

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Актуальные вопросы предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями

Исполнитель  
студент группы 321об 1 \_\_\_\_\_ Е.А. Видякина

Руководитель  
доцент, канд.истор. наук \_\_\_\_\_ Н.В. Кононкова

Нормоконтроль \_\_\_\_\_ О.В. Громова

Благовещенск 2017

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студентки Е.А. Видякиной.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Актуальные вопросы предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями

(утверждена приказом от 27.03.2017. № 671-уч )

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 09.июня 2017 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: ГК РФ,

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов):

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.

7. Дата выдачи задания: 15.10.2016 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Кононкова Н.В., доцент, к.истор. наук

Задание принял к исполнению: 15.10.2016 г. \_\_\_\_\_

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 77 с, 81 источников.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, СЛУЖЕБНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЖИТИЕ, МАНЕВРЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ ДОМА, БЕЖЕНЕЦ, ПЕРЕСЕЛЕНЕЦ, ДОГОВОР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Объектом работы выступают общественные правоотношения по поводу предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями.

Предметом работы исследования являются нормы российского законодательства, а также правоприменительная практика в сфере предоставления пользования специализированными жилыми помещениями.

Целью бакалаврской работы является исследование правового регулирования предоставления и пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда, выявление проблем, возникающих при правовом регулировании и правоприменении.

Новизна работы проявляется в том, что законодательство регулирующие отношения по поводу предоставления и пользованию специализированных жилищных помещений претерпело изменения и поэтому исследования по данной теме мало. В своей работе мы попытались проанализировать обновленное законодательство и выявить проблемы в предоставлении и пользовании специализированными жилыми помещениями.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение		
1	Теоретико-правовые основы предоставления жилого помещения специализированного жилищного фонда	
1.1	Специализированный жилищный фонд: понятие и виды	
1.2	История развития правового регулирования отношений найма и формирования отдельных видов специализированного жилищного фонда	
1.3	Законодательство, регламентирующее отношения по поводу жилых помещений специализированного жилищного фонда	
2	Правовой режим отдельных видов жилых помещений специализированного жилищного фонда	
2.1	Назначение и порядок предоставления служебных жилых помещений	
2.2	Назначение и порядок предоставления жилых помещений в общежитиях	
2.3	Назначение и порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда	
2.5	Назначение и порядок предоставления жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и для лиц временного поселения лиц, признанных беженцами	
3	Актуальные проблемы предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями	
Заключение		
Библиографический список		

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГПК РФ - Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации.

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлено тем, что в связи с вступлением в силу Жилищного кодекса Российской Федерации существенно изменилось правовое регулирование отношений по предоставлению и пользованию жилыми специализированными помещениями.

Предоставление в пользование жилых специализированных помещений является одной из правовых форм удовлетворения жилищных потребностей граждан и, вместе с тем, решением важных социальных, производственных задач. В этой связи возникла необходимость в исследовании понятия и содержания права граждан на предоставление жилого специализированного помещения.

Необходимо установить: является ли предоставление жилого специализированного помещения гражданину в пользование реализацией его права на жилище.

Появилась необходимость и в анализе правовых норм, регулирующих отношения по предоставлению и пользованию жилыми специализированными помещениями.

Актуальной является проблема по поводу основания в предоставлении и назначении данного жилья.

В ЖК РФ практически нет норм права, которые непосредственно определяют содержание прав и обязанности нанимателей, наймодателей специализированного жилого помещения. В основном законодатель отсылает к нормам, регуливающим отношения по использованию жилых помещений по договору социального найма. Однако, данный способ не всегда эффективен, поскольку не учитываются особенности правового режима жилых специализированных помещений.

В Жилищном законодательстве РФ с новых позиций законодатель подошел к правовому регулированию отношений связанных с прекращением права пользования жилого специализированного помещения, а также с выселением из

данных жилых помещений без предоставления другого жилища и с предоставлением другого жилого помещения. В частности, существенно сокращен перечень категорий граждан, выселяемых из жилого служебного помещения. В связи с этим возникла необходимость исследовать особенность такого сокращения.

Вступление в силу ЖК РФ способствовало тому, что в науке гражданского и жилищного права развернулась дискуссия в отношении проблем, связанных с применением норм ЖК РФ в отношении правового регулирования отношений возникших по договору найма специализированного жилого помещения. Все эти проблемы обуславливают необходимость исследования отношений возникших при приобретении и использовании жилых специализированных помещений для выработки научных положений, а также рекомендаций по совершенствованию жилищного законодательства и практики его применения.

Изложенное свидетельствует об актуальности и обоснованности избранной темы бакалаврской работы.

Объектом выступают общественные правоотношения по поводу предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, а также правоприменительная практика в сфере предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями.

Целью является исследование правового регулирования предоставления и пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда, выявление проблем, возникающих при правовом регулировании и правоприменении норм жилищного законодательства, регулирующие отношения возникающие по поводу предоставления и пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда.

В соответствии с названной целью в бакалаврской работе ставятся следующие задачи:

- 1) понятие и виды специализированного жилого фонда;
- 2) история развития правового регулирования отношений найма и формирования отдельных видов специализированного жилищного фонда;

3) назначение и порядок предоставления служебных жилых помещений;

4) назначение и порядок предоставления жилых помещений в общежитиях;

5) назначение и порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда;

6) назначение и порядок предоставления жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и для лиц временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) актуальные проблемы предоставления и пользования специализированными жилыми помещениями.

Методологическая основа исследования. В бакалаврской работе использованы методы, которые были определены целями исследования, в частности метод системного анализа, историко-правовой метод, формально-логический метод, нормативно-семантический метод, сравнительно-правовой и др.

Законодательную базу исследования составили нормативные акты Российской Федерации, а также законы субъектов Российской Федерации и законы муниципальных образований.

Правоприменительную базу составили судебные решения по жилищным спорам и обзоры судебной практики по конкретным делам.

Теоритическую основу составили труды ученых-правоведов: Крашенинникова П.В., Толстого Ю.К., Ковалева О.А и других ученых.

Данная работа состоит из введения, трех глав и заключения.

## 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ



# ЖИЛИЩНОГО ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

## 1.1 Специализированный жилищный фонд: понятие и виды

Понятие «специализированные дома» впервые появилось 24 декабря 2012 года в Законе Российской Федерации от «О основах федеральной жилищной политики»<sup>1</sup>. В указанном законе упоминалось о составе специализированного жилищного фонда. До принятия Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» многие жилищные помещения к специализированному жилищному фонду не относились (к примеру, дома-интернаты для инвалидов)

С принятием Жилищного кодекса Российской Федерации правовой режим специализированных домов существенно изменился. Список жилых помещений относящихся к жилищному специализированному фонду также претерпел изменения.

Специализированные дома предназначены для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Пункт 3. ч. 2. ст. 19 ЖК РФ определяет указанный фонд как совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых им по правилам разд. 4 ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда. Поэтому для того, чтобы установить, какие именно жилые помещения составляют жилищный специализированный фонд, необходимо обратиться к разд. 4 ЖК РФ гл. 9 ЖК РФ поскольку именно в данной главе определены виды жилых помещений жилищного специализированного фонда.<sup>2</sup>

Согласно ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым специализированным помещениям относятся:

---

<sup>1</sup>Закон РФ от 24 декабря 1992 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изм. на 22 августа 2004 года) (утратил силу с 01.03.2005 на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ) // Ведомости Съезда НД РФ и ВС РФ. 1993. № 3.С. 93-100.

<sup>2</sup>Якупова А. И. Некоторые особенности предоставления специализированных жилых помещений // Жилищное право. 2006. № 2. С. 24.

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения для временного поселения вынужденных поселенцев.
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Именно данные жилые помещения и образуют в совокупности жилищный специализированный фонд.

Лишь только государственные и муниципальный фонд используют жилые помещения в качестве жилого специализированного помещения. Использование жилого помещения в качестве жилого специализированного помещения допускается только после отнесения такого помещения к жилищному специализированному фонду с соблюдением правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года № 42.

В соответствии с п. 3 данного Постановления Правительства Российской Федерации, отнесение жилых помещений к жилому специализированному помещению не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной и муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого пользования, аренды а также если имеются обременения прав на это имущество.

Вопрос о том, относится ли конкретное жилое помещение к специализированному, решается исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения.

Включение жилого помещения в жилищный специализированный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилого специализированного помещения и исключением жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решений органа управления государственным или муниципальным жилищным фондом.

В соответствии с п. 13 Постановления Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» для отнесения жилых помещений к определенному виду жилых помещений жилищного специализированного фонда заявитель представляет в орган управления следующие документы:

- заявление об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений жилищного специализированного фонда;
- документ, подтверждающий право собственности либо право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;
- технический паспорт жилого помещения;
- заключение о соответствии жилого помещения предъявляемым ему требованиям.

Указанное заявление рассматривается органом управления в течение 30 дней с даты подачи документов.

Учитывая специфику использования данных жилых помещений, они не подлежат отчуждению, передаче в аренду, обмену, поднаем и могут передаваться гражданам только по письменным договорам найма для проживания.

Итак, специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. 4 ЖК РФ жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда.

К жилищному специализированному фонду относятся: жилые служебные помещения, жилые помещения в общежитии, маневренные жилые помещения, жилые помещения в домах системы социального обслуживания гражд-

дан, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения фонда для временного поселения временных переселенцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

## **1.2 История развития правового регулирования отношений найма и формирования отдельных видов специализированного жилищного фонда**

Нужда в жилье уходит в глубину веков. Так, в Древнем Риме под наймом понимался договор, по которому одна сторона была обязана предоставить другой стороне одну или несколько вещей для временного пользования, а другая сторона обязуется уплачивать за пользование вещами определенное вознаграждение. и по окончании пользования вернуть вещи в сохранности наймодателю. Свое применение данный договор получил ещё в области найма городских жилищ. «Еще в Дигестах можно было встретить положения о найме жилого помещения. Так, за нанимателем признавалось право прекратить договор в одностороннем порядке, если снятое жилое помещение совершенно затемнено соседней жилой постройкой», – отмечает Н.В. Корнилова<sup>3</sup>. Также она указывает, что при найме квартиры и уплаты домовладельцу наемной платы нанимателя нельзя было выселить помимо его желания, кроме тех случаев, когда домовладелец докажет, что квартира ему необходима для собственных надобностей, или он желает отремонтировать дом, или наниматель плохо обращается с нанятым помещением.

В Древней Руси договор найма регулировала 103 статья Псковской судной грамоты, которая рассматривала отношения «подсоседника» (зависимого нанимателя дома или части дома, живущего в усадьбе хозяина) и «государя»(наймодателя)<sup>4</sup>. Так как ранее в праве Киевского государства лицо, всту-

---

<sup>3</sup>Корнилова Н.В. Становление и развитие положений о найме жилого помещения. М.,2007.С. 2.

<sup>4</sup>Алексеев Ю.Г. Псковская Судная грамота и ее время. Развитие феодальных отношений на Руси XIV-XV веков. Л., 1980. С.80.

пившее в отношении личного или имущественного найма с «государем» попадало в несвободное состояние. Псковская судная грамота предоставляла нанимателю сохранность правоспособности свободного лица, а его интересы защищались законом, так же как и интересы других свободных.

Термин «собственность» стал использоваться лишь при Екатерине II<sup>5</sup>. До правления Екатерины II, царь, олицетворявший собой государство, мог произвольно изъять любое имущество у любого подданного ему лица. «Полная собственность», включая право свободного распоряжения недвижимостью, была представлена Жалованной грамотой дворянству в качестве особой привилегии. Затем в ст. 262 тома X Свода законов гражданских Российской империи впервые в русском законодательстве дано понятие права собственности как права «исключительно и независимо от лица последнего владеть, пользоваться и распоряжаться оным (имуществом) вечно и потомственно»<sup>6</sup>. В соответствии со ст. 1691 Свода Законов гражданских Российской Империи, существенными условиями найма жилого помещения являлись его предмет, содержание, срок и цена.

В дореволюционной России жилищное хозяйство, в основном, находилось в руках частных предпринимателей и являлось наиболее отсталым среди стран Европы. Это касалось как уровня переуплотненности жилища, благоустройства, так и антисанитарии. Д.Л. Бронер указывал что, «По статистике в среднем обеспеченность жилой площадью в городах России в 1913 г. составляла 4, 5 кв. м, фактическая обеспеченность была еще ниже»<sup>7</sup>.

Несмотря на то, что государство понимало о существующих жилищных проблемах, на деле оно не предпринимало попыток для его разрешения. Граждане решали свои проблемы либо путем использования для проживания жилых помещений, находившихся в чужой собственности, за плату, по соглашению с собственниками либо путем приобретения жилых домов (квартир) в собствен-

---

<sup>5</sup>Чигир В.Ф. Правовое регулирование жилищных отношений в России. Вопросы государства и права. Минск., 1969. С. 49.

<sup>6</sup>Свод законов гражданских Российской империи. том 1832. Т. 10.

<sup>7</sup>Бронер Д.Л. Современные проблемы жилищного хозяйства. М., 1961. С. 56.

ность, Первый способ удовлетворения потребности в жилье является доминирующим.

Договор найма в тот период обозначали терминами «прокат», «снятие» или «аренда», однако суть их заключалась в имущественном найме. В законодательстве того времени социальных норм, регулирующих наем жилого помещения не имелось. И отношения имущественного найма регулировались на основе свободы договора, условия которого определялись сторонами по своему усмотрению. «Стороны по договору были свободны в выборе контрагентов и определении своих прав и обязанностей, срока договора и размера вознаграждения за пользование нанятым имуществом», – указывал В.Ф. Чигир<sup>8</sup>.

После прихода в 1917 году большевиков к власти, жилищный вопрос решался программными документами в основе которой лежали идеи экспроприации домов буржуазии и переселения в них рабочих. Это положение было закреплено в «Тезисе закона о конфискации домов со сдаваемыми в наем квартирами», которые послужили основой для «жилищного передела». В содержании «Тезисов» были установлены принципы управления общественным жилищным фондом и обозначены главные направления жилищной политики Советского государства.

Данные идеи нашли дальнейшее свое отражение в декрете СНК РСФСР от 23 ноября 1917 года «Об отмене частной собственности на городские недвижимости»<sup>9</sup>. На основании этого акта из частного владения изымали крупные дома и строения и передавали их в ведение Советов.

В дальнейшем декретом от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения»<sup>10</sup>. В указанном декрете было установлено, что изъятию подлежала вся жилая площадь сверх норм, установленных исполкомами местных Советов, как у граждан, так и у учреждений.

---

<sup>8</sup>Чигир В.Ф. Правовое регулирование жилищных отношений в России. Вопросы государства и права. Минск., 1969. С. 95.

<sup>9</sup>Декрет ВЦИК от 29 декабря 1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью» [Электронный ресурс]. Доступ из локальной сети «Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических».

<sup>10</sup>Декрет СНК РСФСР от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» [Электронный ресурс]. Доступ из локальной сети «Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических Республик».

Таким образом, в период становления Советского государства, в стране были осуществлены крупные мероприятия, позволившие сосредоточить в руках местных Советов в городах около 18 % жилых домов.

С 1921 г. в городах стали создаваться жилищные товарищества, которым передавались муниципальные строения. Жилищные товарищества являлись наиболее устойчивой формой управления жилищным хозяйством. В эти же годы с помощью государства стала создаваться и жилищная кооперация. Среди обязательных прав на жилье предусматривается найм жилого дома или жилого помещения.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. содержал нормы, регулирующие имущественный найм, однако договор найма жилого помещения как отдельный вид обязательств еще не был выделен. Сторонами в договоре со одной стороны выступали юридические и физические лица, а с другой стороны местные Советы, предприятия, организации и учреждения<sup>11</sup>.

Согласно Закону «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937 г. жилищный фонд был объявлен государственной собственностью<sup>12</sup>. Закон констатировал, что пользование жилой площадью имеет договорной характер, т.е. законодательно был признан договор жилищного найма.

В 1940 г. жилищные правоотношения, содержанием которых являлись права и обязанности нанимателя и наймодателя, возникали на основании административного акта жилищных органов – ордера. Договор<sup>13</sup> лишь оформлял возникшее у гражданина право на жилое помещение. Ордер представлял гражданину только право требовать заключения договора жилищного найма, который и является тем преобразующим фактом, в результате которого возникало жилищное правоотношение

---

<sup>11</sup>Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 // Собрание узаконий и распоряжений Рабочего и крестьянского правительства. 1922. № 71.

<sup>12</sup>Закон «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937(с изменениями на 1 апреля 1958 года )//Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского Правительства СССР. 1937. № 69.

<sup>13</sup>Гражданский кодекс РСФСР от 12.06.1964 (с изменениями на 26 ноября 2001 года) (утратил силу с 01.01.2008 на основании Федерального закона от 18.12.2006 № 231-ФЗ) // Советская Россия. 1964. № 137.

Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. предусмотрел два права граждан на получение жилья: личная собственность на индивидуальные жилые дома и найм жилого помещения. При этом нормы, посвященные найму жилых помещений, были выделены в отдельную главу<sup>14</sup>.

Из этого следует что, до принятия в 1981 году Основ жилищного законодательства Союза ССР, жилищный фонд делился по единому критерию в зависимости от принадлежности жилого помещения к той или иной форме собственности.

Так, жилищный фонд делился на:

1. Фонд строений местных Советов.
2. Фонд строений государственных предприятий и учреждений.
3. Фонда строений общественных организаций( в него включались также и кооперативные организации).
- 4) Фонд строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.
- 5) Фонд строений местных Советов и Фонд строений государственных предприятий и учреждений признавались всенародным достоянием.

Несмотря на то, что отношения по пользованию отдельными строениями обладали спецификой, более дифференцированная классификации в законодательных актах отсутствовала.

24 июня 1981 года Верховным Советом СССР были приняты Основы жилищного законодательства Совета СССР и союзных республик. На основе данного законодательства были приняты Жилищные кодексы Республик СССР. В РСФСР Жилищный кодекс был принят 24 июня 1983 года.

Первым шагом к дифференциации жилищного фонда было выделение фонда жилищной кооперации в отдельный фонд, исключая строение этих организаций из общественного.

Выделение в самостоятельный фонд жилищно-строительный кооперати-

---

<sup>14</sup>Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г(с изменениями на 20 июля 2004 года) (утратил силу с 01.03.2005 на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ) // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26.



вов произошло из-за того что режим данного жилого фонда отличался существенными особенностями от режима всех остальных жилищных помещений, включенных в фонд РСФСР.

После распада Советского Союза в России произошли экономические и социальные преобразования, которые привлекли к возникновению новых форм собственности (муниципальной и частной) в связи, с чем решение вопроса о новой классификации жилищного фонда становится неизбежностью. Это изменение нашло свое воплощение в Законе 1992 года « Об основах федеральной жилищной политики»<sup>15</sup>. Особенностью данного закона является то, что часть жилых домов было выделено в отдельную группу и получило название « специализированные дома». К числу таких домов были отнесены: общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специализированные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов. К числу данных помещений не были отнесены жилые служебные помещения. Так как жилые служебные помещения были помещены в текст наряду с квартирами, которые входили в любой жилищный фонд. Что привело к дискуссиям по поводу выделения жилых служебных помещений в качестве самостоятельного жилого фонда. Так, Толстой Ю.К. предложил наряду с известными жилищными фондами выделить в качестве самостоятельного жилищного фонда - фонд служебных жилых помещений, так как служебные помещения жилые помещения обладают специфическими особенностями, которые не присущи остальным жилищным фондам<sup>16</sup>.

С принятием 24 декабря 2004 года Государственной Думой Российской Федерации Жилищного кодекса РФ жилищный фонд Российской Федерации был разделен с использованием двух критериев « цели использования жилого помещения» « в зависимости от формы собственности жилых помещений» в результате чего в Жилищный кодекс РФ был включен жилищный специализи-

---

<sup>15</sup>Закон «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937(с изменениями на 1 апреля 1958 года) // Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского Правительства СССР. 1937. № 69.

<sup>16</sup>Толстой Ю.К. Жилищное право. М.: Проспект, 2011. С. 24.

рованный фонд. В перечень жилых специализированных помещений были внесены:

1. Служебные жилые помещения.
2. Жилые помещения в общежития.
3. Жилые помещения маневренного фонда.
4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания.
5. Жилые помещения фонда для временного поселения переселенцев и лиц, признанных беженцами.
6. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В последующем в этот перечень были отнесены жилые помещения для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Итак, жилищный специализированный фонд получил свое развитие лишь после принятия в 1983 году Жилищного кодекса РСФСР. Однако, в этом законе, упоминается лишь о предоставлении и назначении жилых служебных помещений, общежитий и жилых помещений для временного поселения переселенцев и лиц, признанных беженцами, а жилищный специализированный фонд не был указан в законе. С принятием в 1992 году Закона « Об основах федеральной жилищной политики» жилищный специализированный фонд был выделен в отдельную группу с и получил название «специализированные дома». Однако, к числу таких домов были отнесены только: общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие, поместив их в тексте в скобки, но, служебных жилых помещений в их числе не было. Свое окончательное закрепление жилищный специализированный фонд получил после принятия 24 декабря 2004 года Жилищного кодекса РФ. Жилищный кодекс РФ 2004 года выделил в качестве отдельного жилищного фонда жилищный специализированный фонд. В Жилищном кодексе РФ утвердился и перечень жилых специализированных помещений.

### **1.3 Законодательство, регламентирующее отношения по поводу жилых помещений специализированного жилищного фонда**

Статья 40 Конституции Российской Федерации, провозглашает право каждого граждан на жилище.

Анализ конституционных норм, а также положений, предусмотренных федеральным законодательством, показывает, что в настоящее время право на жилище может быть реализовано путем приобретения жилого помещения в жилищном специализированном фонде.

Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предписывает органам государственной власти и местного самоуправления поощрять жилищное строительство и создавать иные условия для осуществления права граждан на жилище.

Глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет положения о договоре найма жилых помещения. Закон определяет понятие, предмет данного договора, права и обязанности сторон, форму, порядок изменения и расторжения. Однако, положения гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации скорее регулирует отношения по коммерческому и социальному найму.

И именно раздел IV Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет положения о специализированном жилищном фонде и о договоре найма специализированного жилого помещения. Статья 92 Жилищного кодекса Российской Федерации перечисляет, какие жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду. А именно к ним отнесены жилые служебные помещения; жилые помещения в общежитиях; маневренное жилье; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан и жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Статья 92 и 100 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также

Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 утверждает Правила отнесения жилого помещения к жилищному специализированному фонду и типовые договоры найма жилых специализированных помещений. В Постановлении утверждено пять типовых договоров найма жилого специализированного помещения:

- 1) для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 2) для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 3) жилого помещения маневренного фонда;
- 4) служебного жилого помещения;
- 5) жилого помещения в общежитии.

Статьи с 93-98.1 Жилищного кодекса определяют назначение жилых специализированных помещений основания их предоставления, условия пользования ими, основания расторжения и прекращения договора найма жилого специализированного помещения, а также выселения граждан из указанных помещений.

Глава 10 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливает основания предоставления, жилых специализированных помещений. Статьи 100-103 кодекса определяют понятие договора найма жилого специализированного помещения, основания расторжения и прекращения данного договора, а также основания выселения граждан из жилых специализированных помещениях<sup>17</sup>.

В соответствии с ч.1 ст.8 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Сотруднику, не имеющему жилого помещения в населенном пункте по месту службы, и совместно проживающим с ним членам его семьи может предоставляться жилое служебное помещение (при переводе сотрудника на новое место службы в другой населенный пункт) или жилое помещение в общежитии, относящиеся к жилым помещениям жилищного специализирован-

---

<sup>17</sup>Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ ( ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ.2005.№ 1. Ст. 14.

ного фонда, формируемого федеральным органом исполнительной власти в сфере внутренних дел, иным федеральным органом исполнительной власти, в котором проходят службу сотрудники, в соответствии с законодательством Российской Федерации<sup>18</sup>.

Согласно, ст. 40 Федерального закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» сотрудники полиции имеет право на обеспечение жилым помещением посредством предоставления ему жилого служебного помещения или жилого помещения в собственность либо единовременной социальной выплаты на его приобретение. Полиция имеет жилищный специализированный фонд, формируемый федеральным органом исполнительной власти в сфере внутренних дел в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч.2 ст. 40 ФЗ). Сотрудник полиции, замещающий должность участкового уполномоченного полиции, не имеющий жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования, не позднее чем через шесть месяцев со дня вступления в должность обеспечивается служебным жилым помещением(ч.3 ст.40 ФЗ)<sup>19</sup>.

В ст. 47 ч. 5 п. 6 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» указывается право на предоставление педагогическим работникам, право на предоставление специализированного жилья<sup>20</sup>.

Федеральный закон от 08.05.1994 № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» предоставляет право депутатам Государственной думы и членам Совета Федерации Федерального Собрания на приобретения служебного жилья<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup>Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 19.12.2016 г.)// Российская газета. 2011. 21 июля. № 157.

<sup>19</sup>Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» (ред.от 19.12.2016 г) // Российская газета. 2011. 10 февр. № 28.

<sup>20</sup>Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (ред. от 19.12.2016) // Собрание законодательства РФ.2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7598.

<sup>21</sup>Федеральный закон от 08.05.1994 № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» (ред. от 28.12.2016) // Российская газета. 1999. 08 июля. № 130.

В соответствии с абз.1 ч.1 ст.15 Федерального закона от 27.05.1998 № 76 «О статусе военнослужащих» военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей дает право предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы жилые служебные помещения по нормам и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Жилые служебные помещения предоставляются в населенных пунктах, в которых располагаются воинские части, а при отсутствии возможности предоставить служебные жилые помещения в указанных населенных пунктах - в других близлежащих населенных пунктах. При этом военнослужащим - гражданам, имеющим трех и более детей, служебные жилые помещения предоставляются во внеочередном порядке<sup>22</sup>.

Кроме этого ряд нормативно-правовых актов предусматривает предоставления жилых помещений отдельным категориям граждан, так Федеральный закон от 07.11.2000 № 136-ФЗ «О социальной защите граждан, занятых на работах с химическим оружием» предоставляет служебные жилые помещения гражданам, занятым на работах с химическим оружием<sup>23</sup>.

Также стоит упомянуть о законах, которые регулируют отношения возникающие и по другим видам жилых помещений специализированного фонда. Предоставление жилых помещений в домах систем социального обслуживания граждан вводится федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Так, Федеральный закон от 28.12.2013 № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» дает определение социального обслуживания, которое представляет собою деятельность социальных служб по социальной поддержке и предоставлении социальных услуг.

Закон РФ от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах», Постановление Правительства РФ от 8 ноября 2000 года № 845 « Об утверждении

---

<sup>22</sup>Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (ред. от 3.04.2017) // Российская газета.1998. 02 июня. № 104.

<sup>23</sup>Федеральный закон от 07.11.2000 № 136-ФЗ «О социальной защите граждан, занятых на работах с химическим оружием» (ред. от 14.10.2014) // Российская газета. 2000. 09 ноября. № 215.

Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации»<sup>24</sup> и от 09 ноября 2001 года № 275 « О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании»<sup>25</sup> предусматривают формирования фонда для вынужденных переселенцев и беженцев и использовании жилья предоставляемого жилищным специализированным фондом.

Закон Амурской области от 01.09.2005 года № 38-ОЗ «О жилищной политике Амурской Области» определяет условия и порядок предоставления жилых помещений жилищного специализированного фонда области.

На основании данного закона Постановлением Законодательного Собрания Амурской области от 26.08.2010 № 33/280 «О порядке предоставления служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда области» определяет порядок содержания и механизм предоставления жилых служебных помещений жилищного специализированного фонда области.

---

<sup>24</sup>Закон РФ от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ.1995. № 52. Ст. 5110.

<sup>25</sup>Федеральный закон от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах» (ред. от 22.12.2014) // Российская газета. 1997. 03 марта. № 126.

## 2 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

### 2.1 Назначение и порядок предоставления служебных жилых помещений

Согласно ст. 93 ЖК РФ служебное жилье предназначено для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти, органами местного самоуправления или государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Соответственно, жилые служебные помещения предназначаются для заселения граждан, в связи с характером трудовых( служебных) отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него.

Жилые служебные помещения предоставляются по нормам и в порядке которые устанавливаются федеральными законами и законами субъектов РФ.

Так, к примеру, Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не содержит статьи о нормах которые предоставляются гражданам при предоставлении служебных жилых помещений, однако Постановление Правительства РФ от 16 марта 2013 г. № 217 «Об установлении категорий сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, федеральной противопожарной службы Государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ и таможенных органов Российской Федерации, которым предоставляются жилые помещения специализированного жилищного фонда, и о порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда сотруд-



никам этих учреждений и органов» отсылает к ч.ч. 1, 3, 5 и 6 ст. 7 ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с названной статьей жилые служебные помещения даются по следующим нормам:

1) 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - на одного человека;

2) 42 квадратных метра общей площади жилого помещения - на семью из двух человек;

3) 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи - на семью из трех и более человек.

Размер общей площади квартиры может превышать размер установленной нормы, но не более чем на 9 квадратных метров общей площади жилого помещения.

Как уже было сказано ранее, нормы и порядок предоставления жилых служебных помещений устанавливаются и законодательством субъектов РФ.

Так, в соответствии с п. 8 и п. 9 Постановлением Законодательного Собрания Амурской области от 26.08.2010 № 33/280 «О Порядке предоставления служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда области». Служебные жилые помещения также предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры по следующим нормам<sup>26</sup>:

- не менее 33 кв. метров - для одиноко проживающих граждан;

- не менее 42 кв. метров - на семью из 2 человек;

- не менее 18 кв. метров - на каждого члена семьи при численности семьи 3 и более человек.

С согласия гражданина ему может быть предоставлено жилое помещение менее норм, установленных в настоящем пункте.

Жилые помещения включаются в число служебных на основании реше-

---

<sup>26</sup>Постановление Законодательного Собрания Амурской области от 26.08.2010 № 33/280 «О порядке предоставления служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда области» //Амурская правда. 2010.- №164Ю.

ния органа местного самоуправления.

Жилыми служебными помещениями бывают только свободные жилые помещения.

Согласно ч. 2 ст. 104 ЖК РФ, категории граждан, которым предоставляются жилые служебные помещения, устанавливаются:

- Органом государственной власти Российской Федерации в жилищном фонде Российской Федерации.

- Органам государственной власти субъекта Российской Федерации в жилищном фонде субъекта Российской Федерации.

- Органом местного самоуправления в муниципальном жилищном фонде.

В связи с принятием Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Сотруднику органов внутренних дел, не имеющему жилого помещения в населенном пункте по месту службы, и совместно проживающим с ним членам его семьи может предоставляться жилое служебное помещение (при переводе сотрудника на новое место службы в другой населенный пункт) или жилое помещение в общежитии, относящиеся к жилым помещениям жилищного специализированного фонда, формируемого федеральным органом исполнительной власти в сфере внутренних дел, иным федеральным органом исполнительной власти, в котором проходят службу сотрудники ( ч.1. ст.8 ФЗ)<sup>27</sup>.

Из нормы данного закона следует, что предоставление жилого служебного помещения не преследует цели создание жилищно-бытовых условий для выполнения трудовых обязанностей граждан. В то же время сотрудникам органов внутренних дел, обеспечиваемым жилыми служебными помещениями на основании трудового договора, они могут предоставляться и для улучшения их жилищных условий.

ЖК РФ и Законы субъектов Российской Федерации определяют порядок

---

<sup>27</sup>Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 19.12.2016 г.) // Российская газета. 2011. 21 июля. № 157.

предоставления жилых помещений и пользования ими.

Так, в соответствии со ст. 2 Постановления Законодательного Собрания Амурской области от 26 августа 2010 г. № 33/280 «О порядке предоставления служебных жилых помещений специализированного жилого помещения», служебные жилые помещения предоставляются на основании решений руководителя соответствующего органа государственной власти области, руководителя органа государственной власти, к ведомственной (отраслевой) принадлежности которого относятся государственное унитарное предприятие области и областное государственное учреждение, определении такого помещения по договору найма служебных жилых помещений, оформленному в соответствии с типовым договором найма служебного жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42<sup>28</sup>.

Для приобретения жилого служебного помещения граждане предоставляют на имя руководителя соответствующего органа государственной власти области заявление о предоставлении служебного жилого помещения с приложенными к нему копиями документов:

- 1) удостоверяющих личность;
- 2) подтверждающих степень родства членов семьи (свидетельства о рождении детей, о заключении брака и др.);
- 3) подтверждающих наличие (отсутствие) у заявителя, членов его семьи в населенном пункте по месту работы (службы) жилого помещения, принадлежащего заявителю и (или) членам его семьи на праве собственности, и (или) жилого помещения, занимаемого по договору социального найма;
- 4) служебного контракта (трудового договора) либо копии распорядительного акта о назначении на должность.

Заявление о предоставлении жилого служебного помещения рассматривается соответствующим органом государственной власти области в течение 30 календарных дней.

---

<sup>28</sup>Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрании законодательства РФ. 2006. 06 марта. № 6. Ст. 697.

По результатам рассмотрения документов принимается одно из решений:

- 1) о предоставлении служебного жилого помещения;
- 2) об отказе в предоставлении служебного жилого помещения.

Основаниями для отказа в предоставлении служебного жилого помещения являются:

- 1) представление заявителем неполного перечня документов;
- 2) наличие у заявителя, членов его семьи в населенном пункте по месту работы (службы) жилого помещения, принадлежащего заявителю или членам его семьи на праве собственности, и (или) жилого помещения, занимаемого по договору социального найма;
- 3) представление документов лицом, не имеющим права на получение служебного жилого помещения;
- 4) отсутствие свободного служебного жилого помещения.

На основании решения о предоставлении жилого служебного помещения учреждением или предприятием, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которого находится помещение, заключается договор найма служебного жилого помещения.

Жилищным кодексом Российской Федерации и другими актами жилищного законодательства устанавливаются правила пользования жилым помещением.

Правовое положение граждан, проживающих в жилых служебных помещениях, существенно отличается от положения лиц, пользующихся жилыми помещениями в соответствии с договором социального найма жилого помещения.

Лица, проживающие в жилых служебных помещениях, не обладают рядом правомочий, которые предоставлены гражданам, пользующимся помещением по договору социального найма жилого помещения.

Так, наниматели жилых служебных помещений не могут обменять занимаемое ими жилье, приватизировать свое жилье, бронировать, изменять договор найма служебного помещения по требованию членов семьи нанимате-

ля. Жилые помещения не подлежат разделу.

Также, члены семьи нанимателя не приобретают самостоятельного право пользования этим помещением. Это свидетельствует о том, что члены семьи данного гражданина пользуются жилым помещением наравне до того времени, пока работник не утратил трудовой связи с организацией, предоставившей это помещение. В случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жильем за бывшим членом семьи нанимателя по общему правилу не сохраняется.

Жилищное законодательство устанавливает и общие и специальные правила по отношению к лицам, проживающим в служебном жилье, прекратившими трудовые отношения с организацией, предоставившей служебное жилье.

По общему правилу в соответствии с ч. 1 ст. 103 ЖК РФ граждане, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения этой организации со всеми проживающими с ними лицами без предоставления иного жилья.

А согласно ч. 2 ст. 103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, не являющиеся собственниками или членами семьи собственника, а также нанимателями жилых помещений либо членами семьи нанимателя, в частности:

- Члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, орган федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших либо умерших при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

- Пенсионеры по старости;

- Члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение и который умер.

- Инвалиды 1 и 2 группы, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя.

Данным гражданам предоставляется жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и находящееся в черте данного населенного пункта. Правда, в большинстве случаев, такое жилье может быть и неблагоустроенным.

Выселение и предоставления иного жилого помещения производится владельцем данного жилого помещения.

Таким образом, выделены следующие юридические признаки жилого служебного помещения

1. Назначения помещения - предоставляется на время трудовых отношений, службы и срока назначения на выборную должность, если у гражданина отсутствует жилое помещение в данном населенном пункте.

2. Жилое помещение в число служебных включается с принятием решения органа исполнительной власти или органа местного самоуправления;

3. На основании решения органа исполнительной власти или органа местного самоуправления заключается договор найма жилого служебного помещения.

4. Жилые служебные помещения предоставляются гражданам, в виде отдельной квартиры или жилого дома в соответствии с нормами устанавливаемых федеральным законодательством либо законодательством субъектов РФ;

5. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения уславливаются органами государственной власти, органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

## **2.2 Назначение и порядок предоставления жилых помещений в общежитиях**

В соответствии с ч. 1 ст. 94 ЖК РФ, жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их обучения, работы или службы. Общежитие должно быть зарегистрировано в качестве таковых. То есть из этого следует, что общежитие предназначено для рабочих, слу-

жащих, студентов, а также других граждан на период срочной службы, срочной работы или учебы и оно является временным местом жительства.

Согласно ч. 2 ст. 94 Жилищного кодекса Российской Федерации, под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части дома, то есть нельзя использовать, как общежитие подъезд, этаж, секцию заселенного на общих основаниях жилого дома. Общежитие должно быть укомплектовано мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них, в соответствии с типовыми нормами.

Так к примеру, студенческие общежития должны быть обеспечены необходимыми условиями для проживания, самостоятельной учебы, а также проведения спортивно-массовой и культурно-воспитательной работы. Не допускается переоборудование под общежитие помещений, расположенных в цокольных и подвальных этажах, а также помещений, не имеющих достаточного естественного освещения.

Переоборудование под общежитие жилого многоквартирного дома возможно только по решению органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным фондом, в ведении которого расположено общежитие, где производится и его регистрация..

Заселение в общежитие может быть произведено только после создания в них необходимых жилищно-бытовых условий для проживания и получения соответствующего регистрационного удостоверения.

В ст. 106 Жилищного кодекса Российской Федерации и Примерным положением об общежитиях установлены нормы предоставления жилой площади в общежитии. Из которого следует что, общежитие должно быть более 6 квадратных метров на одного человека. Семейным парам предоставляются изолированные жилые помещения.

Жилая площадь в общежитии предоставляется решением командира (начальника, ректора вуза), в ведении которого находится общежитие. На основании вынесенного решения выдается ордер на занятие по найму жилой

площади в общежитии по установленной форме.

В соответствии с ч. 2. ст. 105 ЖК Жилищного кодекса Российской Федерации, договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения, прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Во многих общежитиях устанавливаются правила внутреннего распорядка в общежитиях, которые должны быть утверждены администрацией по согласованию с профсоюзным комитетом организации или учебного заведения. В правилах устанавливается режим работы и пропуска в общежитие, правило пользования комнатой (жилым помещением), правило пользования общим имуществом жильцов( кухни, коридоры, душевые и туалетные комнаты) и тому подобное.

Плата за пользование жилой площадью, коммунальные услуги и другие услуги, предоставляемые проживающим в общежитии, производится по установленным ставкам и тарифам.

В Постановлении Правительства РФ « Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.07.93 г № 726 «Об утверждении примерного положения об общежитиях», проживающие в общежитии имеют право:

- пользоваться предоставленной жилой площадью, помещениями культурно-бытового и иного назначения, требовать обеспечения мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем общежития, коммунально-бытовыми услугами, а также сохранности принадлежащего им имущества;
- избирать и быть избранными в органы самоуправления общежития, принимать участие в их работе, вносить предложения по улучшению жилищно-бытового и культурного обслуживания проживающих в общежитиях и добиваться их реализации;



- требовать своевременной замены пришедших в негодность мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря общежития, а также устранения недостатков в жилищно-бытовом обслуживании.

Также, гражданин, проживающий, в общежитии обязан:

- использовать предоставленную им жилую площадь в соответствии с ее назначением;

- соблюдать правила общежития, внутреннего распорядка, пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила;

- обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, инвентарю; экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- своевременно вносить плату за пользование жилой площадью, предоставляемые коммунальные услуги по установленным ставкам и тарифам;

- соблюдать правила содержания придомовой территории.

Лица, выбывающие из общежития, обязаны сдать все числящееся за ними имущество. При недостатке или повреждении такого имущества, выбывающие из общежития возмещают причиненный ущерб.

Говоря о правах и обязанностях проживающего в общежитии, стоит упомянуть и об обязанностях администрации.

Так, в соответствии с этим же Постановлением Правительства « Об утверждении примерного положения общежития», администрация общежития обязана обеспечить:

- необходимые жилищно-бытовые условия для проживания в общежитии;

- своевременную выдачу проживающим мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря;

- ознакомлять вселяемых с правилами внутреннего распорядка, а также с правилами и обязанностями проживающих в общежитии;

- предоставить в надлежащем состоянии жилые помещения, подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования, а также придомовой территории предоставляемых нанимателю;

- сохранность имущества граждан, проживающих в общежитии;
- вселение рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в общежитие в строгом соответствии с заключенными договорами.

К обязанностям администрация организации или учебного заведения, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которых находится общежитие, относятся следующее:

- обеспечивать при строительстве и переоборудовании общежитий необходимые жилищно-бытовые условия, а также условия для культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной и спортивной работы;

- обеспечивать финансирование расходов на содержание общежития, а также периодически отчитываться перед проживающими в общежитии о проводимой в этом направлении работе;

- укомплектовывать общежитие обслуживающим персоналом, а также по согласованию с профсоюзным комитетом устанавливать режим работы этого персонала;

- предусматривать в необходимых случаях выделение помещения для организации в общежитии в установленном порядке столовых, буфетов, оснащение их по действующим нормам торгово-технологическим оборудованием, мебелью и посудой, а также выделение помещений для предприятий бытового обслуживания<sup>29</sup>.

Правовое положение семей зависит от условий их проживания. Так, если члены семьи пользуются жилыми помещениями в общежитии на условиях, установленных для общежития, то на них распространяются нормы, регулирующие проживания в общежитиях. А если же семья, проживает в отдельной комнате общежития, то они на общих основаниях оплачивают жилую площадь и коммунальные услуги по установленным ставкам, а не по ставкам для общежитий, то на членов данной семьи должны распространяться нормы, регулирующие отношения по найму жилых помещений.

Выселение из общежитий производится аналогично как и из служебных

---

<sup>29</sup>Ковалева О.А. Жилищное право. Оренбург, 2013. С.75.

жилых помещений. То есть прекратившие трудовые и гражданско-правовые отношения граждане, а также лица, закончившие обучения, подлежат выселению без предоставления какого-либо другого жилого помещения. За исключением определенных лиц, которым другое жилье предоставляется.

Таким образом, выделим следующие признаки общежитий, как жилых помещений специализированного жилого фонда:

Общежития предназначены на время срочных трудовых отношений, службы, учебы и имеют временный характер.

Общежития должны быть не менее 6 квадратных метров на одного человека и укомплектованы мебелью и иных необходимым для проживания оборудованием.

### **2.3 Назначение и порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда**

В соответствии со ст. 95 ЖК РФ, маневренные жилые помещения предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с проведением капитального ремонта в занимаемых ими жилых помещениях по договору социального найма;

2) граждан, которые утратили жилое помещение в результате обращения взыскания на жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставляемого юридическим лицом на приобретение жилого помещения, а также жилое помещение которое было заложено для обеспечения возврата кредита или целевого займа, если на момент взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Маневренные жилые помещения должны отвечать техническим, противопожарным и санитарным требованиям. Предоставляются жилые помещения из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на человека.

Маневренные жилые помещения предоставляются гражданам органами исполнительной власти или органами местного самоуправления (в основном жилые помещения маневренного фонда предоставляют администрации муниципальных образований).

Маневренные жилые помещения предоставляются при наличии письменного согласия гражданина на переселение в данное жилое помещение.

Переселение граждан в маневренный фонд и возвращение граждан в жилое помещение маневренного фонда и возвращение граждан в раннее занимаемое жилое помещение осуществляется на основании двустороннего договора между собственником(органом исполнительной власти или органом местного самоуправления) и гражданином.

Неотъемлемым приложением к договору найма маневренного жилого помещения, является решение межведомственной комиссии о пригодности жилого помещения к временному проживанию граждан, а также справка ремонтно-эксплуатирующей организации о произведенном ремонте. Без перечисленных приложений к договору жилое помещение в маневренном жилом фонде не будет предоставлено. Так как жилые помещения должны соответствовать требованиями необходимыми для проживания граждан договор найма жилого маневренного фонда.

Договор найма маневренного жилого помещения заключается на период:

- 1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;
- 2) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального фонда;
- 3) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помеще-

ний, на которые было обращено взыскание (ч. 2.ст. 106 ЖК РФ)<sup>30</sup>.

Основанием прекращения такого договора является истечение периода, на который был заключен договор найма маневренного жилого помещения. Из этого следует что, договор найма маневренного жилого помещения является срочным договором.

Жилые помещения, подлежащие капитальному ремонту, должны быть предоставлены наймодателем данного жилого помещения, в случае если ремонт не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

В маневренный жилищный фонд могут входить как многоквартирные дома в целом, так и отдельные жилые помещения в них либо в иных домах.

Проживающие в домах маневренного фонда граждане, оплачивают занимаемые жилые помещения и коммунальные услуги, если размер оплаты не превышающем плату за жилое помещение, предоставляемые по договору социального найма.

Таким образом, маневренным фондом является жилищный фонд временного пользования, предоставляемый на основании двустороннего договора, основанного на срочном и возмездном пользовании недвижимым имуществом, принадлежащим собственнику.

#### **2.4 Назначение и порядок предоставления жилых помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и для лиц временного поселения лиц, признанных беженцами**

Согласно ст. 97 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения фондов для временного поселения лиц, признанных беженцами и вынужденных переселенцев, признанных федеральным законом вынужденными переселенцами и беженцами.

Органами местного самоуправления и органами государственной власти при непосредственном участии либо согласованию с органами миграционной службы для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральном законом порядке вынужденными переселенцами или беженцами

---

<sup>30</sup>Ковалева О.А. Жилищное право. Оренбург, 2013.С. 76.

создается специальный фонд для вынужденных переселенцев и беженцев.

В соответствии с Федеральным законом от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах», беженец - это лицо, которое не является гражданином Российской Федерации и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности, принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться такой защитой вследствие таких опасений; или, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.

В случае признания гражданина беженцем в Российской Федерации помощь и содействие в расселении и адаптации оказывает ему Федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

При расселении и адаптации учитываются особенности беженца, а также экономический потенциал принимающих субъектов Российской Федерации.

При расселении беженцу определяют его место пребывания а также ему предоставляется жилое помещение в специализированном жилищном фонде, которым пользоваться может он только в период действия статуса беженца на территории Российской Федерации. Семейной паре предоставляется лишь одно жилое помещение.

Органы миграционной службы определяют очередность в предоставлении жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами.

Лицам, без гражданства и иностранным гражданам жилые помещения предоставляются в соответствии с Законом «О Беженцах». Данный закон регулирует порядок предоставления временного убежища на территории Российской Федерации.

Предоставляется временное убежище сроком на один год. Решением миграционного органа срок предоставления временного убежища может быть продлен на год

Лицо, признанное беженцем, получившее жилое помещение по договору найма специализированного жилого помещения имеет право на пользование жилым помещением и на получения в содействии в выезде за пределы Российской Федерации.

Жилое помещение, предоставляемое беженцу, как и другие жилые помещения специализированного жилищного фонда, также не подлежит обмену, приватизации. Договор найма, может быть расторгнут по инициативе беженца, а в случае утраты или лишения статуса беженца или по решению суда.

Говоря о жилом помещении фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, необходимо также упомянуть и о жилых помещениях фонда для временного поселения вынужденного переселенца.

Согласно Закону Российской Федерации от 19 февраля 1993 года № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» переселенцем является лицо, добровольно покидающее государство своего постоянного проживания и переезжающее на постоянное место жительства на территорию другого государства в следствии совершении их или членов их семей насилия или преследования в иных формах либо реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений, ставших поводом для проведения враждебных кампаний в отношении отдельных лиц или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка, и других обстоятельств, существенно ущемляющих права человека.

Вынужденными переселенцами могут признаваться и лица, не имеющие гражданства Российской Федерации и покинувшие место постоянного жительства на территории Российской Федерации.

Переселенцам предоставляются жилые помещения в случаях:

- если у переселенца отсутствует возможность самостоятельного опреде-

лечь свое новое место жительства на территории Российской Федерации;

- если переселенец или один из членов его семьи не имеет жилого помещения, предоставленного по договору социального найма;

-если у переселенца нет жилого помещения на праве собственности.

Утвержденное Постановлением Правительства РФ «Положение о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев на территории Российской Федерации», устанавливает порядок жилищного обустройства на территории Российской Федерации граждан признанных переселенцами. Согласно которому, вынужденный переселенец имеет право самостоятельно выбрать место жительства на территории Российской Федерации у родственников без предоставления жилого помещения либо они имеют право проживания в центре временного размещения вынужденных переселенцев. Типовое положение о центре временного размещения вынужденных переселенцев утверждено постановлением Правительства Российской Федерации.

Прием в центр временного размещения вынужденных переселенцев, производится по направлению миграционной службы, в ведении которого находится центр

Центр временного размещения, обеспечивает переселенцев койко-местами с комплектом постельных принадлежностей, предметами личной гигиены и талонами на трехразовое питание, а также оказывает содействие в обеспечении бесплатной медицинской и лекарственной помощью в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения в соответствии с законами Российской Федерации.

Переселенцы оплачивают проживания в размере, установленном этим центром по согласованию с соответствующим органом миграционной службы. Размер оплаты не должен превышать установленной в данной местности стоимости проживания в общежитии или гостинице.

Договор найма на предоставления жилого помещения для временного поселения переселенца, заключается на срок не превышающий срока действия статуса вынужденного переселенца. Статус временного переселенца предо-



ставляется на пять лет, но при наличии обстоятельств препятствующих в обустройстве на новом месте жительства, срок действия продлевается миграционными органами по заявлению вынужденного переселенца.

Переселенцы, проживающие в данных жилых помещениях для не имеют права: приватизировать жилое помещения, обмен жилыми помещениями, осуществлять раздел занимаемой площади, вселять временных жильцов без разрешения миграционных органов.

По окончании действия договора найма вынужденные переселенцы обязаны в месячный срок освободить его и сдать по акту.

Вывод: Жилые помещения фондов для временного поселения лиц, признанных беженцами и вынужденных переселенцев, предназначены для временно проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами.

Фонд жилья для временного поселения предназначен для проживания лиц, признанных беженцами, и членов их семей, не имеющих жилья на территории Российской Федерации. К фонду жилья для временного поселения относятся дома, общежития, квартиры и другие жилые помещения.

Фонд жилья для временного поселения вынужденных переселенцев предназначен для проживания вынужденных переселенцев в течение срока действия статуса вынужденного переселенца. К фонду жилья относятся дома, квартиры, общежития и другие жилые помещения.

### 3 АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Специализированный жилищный фонд является самым особым видом жилищного фонда Российской Федерации. В зависимости от целевого назначения отличается законный статус общежитий, жилых помещений для социальной защиты отдельной категории людей, жилых служебных помещений, жилых помещений маневренного жилого фонда, жилых помещений для лиц, общепризнанных беженцами и временных переселенцев и остальных категорий жилых помещений спец. жилого фонда.

Основанием для происхождения жилищных правоотношений жилищного спец. фонда является договор жилого спец. помещения, а также договор является и формой существования жилого спец. помещения. Так как этот договор найма предоставляет вероятность купить жилье и повысить жилищные условия. Таким образом, необходимо заметить, что в Жилищном кодексе и принятых в законодательстве и подзаконных правовых актах не нашел собственного отображения целый ряд вопросов.

В особенности и самоопределение жилищного спец. фонда вызывает немало вопросов. Так, в согласовании с п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ, спец. жилищным фондом является совокупность жилых специализированных помещений предназначенных для проживания отдельных категорий людей и предоставляемых по правилам разд. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений муниципального и городского жилищного фондов. Из нормы указанной статьи следует, что указанное законодательное определение не выражает специфику спец жилищного фонда и это определение разрешено использовать к любому жилищному фонду закрепленному в жилищном законодательстве.

Из этого следует что, определение спец. жилищного фонда нужно увеличить последующими квалифицирующими признаками, не упомянутых в ЖК РФ и способствующих выделению специализирующего жилищного фонда из совокупности жилищных фондов РФ:

Во-первых, нужным условием в предоставлении жилого помещения жи-

лищного специализированного фонда является отсутствие у людей жилья в соответствующем населенном пункте, за неким исключением;

Во-вторых, в законе, нужно уточнить какие категории людей имеют преимущество на приобретение жилья в жилищном специализированном фонде;

В- третьих, жилые специализированные помещения даются лишь при наличии критерия распорядка предоставления предназначенных жилых помещений предоставленных законодательством.

Дискуссионным является вопрос и о правовых последствиях отпадения критерия необеспеченности жильем людей в соответствующем населенном пункте, соблюдение которого нужно для предоставления жилого специализированного помещения.

Рассмотрим из судебной практики. Администрация городского района обратилась с иском в суд в отношении Курочкиной А.В., Курочкина А.Г., Курочкиной Р.М. и Курочкина Р. Ю. о расторжении договора найма жилого служебного помещения, о выселении из служебного жилого без предоставления иного жилого помещения, снятии с регистрационного учета. В обоснование собственных исковых требований истец указал, что на основании договора найма жилого помещения администрацией городского района Курочкиной А.В. было предоставлено служебное жилье, находящееся в муниципальной собственности. Данное жилое помещение предоставлено на период трудовых отношений Курочкиной А.В. Семье Курочкиных была предоставлена социальная выплата на покупку жилья в рамках подпрограммы « Обеспечение жильем юных семей « федеральной целевой программы « Жилище « на 2011 - 2015 годы. С использованием ипотечного кредита семья Курочкиных приобрела в долевую собственность двухкомнатную квартиру. В связи с покупкой в собственность иного жилья в адрес ответчиков истцом было направлено требование о выселении из жилого служебного помещения, но семья Курочкиных отказалась освободить жилое служебное помещение и до настоящего времени продолжает в нем жить. Соответственно истец посчитал, что законных оснований для хранения за ними права использования жилым служебным помещением не имеется

и они подлежат выселению из него. Ответчики иск не признали и в основании своего возражения на исковое заявление указали, что до настоящего времени семья Курочкиных состоит в трудовых отношениях с муниципальным учреждением здравоохранения и оснований для расторжения договора найма жилого служебного помещения с ним не имеется. А, приобретение в собственность другого жилого помещения в другом населенном пункте таким основанием, по мнению ответчиков, не является. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований исходя из такого, что спорное жилое помещение обладает статусом служебного жилья и было предоставлено Курочкиной А.В на период трудовых отношений с муниципальным учреждением здравоохранения, с которым Курочкина А.В состоит в трудовых отношениях по настоящее время, в связи с чем правовых оснований для расторжения с ним договора найма жилого служебного помещения не имеется. При этом суд первой инстанции указал на то, что настоящее жилищное законодательство не охватывает такого основания для расторжения( прекращения) договора найма жилого специализированного помещения, как покупка нанимателем или членами его семьи иного жилого помещения в собственность. Суд апелляционной инстанции заключение суда отменило и вынесло новое заключение о выселении ответчиков Курочкиных из жилого специализированного помещения без предоставления иного жилья. Апелляционная инстанция, отменяя решение суда первой инстанции, исходила из такого, что основанием для расторжения договора найма жилого служебного помещения является приобретение в собственность другого жилого помещения. Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, оставив в силе решение суда первой инстанции по последующим по той фактору, что жилищное законодательство не содержит такого основания для расторжения( прекращения) договора найма жилого специализированного помещения, как покупка нанимателем или членами его семьи иного жилого помещения в собственность.

Считаем что, апелляционная инстанция поступила верно, так как основанием предоставления жилого служебного помещения является отсутствие жи-

ля в соответствующем населенном пункте. И прекратиться договор найма жилого служебного помещения должен не только потому, что были прекращены трудовые отношения, а еще и потому что нанимателями было приобретено другое жилое помещения и следовательно договора найма подлежит расторжению. Исключением в этом случае является, если отсутствие других жилых помещений не является обязательным. В случае если, В случае если, характер работы может подразумевать срочный вызов работника на место работы. В юридической литературе некоторые эксперты, к примеру Ю. П. Свит, верно отмечает, что «право на помещения в доме социального обслуживания не связано с наличием или отсутствием у гражданина иного жилого помещения». Действительно, лишь нуждаемость гражданина в получении социальным услуг, установленных текстом ст. 96 ЖК РФ, дает право ему на заключение договора специализированного найма жилого помещения. Поэтому, соблюдения данного критерия, как отсутствие жилого помещения в соответствующем населенном пункте, в правоотношении по найму жилого помещения в доме социального обслуживания не требуется.

Наиболее спорными с правовой точки зрения, являются вопросы, связанные с выселением людей из занимаемых жилых специализированных помещений.

Следует сориентировать на проблему, возникающую при обеспечении жилого специализированного помещения, которую можно обрисовать так: несоответствие положений муниципальных правовых актов потребностям федерального законодательства. Эту проблему можно проиллюстрировать следующими образом.

В правоприменительной практике появляются случаи когда, администрации муниципальных образований при предоставлении жилых служебных помещений или общежитий заключают не договор специализированного найма а договор социального найма. В связи с чем договора найма специализированного жилого помещения охватывает в себе элементы как договора социального найма, так и договор найма жилого специализированного помещения. И с од-

ной стороны договор заключается на период учебы, работы или службы и может быть расторгнут в случае перехода права принадлежности к иному собственнику или при расторжении трудового договора или по окончании учебы. С иной стороны жилые помещения предоставляются по договору социального найма, по которому отсутствует прекращение трудовых отношений, службы или обучения. Либо напротив содержится договор специализированного найма жилого помещения, но гражданин использует жилое помещение на критериях договора социального найма.

В качестве примера рассмотрим решение Сызранского городского суда. В Сызранский городской суд Самарской области обратилась Плаксиенко М. Н. к Администрации городского округа Сызрань о признании незаконным в части распоряжения, признании права использования жилым местом по договору социального найма и заключении договора социального найма жилого помещения. В обосновании собственного иска Плаксиенко ссылалась на заключенный договор найма жилого служебного помещения между Плаксиенко М. Н. и КЖКХ Администрации г. о. Сызрань и предоставлении во владение и использование вышеуказанное жилое помещение. Истец постоянно проживала в данных комнатах являющихся единственным жильем истца, какого-нибудь другого жилья в г. Сызрань и других населенных пунктах РФ не владеет, добросовестно и своевременно оплачивала жилищно-коммунальные услуги, в том числе и за наем жилого помещения, производит ремонт в указанной комнате, обеспечивает их сохранность. Таким образом, исполняет все обязанности, предусмотренные договором социального найма жилого помещения. И в связи с тем, что она стояла на учете нуждающихся в жилище, просила заключить договор социального найма. Исковые требования суд удовлетворил и обязал Администрацию заключить с Плаксиенко М. Н. договор социального найма.

Зачастую, администрации городских образований или учреждений или предприятий обладающие на праве оперативного управления или хозяйственного ведения не регистрируют жилые помещения в качестве жилых специализированных помещений, что опять приводит к тому, что наниматель использует

жилым помещением по договору социального найма, а не в соответствии с заключенным договором специализированного найма жилого помещения.

В качестве примера укажем решение Благовещенского городского суда Амурской области. В суд обратилась с исковым заявлением Туксанова М.М., к Министерству обороны Российской Федерации, в лице Департамента имущественных отношений, Федеральному муниципальному учреждению «Благовещенская квартирно-эксплуатационная часть района Министерства обороны Российской Федерации» о признании права собственности на квартиру. В обосновании собственного иска истица указала на то, что меж ней и Министерства Обороны был заключен договор найма жилого специализированного помещения, но документов об отнесении квартиры к жилому служебному помещению у ответчиков не имелось и в реестр федерального имущества не была включена в качестве жилого помещения, из этого следует что истица воспользовалась жилым помещением фактически исполняла по договору социального найма. При этом истец в полном объеме несла затраты по содержанию данного ей жилого помещения, что также показывает на договор социального найма. Суд исковые требования истца удовлетворил и признал жилое помещение на праве собственности в порядке приватизации.

С принятием в 2004 году Жилищного кодекса РФ ч. 2 ст. 103 ЖК РФ претерпела изменения.

Напомним, что в согласовании с ч. 2 ст. 103 Жилищного кодекса Российской Федерации с предоставлением иного жилья выселяются из жилых служебных помещений или общежитий определенные данной статьей категории людей, если выселяемый: Не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма и членом семьи нанимателя по такому договору или владельцем жилого помещения и членом семьи владельца и состоит на учете нуждающихся в жилище.

Ко 2-ой категории относятся:

1) члены семьи военнослужащих, служащих органов внутренних дел, таможенных органов Российской Федерации, органов гос. противопожарной

службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы органов федеральной службы безопасности, пропавших без вести или погибших при выполнении служебных обязанностей или обязанностей военной службы;

2) пенсионеров по старости;

3) членов семьи умершего работника, которому было предоставлено жилое помещение в общежитии или жилое служебное помещение;

4) инвалидов 2 или 1 группы, инвалидность которых настала в итоге трудового увечья по вине работодателя, инвалиды 2 или 1 группы, инвалидность которых наступила вследствие контузии или увечья при выполнении трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами 2 или 1 группы вследствие контузии, увечья, или ранения, какие были получены при выполнении обязанностей военной службы или вследствие болезни, связанного с исполнением обязанности военной службы.

Перечисленным категориям людей предоставляются остальные жилые помещения, находящиеся в черте соответствующего населенного пункта.

Без предоставления иного благоустроенного жилья, из жилых специализированных помещений не могут быть выселены дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Из этого следует, что благоустроенные дома должны быть предоставлены только лишь детям-сиротам или детям, оставшихся без попечения родителей. В отношении других, ранее перечисленных категорий граждан законодатель умалчивает.

И поэтому появляется вопрос о том, могут ли этим гражданам предоставляться неблагоустроенные жилые помещения. Мы предполагаем, что и указанной категории граждан должно предоставляться благоустроенное жилье, а также жилые помещения обязаны соответствовать условиям конкретного населенного пункта, так как данные требования будут способствовать охране жилищных прав людей.

Следует отметить, в новом ЖК РФ законодатель уменьшил категории



лиц, которые не могут быть выселены из жилых специализированных помещений без предоставления иного жилья. Исключены категории людей, лица уволенные в связи с ликвидацией учреждений и предприятий или по сокращению штатов или штата тружеников (п. 8 ст. 108 ЖК РСФСР); категории людей, проработавших на предприятии не менее 10 лет, которым предприятие предоставило им служебное жилье и жилое помещение в общежитии (п. 6 ст. 108 ЖК РСФСР); одинокие лица проживающие вместе с несовершеннолетними детьми (п. 12 ст. 108 ЖК РСФСР); лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение (п. 7 ст. 108 ЖК РСФСР).

Из этого следует, государство понижает уровень правовой и социальной незащищенности собственных граждан и стремится сбросить с себя бремя денежных расходов по обеспечению жильем социально незащищенных людей, выселенных из жилых специализированных помещений.

Сокращения категорий лиц, имеющих преимущество на предоставление иного жилого помещения при выселении из служебного жилища или общежития, поставило перед правоприменителем, вопрос, в возможности в применении в указанном случае ст. 108 ЖК РСФСР, после вступления в действие ЖК РФ, когда право на предоставление другого жилого помещения при выселении из служебного жилья или общежития появилось у гражданина до вступления в действие ЖК РФ?

Так, в Апелляционном определении Липецкого областного суда было рассмотрено гражданское дело по иску ФГБОУ ВО « Липецкого муниципального преподавательского института имени П. П. Семенова-Тян-Шанского » к Сурковой Н.В., Суркову Г. Н., Козлову Д.А., Суркову Е.Г. о выселении из общежития без предоставления другого жилого помещения. Истец доказывал свои исковые требования тем, что 27. 07. 2015 года между Липецким муниципальным преподавательским институтом и Сурковой Н. В. был заключен договор найма жилого помещения в общежитии на срок до 30. 06. 2016 года. В со-

ответствии с указанным договором ответчикам для временного проживания было предоставлено находящееся на праве оперативного управления истца комната в общежитии. В настоящее время срок договора найма истек. Суркова Н.В., Сурков Г.Н., Козлов Д.А., Сурков Е.Г. в трудовых отношениях с истцом не состоят, но до реального времени спорную жилую площадь не освободили.

Ответчики в судебном заседании исковые требования не признали, пояснив, что ответчица в ЛГПУ проработала наиболее 10 лет, в 1995 году ей для проживания была предоставлена комната в общежитии, где она до настоящего времени живет совместно с членами собственной семьи и другого жилья они не имеют. Суд первой инстанции оставил исковое заявление без удовлетворения и требования о выселении ответчиков из жилого помещения отказал. Мотивировав отказ тем, что в соответствии с п. 6 статьи 108 Жилищного кодекса РСФСР в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им жилое служебное помещение, не менее 10 лет не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, а также разъяснением, изложенным в п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Согласно данному постановлению судам следует учесть, что ст. 13 Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для людей, живущих в жилых служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до вступления в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Липецкий районный суд оставил заключение первой инстанции оставил без конфигурации.

И вправду, Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 02. 07. 2009 № 14, зафиксировано, что судам следует учитывать ст. 13 Федерального закона от 29. 12. 2004 № 189-ФЗ «О внедрении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» которым предусмотрены дополнительные гарантии для

людей, живущих в жилых помещениях в общежитиях и жилых служебных помещениях, предоставленных им до вступления в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Из вышеизложенного следует, что в том случае, если у лица появилось преимущество на льготу по основаниям, определенными ст. 108 ЖК РСФСР, то оно сохраняется и после вступления в действие ЖК РФ. Соответственно приведенные в ст. 108 ЖК РСФСР категории людей не могут быть выселены.

Также, согласно с. 5 Федерального закона « О внедрении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации « к жилищным отношениям, возникшие до вступления в действие ЖК РФ, его расположения используются в части тех прав и обязанностей, какие появятся после его вступления в действие.

Таким образом, в случае, если у лица появилось право на предоставление другого жилого помещения, при выселении из служебного жилья или из комнаты в общежитии, появилось у гражданина, предусмотренным ст. 108 ЖК РСФСР, то оно сохраняется и после вступления в действие нового ЖК РФ.

В правоприменительной практике появляются вопросы о возможности применении исковой давности по делам, связанными с выселением нанимателей из жилых специализированных помещений.

Так, решением Октябрьского районного суда от 07 декабря 2016 года Министерству обороны РФ было отказано в удовлетворении иска к Тарасенко С. В. о признании утратившим право на использования жилого служебного помещения, выселении без предоставления иного жилого помещения, по мотиву пропуска бела истцом срока исковой давности. Применяя по заявлению ответчика исковую давность, суд первой инстанции исходил из такого, что права владельца жилого помещения являются нарушенными со дня прекращения трудовых отношений Тарасенко С.В. с Екатеринославкой КЭЧ, так как с указанного момента контракт найма жилого служебного помещения считается прекращенным, а у наймодателя появляется право на выселение Тарасенко С.В. из незаконно занимаемой им квартиры.

Отменяя данное решение, судебная коллегия по гражданским делам

Амурского областного суда в апелляционном определении от 20 марта 2017 года указала последующее. Прекращение трудовых отношений с работодателем, предоставившем жилое помещение служит только основанием для прекращения договора найма жилого служебного помещения, но не влечет за собою автоматическое прекращение договора на момент увольнения работника. Договор найма жилого служебного помещения сохраняет свое действие вплоть до его добровольного освобождения нанимателем, при отказе которого гражданин подлежит выселению в судебном порядке с прекращением прав и обязанностей в отношении занимаемого жилища.

Поскольку указанные правоотношения, регулируемые нормами жилищного законодательства, носят длящейся характер, а договор найма жилого служебного помещения, не прекратил своего действия.

Проиллюстрированный пример показывает, что при появлении споров о выселении из общежитий или жилых служебных помещений в связи с прекращением трудовых отношений нужно разграничивать гражданские правоотношения от жилищных и учесть, что к жилищным правоотношениям не применяются положения ст. 208 ГК РФ, в соответствии с которой на участников договора специализированного найма не распространяется трехлетний срок исковой давности, указанный в ст. 196 ГК РФ. И при жилищных спорах применяется длящейся срок исковой давности.

Стоит упомянуть и об актуальных проблемах, связанных с предоставлением помещений маневренного фонда.

Так как в законодательстве не определен механизм в предоставлении маневренных жилых помещений, в том числе не конкретизировано, кто обязан дать и из какого вида жилищного фонда.

Существуют примеры, когда муниципальные органы предоставляют гражданам гостиницы в отеле вместо жилых помещений маневренного фонда.

А что если рухнувший дом в состоянии, требующий реконструкции, был передан из жилищного фонда одной организации в жилищный фонд муниципальных органов? Тогда, кто обязан в указанном случае предоставить гражда-

нам жилое маневренное помещение - орган местного самоуправления или организация? В существующем законодательстве нет ответа на этот вопрос.

Возможно, жилые помещения обязаны предоставляться гражданами владельцем разрушенных жилых помещений. В проиллюстрированном случае – органами местного самоуправления, но с взысканием понесенных ущербов с организации, которая вовремя не произвела реконструкцию жилого дома.

Отметим также, что на сегодняшний день из-за отсутствия денежных средств на приобретения соответствующих жилых помещений в каждом субъекте РФ маневренный фонд не сформирован. В связи с отсутствием жилых помещений маневренного фонда гражданам предоставляются номера в гостиницах, жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, без заключения договора найма.

Актуальной проблемой является и то, что городские органы предоставляют жилые помещения в маневренном фонде не в соответствии с общими требованиями Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, устанавливающие, что жилые помещения обязаны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего пункта.

В качестве примера рассмотрим заключение Няндомского районного суда Архангельской области. Няндомский областной суд Архангельской области, рассмотрел гражданское дела по исковому заявлению прокурора Каргопольского района Архангельской области в интересах Калиничевой Татьяны Викторовны к администрации городского образования «Каргопольский городской район» о возложении обязанности выделить жилое помещение в жилищном маневренном фонде на период проведения капитального ремонта жилого дома. Прокурор своими требования мотивировал тем, что в рамках осуществления краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории МО «Каргопольский муниципальный район» на 2015-2016 годы, за счет средств фонда капитального ремонта осуществлялся капитальный ремонт жилого дома. «Каргопольский городской район» на 2015-2016 годы, за счет

средств фонда капитального ремонта осуществлялся ремонт жилого дома. На период проведения работ по капитальному ремонту ответчик предоставил жителям дома жилого маневренного помещения, который решением межведомственной комиссии МО «Каргопольское» был признан аварийным и подлежащим реконструкции. С Калиничевой Т. В. на основании постановления главы МО «Каргопольский городской район» заключил договор найма жилого маневренного помещения. Прокурор посчитал деяния ответчика по предоставлению Калиничевой Т.В. жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим реконструкции, незаконным, поэтому, считает обязательство ответчика по предоставлению жилого помещения Калиничевой Т.В. на период воплощения капитального ремонта невыполненной. Ответчик в данном отзыве на исковое заявление указал на то, что договор найма жилого помещения маневренного фонда с Калиничевой Т.В. находится в стадии подписания. Суд исковое требование прокурора удовлетворил и обязал администрацию выделить жилое помещение в маневренном жилищном фонде, отвечающего установленным в законодательстве требованиям.

Из проиллюстрированного решения суда, следует, что жилые помещения маневренного фонда обязаны быть благоустроенными и представляться в населенном пункте, в котором граждане проживают.

Анализируя ст. 95 ЖК РФ, с одной стороны нужно установить, что подвижный фонд обязан быть сформирован для предоставления жилых помещений гражданам при наступлении определенных законодательством событий.

Однако, невозможно точно предсказать или запланировать когда помещения жилого маневренного фонда нужно будет предоставить. Соответственно, жилищный маневренный фонд обязан быть наиболее мобильным, в отличии от других видов специализированных жилищных фондов, для этого нужно установить в законодательстве порядок перевода свободных жилых специализированных помещений в маневренный фонд при возникновении событий, установленных текстом ст. 95 ЖК РФ.

При возникновении чрезвычайных событий перевод жилых помещений в

маневренный фонд обязан осуществлять в кратчайшие сроки.

Дискуссионным является п. 3 ч. 2 ст. 106 ЖК РФ, которая устанавливает, что договор найма жилого помещения маневренного фонда предоставляется на период «до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных ситуаций, в порядке, предусмотренном реальным Кодексом, иными федеральными законами, или до предоставления им жилых помещений муниципального или городского жилищного фонда».

Однако, законодатель закрепляя конкретные положения, не конкретизирует в законодательстве основания и распорядок таких расчетов. Возможно, речь идет о страховых средствах оплачиваемых страховыми организациями, в том числе, когда утраченное жилище было застраховано. Соответственно нужно уточнить какие расчеты уплачиваются гражданам за помещения, какие стали непригодными в итоге произошедших чрезвычайных событиях.

Фондом жилья для временного проживания лиц, признанных беженцами и вынужденных переселенцев и членов их семей, в соответствии с Постановлением РФ от 09.04.2000 № 275 «О фонде жилого помещения для временного поселения лиц, признанных беженцами» и Постановлением РФ от 08.11.2000 № 845 «Об утверждении расположения о жилищном устройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» является совокупность жилых помещений- жилые дома, общежития, квартиры и *другие жилые помещения*, предназначенные для временного проживания предоставленной категории людей.

Законодатель концентрирует внимание на том, что имеются *другие жилые помещения*, однако не дает четких разъяснений о том, какие *другие жилые помещения* даются для проживания беженцев и вынужденных переселенцев.

Для того чтобы уточнить какие *другие жилые помещения* даются для временного проживания предоставленной категории лиц. Необходимо уточнить что, законодатель подразумевает под «Жилыми помещениями».

Одни авторы считают, что в понятие жилых помещений включаются характеристики, которые указаны в ст. 16 ЖК РФ: то есть к жилым помещениям

относятся квартирные дома личного пользования; часть жилого дома, состоящего из одной или нескольких комнат, места вспомогательного пользования; отдельная квартира в многоквартирном жилом доме; комната, в коммунальной квартире.

Другие авторы к жилым помещениям относят, кроме зданий и жилых домов, относят имущественные права, связанные с этим помещением.

Ч. 2 ст. 15 ЖК РФ под жилым помещением подразумевает изолированное помещение, являющегося недвижимым имуществом и является пригодным для постоянного проживания людей. Жилое помещение должно отвечать установленным техническим правилам и нормам, санитарным требованиям и другим требованиям установленных в законах. Кроме такого, ст. 673 ГК РФ устанавливает то, что объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартирный дом или часть жилого дома, квартира, отдельная комната в квартире).

Прежде, Закон от 24.12. 992 № 4218-1 «Об основах федеральной политики» к жилым помещениям относил дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, гостиницы-приюты, и другие жилые помещения в остальных строениях, пригодных для проживания граждан. Новое законодательство исключило указанные дома из жилых помещений. Считаем, что исключение данных жилых помещений не оправдано. Так как дома-интернаты и приюты можно было бы признать жилыми помещениями, аналогично тому, как мы признаем жилыми помещениями общежития или комнату в квартире. Гостиницу тоже можно считать жилым помещением.

Таким образом, при анализе новых правовых актов, мы можем обнаружить остальные жилые помещения, а следовательно придать им статус жилых помещений. А ст. 97 ЖК РФ, касающуюся назначения жилых помещений для временного поселения переселенцев и лиц, признанных беженцами, уточнить, дополнить следующим образом: в ст. 16 ЖК РФ установить что «к жилым помещениям относятся приюты, дома интернаты для инвалидов, ветеранов, гос-



тиницы и другие изолированные жилые помещения в любых строениях, пригодных для постоянного проживания людей».

Соответственно в ст. 19 ЖК РФ необходимо добавить следующее «жилимыми помещениями в фонде для временного поселения переселенцев и лиц, признанных беженцами являются индивидуально-определенные, изолированные жилые помещения, пригодные для проживания и предоставляемые для переселенцев и для лиц, признанных беженцами».

Анализируя нормы ЖК РФ и Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых соглашений найма предназначенных жилых помещений», в указанных законах мы не нашли у нанимателей права на вселение временных жильцов. Так как это обычный ход жизни, когда родные и родственники нанимателя приезжают погостить на неопределенный срок. И нецелесообразно нанимателя лишать права на вселение временных жильцов в жилое помещение. Поскольку проживания временных жильцов носит безвозмездный характер и никакой выгоды наниматель специализированного жилого помещения от проживания временных жильцов не приобретает, но законодатель не регламентирует в законах данное правомочие. Что является безусловным пробелом в законодательстве. Поэтому в целях восполнения в жилищном законодательстве в числе прав нанимателя жилого специализированного помещения по договору найма целесообразно зафиксировать право у нанимателя на вселение временных жильцов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проанализировав имеющиеся правовые акты и судебную практику регулирующие отношения, связанные с предоставлением и использованием жилых помещений специализированного жилищного фонда, мы пришли к следующим выводам.

С принятием 24 декабря 2004 года Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве отдельного фонда был выделен специализированный жилищный фонд.

Часть 2 ст. 19 ЖК РФ устанавливает что, специализированный жилищный фонд—совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. 4 ЖК РФ жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда.

Регламентации отношений по назначению и пользованию помещениями специализированного жилищного фонда посвящены гл.гл. 9 и 10 ЖК РФ.

В указанных главах ЖК РФ содержится перечень специализированных жилых помещений: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Целью любого договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда является удовлетворение жилищных потребностей граждан.

Однако, анализ включенных в специализированный жилищный фонд жилых помещений позволяет говорить, что не все названные в ст. 92 Кодекса жилые помещения выполняют эту главную задачу. К их числу, в частности, относятся жилые помещения в домах системы социального обслуживания и жилые

помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Правовой статус каждого вида жилого помещения специализированного жилищного фонда различается в зависимости от целевого назначения.

Так, общежития и служебные жилые помещения предоставляются гражданам на время обучения, трудовых отношений, службы и срока назначения на выборную должность, если у гражданина отсутствует жилое помещение в данном населенном пункте.

Жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания граждан, в связи с капитальным ремонтом или реконструкции дома, в котором находятся жилые помещения по договорам социального найма; гражданам, утратившим жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными; граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств.

Фонд жилья для временного поселения предназначен для проживания лиц, признанных беженцами, и членов их семей, не имеющих жилья на территории Российской Федерации. Фонд жилья для временного поселения вынужденных переселенцев предназначен для проживания вынужденных переселенцев в течение срока действия статуса вынужденного переселенца.

Большое значения приобрел и договор; специализированного жилого помещения, который является основанием возникновения соответствующего жилищного правоотношения и является формой ее существования. Так договор предоставляет возможность в приобретении жилья и улучшении жилищных условий. Однако, несмотря на то что отношения, возникающие по поводу специализированных жилых помещений, урегулированы непосредственно в ЖК РФ, следует отметить, что в Жилищном кодексе и принятых в его исполнение;

подзаконных актах не нашел своего отражения целый ряд вопросов.

1. В результате исследования установлено что, определение специализированного жилищного фонда требует уточнения. Необходимо дополнить следующими квалифицирующими признаками, не упомянутые в ЖК РФ и способствующие выделению специализирующего жилищного фонда из совокупности жилищных фондов РФ:

- уточнить категории граждан которым предоставляется жилое помещение специализированного жилищного фонда;

- гражданам предоставляются жилые помещения только при условии отсутствия у них иных жилых помещений в конкретном населенном пункте, за некоторым исключением;

- специализированные жилые помещения предоставляются только при наличии установленных законодательством условий порядка предоставления специализированных жилых помещений.

2. Не разрешен вопрос и о правовых последствиях отпадения критерия необеспеченности граждан жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте, соблюдение которого необходимо для предоставления специализированного жилого помещения. Соответственно, целесообразно внести дополнение в ЖК РФ о том, что основанием и условием расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещения является приобретение в конкретном населенном пункте другого жилья.

3. В результате исследования было доказано. Что органы местного самоуправления по поводу отношений складывающихся по договору специализированного найма принимают муниципальные правовые акты в несоответствии с требованиями федерального законодательства.

Соответственно, муниципальным органам следует при вынесении решения об отнесении и исключении специализированного жилого помещения и при заключении договора найма специализированного жилого помещения придерживаться требования федерального законодательства, в том числе и ЖК РФ.

4. Изучив ч. 3 ст. 103 ЖК РФ касающуюся предоставления жилых других

жилых помещения при выселении отдельных категорий граждан перечисленных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, мы не нашли положение о том предоставляются ли указанным лица благоустроенные жилых помещениях. В связи с этим, мы предполагаем что ч. 3 ст. 103 ЖК РФ необходимо дополнить о том, что гражданам, указанным в ч. 2 ст.103 ЖК РФ предоставляются другие благоустроенные жилые помещения, отвечающие условием конкретного населенного пункта.

5. Предоставляется необоснованным исключении категорий лиц, имеющих право на получение другого жилого помещения при прекращении служебных, трудовых и учебных отношений. Целесообразно внести дополнения в ЖК РФ и в полном объеме восстановить перечень категорий лиц, имеющих право на получение другого жилого помещения при прекращении служебных, трудовых и учебных отношений.

6. Анализируя ст. 95 ЖК РФ, мы пришли к выводу о том, что с одной стороны необходимо констатировать, что маневренный фонд должен быть сформирован для предоставления жилых помещений гражданам при наступлении определенных законодательством обстоятельств. То есть необходимо предусмотреть порядок перевода свободных специализированных жилых помещений в маневренный фонд при возникновении обстоятельств, предусмотренных текстом ст. 95 ЖК РФ. В ЖК РФ необходимо установить перевода свободных специализированных жилых помещений в маневренный фонд при предоставлении жилых помещений в результате чрезвычайных обстоятельств.

7. Дискуссионным является п. 3 ч. 2 ст. 106 ЖК РФ, которая устанавливает, что договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период «до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда». Однако, закрепляя конкретные положения законодатель не конкретизирует в законодательстве поря-

док и основания таких расчетов. Таким образом, законодателю нужно уточнить как расчеты уплачиваются при предоставлении жилого помещения маневренного фонда для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств.

8. Актуальной проблемой является и то, что органы местного самоуправления предоставляют жилые помещения в маневренном фонде не в соответствии с общими требованиями Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, устанавливающие, что жилые помещения должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего пункта. Соответственно жилые помещения маневренного фонда должны предоставлять в соответствии с требованиями указанными в федеральных законах и подзаконных актах.

9. Проанализировав Постановлением РФ от 09.04.2000 № 275 « О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами» и Постановлением РФ от 08.11.2000 № 845 «Об утверждении положения о жилищном устройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» мы обратили внимание на то, что законодатель помимо жилых домов, квартир и общежитий, к жилым помещениям для временных переселенцев и лиц, признанных беженцами относит другие жилые помещения. Однако, не дает четких пояснений о том, какие другие жилые помещения предоставляются для проживания беженцев и вынужденных переселенцев. Соответственно предполагается статью 97 ЖК РФ, касающуюся назначения жилых помещений для временного поселения переселенцев и лиц, признанных беженцами, уточнить , дополнить и отобразить следующие образом: в ст. 16 ЖК РФ указать что, «к жилым помещениям также относятся приюты, дома интернаты для инвалидов, ветеранов и иные жилые индивидуально-определенны, изолированные жилые помещения в любых строениях, пригодных для постоянного проживания граждан», а ст. 19 ЖК РФ соответственно добавить следующее «жилыми помещениями в фонде для временного поселения переселенцев и лиц, признанных беженцами являются индивидуально-определенные, изолированные жилые помещения, пригодные для проживания и предоставляемые для переселенцев и для лиц, признанных

беженцами».

10. В связи с тем, что в законодательстве нанимателям по договору найма специализированного жилого помещения не предоставляется право на вселение временных жильцов. Было предложено закрепить в жилищном законодательстве право нанимателя на вселение временных жильцов.

Затронутые проблемы в бакалаврской работе являются достаточно сложными и требуют разрешения. Некоторые проблемы обозначены, но не рассмотрены досконально, например, вопросы о предоставлении жилых помещений детям-сиротам и детей, оставшихся без попечения родителей. Так как и были приняты нововведения в законы, но проблема разрешения в предоставлении жилых помещений толком разрешена. Не рассмотрен вопрос о сроке заключения договора найма специализированного жилого помещения и об основания признания договора недействительным и его расторжения.

В данной работе сделана попытка решения уже выявившихся теоретических проблем с учетом имеющейся практики.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 27.08.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 3. - Ст. 4398.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1. - Ст. 14.

Федеральный закон от 06 мая 2003 г. № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» (ред. от 28.11.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 19. - Ст. 1750.

Федеральный закон от 07.11.2000 № 136-ФЗ «О социальной защите граждан, занятых на работах с химическим оружием» (ред. от 14.10.2014) // Российская газета. – 2000. – 09 ноября. - № 215.

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. от 28.02.2015, с изм. от 24.03.2015), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2005. – 03 янв. - № 1 (часть 1). - Ст.15.

Федеральный закон от 08.05.1994 № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Феде-



рации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации» (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. - 1999. - № 28. - Ст. 3466.

Федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (ред. от 3.04.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 22. - Ст. 2331.

Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 19.12.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2011. - № 30 (ч. 1). - Ст. 4595.

Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» (ред. от 19.12.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2011. - № 7. - Ст. 900.

Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (ред. от 19.12.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2012. - № 53 (ч. 1). - Ст. 7598.

Закон РФ от 19.02.1993 № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. – 1995. - № 52. - Ст. 5110.

Федеральный закон от 19.02.1993 № 4528-1 «О беженцах» (ред. от 22.12.2014) // Российская газета. 1997. – 03 июня. - № 126.

Федеральный закон от 28.12.2013 № 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2013. - № 52 (ч. 1). - Ст. 7007.

Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 5880.

Федеральный закон от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» (ред. от 29.06.2015) // Российская газета. – 2000. – 05 янв. - № 1 – 3.

Постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 г. № 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» // Собра-

ние законодательства РФ. – 1996. – 05 авг. - № 32. - Ст. 3936.

Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. - 2006. – 06 марта. - № 6. - Ст. 697.

Постановление Правительства РФ от 16.03.2013 № 217 «Об установлении категорий сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, федеральной противопожарной службы Государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ и таможенных органов Российской Федерации, которым предоставляются жилые помещения специализированного жилищного фонда, и о порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда сотрудникам этих учреждений и органов» // Собрание законодательства РФ. - 2013. - № 12. - Ст. 1320.

Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ « О жилищной политике Амурской Области» (с изм. на 27.12.2016) // Амурская правда.- 2005. – 06 сент. - № 175.

Постановление Законодательного Собрания Амурской области от 26.08.2010 № 33/280 «О Порядке предоставления служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда области» // Амурская правда.- 2010. – 08 сент. - № 164Ю.

## II Специальная литература

Андреев, Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан: теория, законодательство, практика / Ю.Н. Андреев.- СПб.: Юридический центр Пресс, 2008. - 651 с.

Алексеев, Ю.Г. Псковская Судная грамота и ее время. Развитие феодальных отношений на Руси XIV-XV веков / Ю.Г. Алексеев. – Л., 1980. – 243 с.

Алексий, П.В. Жилищное право / П.В Алексий. - М.: «Юнити»-ДАКА, 2012. - 511 с.

35Афони́на, А.В. Жилищное право: учебное пособие / А.В. Афони́на. -

М.: Дашков и ко, Ай пл эр медиа, 2010. - 283 с.

Бронер, Д.Л. Современные проблемы жилищного хозяйства / Д.Л. Бронер. - М., 1961. - 264 с.

Грудицина, Л.Ю. Жилищное право России: учебник / Л.Ю. Грудицина. – М.: Изд-во Эксимо, 2005. - 656 с.

Далабаева, Н.Н. Права нанимателя служебного жилого помещения / Н.Н. Далабаева // Иркутские известия государственной академии. - 2006. - № 6. – С. 67-68.

Елизарова, Н.В. Жилищное право: учеб. пособие / Н.В. Елизарова - Саратов: Вузовское образование, 2013. - 215 с.

Жилищное право: учебное пособие / Е.Н Пименева. - Саратов: Науч. книга, 2012. - 159 с.

Жилищное право Российской Федерации: учебник / И.А. Иконицкой. - М.: Юристь, 2010.- 651 с.

Шитова М.А. Жилищный кодекс Российской Федерации: ПЕХТ-справочник / М.А. Шитова. - М.: Эксмо, 2010. - 61 с.

Исаев, М.А. История Российского государства и права: учебник / М.А. Исаев. - М.: Статут, 2012. - 840 с.

Карпухин, Д.В. Выселение нанимателей из жилых помещений специализированного жилищного фонда / Д.В. Карпухин // Жилищное право .- 2010.

Ковалева, О.А. Жилищное право: учебник / О.А. Ковалева. – Оренбург: ОГУ, ЭБС АСВ, 2013. - 516 с.

Корнилова, Н.В. Становление и развитие положений о найме жилого помещения / Н.В. Корнилова // Жилищное право. – 2007. – № 9. – С. 2-7.

Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2016. - 413 с.

Лескова, Ю.Г. К вопросу о пределах заключения непоименованного договора / Ю.Г Лескова, А.Р. Давлетова // Власть закона. – 2014. - № 2(18). – С. 33-43.

Литовкин, В.Н. Жилищный фонд в СССР. Проблемы совершенствования

жилищного законодательства / В.Н.Литовкин. - М.,1986.

Новицкий, И.Б. Римское право: учебник для вузов / И.Б. Новицкий. - М.: ИКД Зерцало-М, 2001.- С. 186-188.

Петров, А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении /А.Н. Петров // Жилищное право. - 2007. - № 1. - С. 36.

Андропов, В.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов. - М.: Статут, 2012. - 624 с.

Предоставление специализированных жилых помещений муниципально-го жилого фонда / под ред. С.А. Маслей // Вестник Омского ун-та. - 2008. - № 1. - С.125-128.

Невоструев, А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учебное пособие / А.Г. Невоструев. - М., 2015. - 174 с.

Ем, В.С. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.С. Ем, И.А. Зенин, Н.В. Козлова; отв. ред. Е.А. Суханов. - 2-е изд., стереотип. - М.: Статут, 2011. - Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. - 958 с.

Витрянский, В.В. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова; отв. ред. Е.А. Суханов. - 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. - Т. 2: Обязательственное право. - 1208 с.

Рузакова, О.А. Жилищное право: учеб. пособие / О.А. Рузакова.- М.: Евразийский открытый институт, 2010. - 363 с.

Свод законов гражданских Российской империи: 1832. Т. 10. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Свит, Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения / Ю.П. Свит // Жилищное право. - 2005. - № 3. - С. 12.

Советское гражданское право / под ред. О.Н. Садикова. - М., 1983. - 251 с.

Становление договора найма служебного помещения и его место в системе договор найма жилого помещения / под ред. А.Г. Позднякова // Северо-Кавказский Юридический Вестник. - 2012. - № 2.

Толстой, Ю.К. Жилищное право: учебник / Ю.К Толстой. - М.: Проспект,

2011. - 192 с.

Толстая, А.И. История государства и права России: учебник для вузов / А.И Толстая. - М.: Юстицинформ, Омега-Л, 2010. - 320 с.

Тихомиров, М.Ю. Общежития, служебные и другие специализированные жилые помещения / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издание Тихомирова М.Ю., 2012. - 80 с.

Усенко, А.С. Порядок предоставлений жилья для беженцев и вынужденных переселенцев / А.С Усенко, Л.В Масленикова. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2016. - 15 с.

Чигир, В.Ф. Правовое регулирование жилищных отношений в России. Вопросы государства и права /В.Ф Чигир.- Минск.: Изд-во БГУ, 1969. - С. 90-107.

Шешко, Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда: предоставление, пользование, выселение / Г.Ф.Шешко // Жилищное право. - 2006. - № 1.

Якупова, А.И. Некоторые особенности предоставления специализированных жилых помещений /А. И Якупова // Жилищное право. - 2006. - № 11.

### III Историко-правовые акты

Декрет ВЦИК от 29 декабря 1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью» [Электронный ресурс]. Доступ из локальной сети «Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических Республик».

Декрет СНК РСФСР от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» [Электронный ресурс]. Доступ из локальной сети «Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических».

Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 (утратил силу) // Собрание узаконий и распоряжений Рабочего и крестьянского правительства.- 1922. - № 71.

Гражданский кодекс РСФСР от 12.06.1964 (с изм. на 26 ноября 2001 года) (утратил силу с 01.01.2008 на основании Федерального закона от 18.12.2006 №

231-ФЗ) // Советская Россия.- 1964. - № 137.

Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года (с изм. на 20 июля 2004 года) (утратил силу с 01.03.2005 на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ) // Ведомости Верховного Совета РСФСР. - 1983. - № 26. - Ст. 883.

Закон от 17 октября 1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» (с изменениями на 1 апреля 1958 года)//Собрание законов и распоряжений рабоче-крестьянского Правительства СССР. -05.11.37.-№ 696.

Закон РФ от 24 декабря 1992 «Об основах федеральной жилищной политики» (с изм. на 22 августа 2004 года) (утратил силу с 01.03.2005 на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ) // Российская газета. – 1993. – 23 янв.

Постановление Президиума Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 «Об основах жилищного законодательства Союза СССР и союзных республик (с изменениями на 22 мая 1990 года) (не действует на территории РФ с 01 марта 2005 года на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ) // Ведомости Верховного Совета СССР. - 1981.- № 26. - Ст.834.

#### IV Судебная практика

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 2017 г. (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Определение Верховного Суда РФ от 20.09.2016 № 3-КГ16-2 [электронный ресурс]. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Апелляционное определение суда от 24 апреля 2017 года № 33-1444/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Решение Благовещенского городского суда Амурской области № 2-1795/11 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Кон-

сультантПлюс».

Решение Сызранского городского суда Самарской области от 30 марта. 2017 года № 2-850/17 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

74 Решение Октябрьского районного суда Амурской области от 7 декабря 2016 года №2417/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

75 Решение Няндомского районного суда Архангельской области от 16 марта 2017 года № 2-249/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».