласно статье 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) предназначенным для найма домом - наемным домом признается 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 в соответствии с частями 2 - 4 статьи 91.16 Жилищного кодекса.

Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений.

Доля жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования не может быть менее чем пятьдесят процентов, и доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в наемном доме социального использования также не может быть менее чем пятьдесят процентов.

Таким образом, жилые помещения в наемном доме социального использования или жилые помещения в наемном доме коммерческого использования должны располагаться только в отдельном здании, относящемся к наемному дому с учетом положений статьи 91.16 Жилищного кодекса. Размещение

в многоквартирном доме, не относящемся к наемному дому, таких помещений не допускается.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 91.17 Жилищного кодекса цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования устанавливается, изменяется (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования, наемный дом коммерческого использования становится наемным домом социального использования) либо использование здания в качестве наемного дома прекращается с учетом требований, установленных частью 2 статьи 91.17 Жилищного кодекса.

Согласно части 2 статьи 91.17 Жилищного кодекса изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома не допускаются в случае, когда хотя бы одно из жилых помещений в таком здании предоставлено внаем гражданам и (или) не выполнены условия, установленные в соответствии с пунктом 4 части 5 и частью 6 статьи 91.19 Жилищного кодекса, если иное не установлено Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В этой связи с учетом норм Жилищного кодекса полагаем необходимым отметить, что жилые помещения в наемном доме социального использования и жилые помещения в наемном доме коммерческого использования не могут располагаться в одном здании.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В связи с этим следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативно-правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

А.В. Ересько