

Лекция 4. Пользование специализированным жилищным фондом¹

Общие положения о специализированных жилых помещениях. В ЖК РФ используются понятия «специализированный жилищный фонд», «специализированные жилые помещения».

К специализированным жилым помещениям относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 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.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением установленных требований. При этом отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда

¹ См. подробнее Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2012; Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2012; Жилищное право// Под ред. И. Еремичева, П. Алексия, Р. Курбанова М.: Юнити-Дана, 2012.

коммерческого пользования, аренды, а также если имеются обременения прав на это имущество².

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа управления государственным или муниципальным жилищным фондом.

В соответствии с п. 13 Правил для отнесения жилых помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда заявитель представляет в орган управления следующие документы:

- заявление об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного 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.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, сдаче внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам соответствующего найма.

Пользование служебными жилыми помещениями. За последние годы после принятия законодательства, регулирующего формирование рынка жилья, и как следствие существенного увеличения частного жилищного фонда случаев включения жилых помещений, находящихся в домах, принадлежащих акционерным обществам, обществам с ограниченной ответственностью, кооперативам и другим собственникам помещений

² п. 3 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42//Собрание законодательства РФ, 06.02.2006, №6, ст.697.

жилищного фонда, в число служебных практически нет. Данное обстоятельство объясняется отнюдь не отсутствием необходимости у частных юридических лиц предоставлять жилье на время существования трудовых отношений. Дело в том, что у таких юридических лиц права на жилые помещения более широкие, нежели у субъектов государственной или муниципальной собственности. Они могут решить (и решают) возникшие проблемы с жильем для временного заселения гражданами путем заключения с ними договоров коммерческого найма либо посредством внесения соответствующих пунктов в трудовой контракт (договор), где оговариваются условия и продолжительность проживания. Такой критерий для служебного жилья, как проживание по месту работы или вблизи от нее, в настоящее время не предусмотрен.

В настоящее время служебные жилые помещения можно определить как помещения, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищных фондов и предназначенные для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать в непосредственной близости от места работы. К служебным жилым помещениям могут относиться также помещения, предоставляемые лицам, занимающим выборные должности, работающим по контрактам или по срочным трудовым договорам, отдельным категориям военнослужащих, а также иным лицам, предусмотренным законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Законодатель воспринял сложившиеся общественно-экономические реалии и в ст. 93 ЖК РФ прямо указал на то, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Федерации либо в

связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

На основании ст. 104 ЖК РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельных квартир. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1. органом государственной власти Российской Федерации — в жилищном фонде Российской Федерации;
2. органом государственной власти субъекта Федерации — в жилищном фонде субъекта Федерации;
3. органом местного самоуправления — в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

В настоящее время к лицам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, относятся:

1. слесари, дворники, техники-смотрители³;
2. почтальоны⁴;
3. рабочие и служащие, занятые на работе по эксплуатации газовых

³ Постановление Совета Министров РСФСР от 18 октября 1962 г. № 1390 «О повышении ответственности за сохранность и содержание в исправном состоянии жилищного фонда»// СП Совета Министров (Правительства) РСФСР. 1962. № 2. Ст. 102.

⁴ Постановления Совета Министров РСФСР от 5 ноября 1968 г. № 716 «О выделении в городе Москве служебных жилых помещений для почтальонов»// СП Совета Министров (Правительства) РСФСР. 1968. № 23. Ст. 113.

систем⁵;

4. персонал жилищно-эксплуатационных организаций, принявший на обслуживание фонд жилищно-строительного кооператива⁶;

5. работники строительных, монтажных, ремонтно-строительных и проектных организаций, промышленных и подсобных предприятий, военнослужащие, рабочие и служащие Вооруженных Сил, ВоенноМорского Флота и Министерства внутренних дел, непосредственно занятые на строительстве и реконструкции автомобильных дорог в Нечерноземной зоне⁷;

6. научные сотрудники, заведующие отделами и лабораториями, направленные на работу в Байкальский филиал экологической токсикологии Всесоюзного научно-исследовательского института по охране вод Госкомприроды СССР⁸;

7. директора, заместители директоров, заведующие лабораториями, главные и ведущие специалисты, направленные на работу в Научно-исследовательский институт Сибирского отделения Академии наук⁹;

8. военнослужащие железнодорожных войск¹⁰;

9. работники производственного объединения «Рослифт», непосредственно занятые обслуживанием лифтов в жилых домах: электро-механики, водители аварийных машин и линейный персонал¹¹

10. работники конезаводов и конесовхозов¹²;

⁵ Постановление Совета Министров РСФСР от 12 января 1970 г. № 15 «О мерах по повышению безопасности газоснабжения городов, поселков и других населенных пунктов» (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс».

⁶ Постановление Совета Министров РСФСР от 26 ноября 1982 г. № 608 «О жилищно-строительных кооперативах»// СП Совета Министров (Правительства) РСФСР. 1982. № 23. Ст. 161.

⁷ Распоряжение Совета Министров РСФСР от 29 марта 1988 г. № 297-р (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс»

⁸ Распоряжение Совета Министров РСФСР от 15 марта 1990 г. № 283-р (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс»

⁹ Распоряжение Совета Министров РСФСР от 21 марта 1990 г. № 312-р// (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс»

¹⁰ Распоряжение Совета Министров РСФСР от 20 декабря 1990 г. № 1438-р (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс»

¹¹ Постановление Совета Министров РСФСР от 23 мая 1991 г. № 275 «О мерах по улучшению работы лифтового хозяйства в жилых домах и других объектах социальной сферы РСФСР»// (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс»

¹² Распоряжение Совета Министров РСФСР от 5 июня 1991 г. № 565-р (документ опубликован не был)//Правовая система «Консультант плюс»

11. работники организаций Комитета Российской Федерации по государственным резервам: начальник участка хранения, заместитель начальника участка хранения, сливщик-разливщик, грузчик, стропальщик, водитель электропогрузчика, крановщик, машинист насосных и компрессорных установок, оператор котельной, начальник караула, стрелок-пожарный¹³;

12. военнослужащие¹⁴;

13. должностные лица таможенных органов Российской Федерации¹⁵;

14. работники государственных природных заповедников и национальных природных парков¹⁶;

15. члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации¹⁷;

16. работники лесного хозяйства: директор, заместитель директора лесхоза, национального природного парка, государственного заповедника, учебного лесного хозяйства, опытного лесного хозяйства, главный лесничий лесхоза, государственного заповедника, учебного лесного хозяйства, опытного лесного хозяйства; лесничий, помощник лесничего, мастер леса, лесник, егерь, государственный инспектор по охране леса, специалисты, ведающие вопросами лесопользования, охраны и защиты леса, лесовосстановления, защитного лесоразведения, охотничьего хозяйства и работающие в лесхозе, национальном природном парке, государственном

¹³ Постановление Правительства РФ от 6 сентября 1995 г. № 890 «О перечне категорий работников организаций Комитета Российской Федерации по государственным резервам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения»// СЗ РФ. 1995. № 38. Ст. 3682.

¹⁴ Закон РФ от 22 января 1993 г. № 4338-1 «О статусе военнослужащих» (ред. от 25.06.2012)// Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 6. Ст. 188.

¹⁵ Федеральный закон от 21.07.1997 №114-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «О службе в таможенных органах РФ»// «Собрание законодательства РФ» от 28.07.1997, №30, ст.3586.

¹⁶ Постановление Совета Министров — Правительства РФ от 11 октября 1993 г. № 1027 «О мерах по усилению социальной защищенности работников государственных природных заповедников и национальных природных парков»// Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 42. Ст. 4007.

¹⁷ Федеральный закон от 8 мая 1994 г. № 3-ФЗ (ред. от 21.11.2011)«О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации»// СЗ РФ. 1994. № 2. Ст. 74; 1999. № 28. Ст. 3466.

заповеднике, учебном лесном хозяйстве, опытном лесном хозяйстве¹⁸;

17. работники специальных учебно-воспитательных учреждений для детей и подростков с девиантным поведением¹⁹.

Органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления в рамках своей компетенции по установлению перечня категорий, которым могут быть предоставлены жилые помещения из государственного и муниципального жилищного фонда исходя из возможности реализации, включают в него (перечень) небольшое количество категорий.

В число служебных может быть включено только свободное жилое помещение. При этом под служебные помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Помещение включается в число служебных жилых помещений с определением основания пользования решением государственного органа или органа местного самоуправления, осуществляющего управление соответственно государственным или муниципальным жилищным фондом, на территории которого находится данное жилье. В связи с этим не имеет правового значения встречающееся на практике отнесение помещений к служебному жилью актом администрации предприятия или учреждения. Жилье считается служебным со времени утверждения органом, указанным выше. Исключение жилища из разряда служебных производится решением того же органа на основании заявления организации, которой принадлежит соответствующее жилое помещение. Такое исключение возможно как в случаях, когда жилье свободно, так и при проживании в нем граждан. В последнем случае объем прав у граждан, проживающих в указанных квартирах, значительно расширяется — договор найма служебного жилья преобразуется в договор социального найма.

¹⁸ Постановление Правительства РФ от 20 февраля 1995 г. № 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации»// СЗ РФ. 1995. № 9. Ст. 757.

¹⁹ Постановление Правительства РФ от 25 апреля 1995 г. № 420// СЗ РФ. 1995. № 18. Ст. 1681.

У нанимателей служебных жилых помещений объем прав значительно меньше, чем у нанимателей жилых помещений в домах социального жилищного фонда. Первые не могут обменять занимаемое ими жилище, приватизировать свое жилье. Кроме того, договор найма служебного жилого помещения, в отличие от «простого» договора жилищного найма, является срочным, его нельзя изменить и т.д.

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с ч. 5 ст. 100 и ч. 2 - 4 ст. 31 ЖК РФ имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними. В случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя по общему правилу не сохраняется (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ²⁰.

ЖК РФ устанавливает общие и специальные правила по отношению к лицам, проживающим в служебном жилье, прекратившим трудовые отношения с организацией, его предоставившей.

По общему правилу граждане, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения этой организации со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения²¹.

Согласно специальному правилу ч. 2 ст. 103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, не

²⁰ См. п. 41 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14.

²¹ Как указывается в п. 19 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 «О применении судами жилищного законодательства» (в редакции Постановления от 30 ноября 1990 г. № 4), при рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, судам необходимо проверить, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым в связи с характером трудовых отношений могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

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, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

- пенсионеры по старости;

- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

- инвалиды I или II группы, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя; инвалиды I или II группы, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей; инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II группы вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Указанным гражданам предоставляется (по договору социального найма) жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и находящееся в черте данного населенного пункта. При этом такое жилое помещение может быть и неблагоустроенным. Выселение и предоставление другого жилого помещения производится владельцем данного жилого помещения (чаще всего это орган местного самоуправления).

Нельзя не обратить внимание на то, что Федеральный закон «О ветеранах»²² предусматривает в качестве одной из мер социальной защиты недопустимость выселения из занимаемых служебных жилых помещений без предоставления безвозмездно другого жилого помещения для:

- участников и инвалидов Великой Отечественной войны (ст. 14 и 15);
- ветеранов и инвалидов боевых действий на территориях других государств (ст. 14 и 16);
- лиц, работавших на предприятиях, в учреждениях и организациях г. Ленинграда в период блокады с 8 сентября 1941 по 27 января 1944 г. и награжденных медалью «За оборону Ленинграда», и лиц, награжденных знаком «Жителю блокадного Ленинграда» (ст. 18).

Пользование жилыми помещениями в общежитиях. В соответствии со ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105 ЖК РФ).

²² Федеральный закон от 12.01.1995 №5-ФЗ (ред. от 16.11.2011) «О ветеранах»// «Собрание законодательства РФ», 16.01.1995, №3, ст.168.

Порядок предоставления помещений в общежитиях в домах государственного и муниципального жилищных фондов и пользования ими определяется Примерным положением об общежитиях²³.

В соответствии с названным документом под общежития предоставляются специально построенные или переделанные для этих целей жилые дома. Общежития должны быть зарегистрированы в качестве таковых. Они укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них, в соответствии с типовыми нормами.

Студенческие общежития должны быть обеспечены необходимыми условиями для проживания, самостоятельных занятий и отдыха, а также проведения культурно-воспитательной и спортивно-массовой работы²⁴.

В случае возникновения спорных вопросов суд должен проверять, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли дом, в котором расположено помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие жилой площади в общежитии; укомплектован ли дом (жилое помещение) мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; имеются ли штаты для обслуживания общежития; взимается ли плата за пользование им и др.

Переоборудование жилого дома (как правило, многоквартирного) под общежитие возможно только по решению органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, в

²³ Постановление Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328 (ред. от 23.07.1993) «об утверждении Примерного положения об общежитиях»// «СП РСФСР», 1998, №17, ст.95.

²⁴ Типовое положение о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утверждено Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по высшему образованию от 31 мая 1995 г. № 4 (далее — Типовое положение о студенческом общежитии) // Российские вести. 1995. 31 авг. № 164.

ведении или на территории которого расположено общежитие, где производится и его регистрация.

Не допускается использование под общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения.

В процессе регистрации необходимо проверять подчиненность этих домов санитарным правилам устройства, оборудования и содержания общежитий, а также наличие условий для проживания семей (преимущественно молодых).

Следует иметь в виду, что заселение общежитий должно производиться только после создания в них необходимых жилищно-бытовых условий для проживания и получения соответствующего регистрационного удостоверения.

Жилье в общежитиях, будучи специализированным помещением, согласно ч. 1 ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не подлежит приватизации. Кроме того, такие помещения не подлежат обмену и разделу (исключение составляют жилые помещения, находящиеся в домах, переданных органам местного самоуправления).

Правила внутреннего распорядка в общежитии после одобрения их на общем собрании проживающих в общежитии утверждаются администрацией по согласованию с профсоюзным комитетом организации или учебного заведения.

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

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся, а также другим гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие. На период сдачи

вступительных экзаменов в студенческом общежитии могут быть размещены абитуриенты в порядке и на условиях, определяемых соответствующим учебным заведением. На основании принятого решения администрацией заключается договор найма жилого помещения в общежитии. Самовольное переселение из одного помещения общежития в другое запрещается.

Как уже указывалось, жилое помещение в общежитии предоставляется в размере не менее 6 квадратных метров на одного человека; семьям выделяются изолированные жилые помещения.

Преимуществом на получение жилой площади в общежитии пользуются граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также другие лица в случаях, установленных решением трудового коллектива и администрации.

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.

Проживающие в общежитии обязаны:

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

— соблюдать правила общежития, внутреннего распорядка, пожар-

ной 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.

Администрация общежития обязана обеспечить:

- необходимые жилищно-бытовые условия для проживания в общежитии;

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

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

- надлежащее содержание жилых помещений, подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования, а также придомовой территории;

- сохранность имущества граждан, проживающих в общежитии;

- вселение рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в общежитие в строгом соответствии с заключенными договорами.

Администрация организации или учебного заведения, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которого находится общежитие, обязана:

- 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 и проведение культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной и спортивной работы в нем, 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.

Прекратившие трудовые или гражданско-правовые отношения граждане, а также лица, закончившие обучение в учебных заведениях, подлежат выселению из общежития, помещение в котором было им предоставлено в связи с работой или учебой, как правило, без предоставления другого жилого помещения. Исключение составляют лица, указанные в ст. 103 ЖК РФ: их выселение производится с предоставлением другого жилого помещения.

Представляется, что очень важная норма содержится в ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», где указывается на то, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовались в качестве общежитий и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Пользование жилыми помещениями маневренного фонда.

Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа.

На основании ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1. граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2. граждан, утративших 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;

3. граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4. иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Такие помещения согласно ст. 106 ЖК РФ предоставляются из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

— до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;

— до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами);

— 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 жилищного фонда.

Законодательством могут быть определены и другие периоды действия данного договора.

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

В соответствии с п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 при разрешении споров о выселении из занимаемого жилого помещения на время капитального ремонта дома необходимо выяснить, находится ли предоставляемое жилое помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта.

Жилые помещения маневренного фонда должны предоставляться наймодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

Необходимо обратить внимание на то, что в маневренный жилищный фонд могут входить как многоквартирные жилые дома в целом, так и отдельные жилые помещения в них либо в иных домах.

Основанием прекращения пользования жилым помещением является прекращение условий, по которым были предоставлены жилые помещения в маневренном фонде.

Пользование жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения. В соответствии со ст. 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Такие жилые помещения, включая дома-интернаты для

инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, гостиницы-приюты и т.п., необходимы для граждан, наименее социально защищенных. Они создаются и предоставляются органами социальной защиты и (или) здравоохранения (федеральными, региональными или муниципальными).

В целях реализации Закона РФ «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании»²⁵ в части обеспечения гарантированных государством видов психиатрической помощи Правительство РФ утвердило Положение об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи²⁶.

Строго говоря, жилые помещения, на которые распространяется данное Положение, не являются общежитиями, поскольку предоставляются не в связи с учебой или работой, как это указано в ст. 94 ЖК РФ. Данные жилые помещения предоставляются с целью бытового устройства ограниченно трудоспособных лиц, страдающих психическими расстройствами и утратившими социальные связи. Представляется, что понятие «общежитие» здесь применяется условно, не в юридическом смысле, а скорее в качестве наименования.

В соответствии с указанным Положением в такие дома направляются прошедшие специальную врачебную комиссию лица:

- прошедшие стационарное лечение при невозможности их выписки домой в связи с утратой социальных связей;
- нуждающиеся в изоляции от неблагоприятной среды в месте их проживания;
- с постоянными сложностями социальной адаптации, утратившие близких родственников, при отсутствии социальной поддержки со стороны других лиц.

²⁵ Закона РФ от 2 июля 1992 г. № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании» (ред. от 21.11.2011)// «Ведомости СНД и ВС РФ», 20.08.1992, №33, ст.1913.

²⁶ Постановление Правительства РФ от 25 мая 1994 г. № 522 «О мерах по обеспечению психиатрической помощью и социальной защите лиц, страдающих психическими расстройствами»// «Собрание законодательства», 06.06.1994, №6, ст.606.

Названные специализированные дома организуются органами здравоохранения при учреждениях, оказывающих психиатрическую помощь, при лечебно-производственных предприятиях и других государственных предприятиях, использующих труд лиц, страдающих психическими расстройствами. При этом для лиц, проживающих в общежитии, организуется трехразовое питание. Работающие лица оплачивают стоимость проживания и питания. Все проживающие в общежитии имеют право, по согласованию с администрацией общежития, на самостоятельное приобретение продуктов и приготовление пищи. В общежитии осуществляется врачебное наблюдение и оказывается необходимая медицинская помощь проживающим в нем лицам.

Использование жилых помещений, находящихся в специализированных домах, прекращается в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения (предоставление или приобретение другого жилого помещения, переезд на постоянное место жительства к родственникам и др.).

Пользование жилыми помещениями в специальном фонде для беженцев и вынужденных переселенцев. Согласно ст. 97 ЖК РФ жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами или беженцами.

Специальный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев создается органами государственной власти или местного самоуправления при непосредственном участии либо по согласованию с органом миграционной службы (федеральной либо региональной) и предоставляется лицам, которые в соответствии с действующим законодательством признаны беженцами или вынужденными переселенцами.

На основании Федерального закона «О беженцах»²⁷ беженцем признается прибывшее или желающее прибыть на территорию Российской Федерации лицо, не имеющее гражданства Российской Федерации, которое было вынуждено или имеет намерение покинуть место своего постоянного жительства на территории другого государства вследствие совершенного в отношении его насилия или преследования в иных формах либо реальной опасности подвергнуться насилию или иному преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений. При этом беженцем не может быть признано лицо, совершившее преступление против мира, человечности или другое тяжкое умышленное преступление.

Беженцами могут быть: иностранные граждане, прибывшие или желающие прибыть на территорию РФ; лица без гражданства, прибывшие или желающие прибыть на территорию РФ; иностранные граждане и (или) лица без гражданства, пребывающие на территорию РФ на законном основании.

Вопрос о предоставлении статуса беженца находится в исключительном ведении РФ. Россия не предоставляет статус беженца лицам: 1) в отношении которых имеются серьезные основания предполагать, что они совершили преступления против мира, военные преступления или преступления против человечества; 2) которые совершили тяжкое преступление неполитического характера вне пределов территории РФ и до того, как они были допущены на территорию РФ в качестве лиц, ходатайствующих о признании беженцами; 3) которые виновны в совершении деяний, противоречащих целям и принципам ООН; 4) за которыми компетентные органы власти государства, в котором они проживали, признают права и обязанности, связанные с гражданством этого

²⁷ Федеральный закон от 19 февраля 1993 г. № 4528-1 «О беженцах» (ред. от 01.03.2012) (далее — Закон о беженцах)//Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 12. Ст. 425; Российская газета. 1997. 3 июня. № 126.

государства; 5) которые пользуются защитой и (или) помощью других органов или учреждений ООН, кроме Верховного комиссара ООН по делам беженцев.

Действие Закона РФ о беженцах не распространяется на иностранных граждан и лиц без гражданства, покинувших свое государство (обычное место жительства) по экономическим причинам либо вследствие голода, эпидемий или чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В соответствии с Законом РФ «О вынужденных переселенцах»²⁸ таковыми являются граждане России, которые были вынуждены покинуть место своего постоянного жительства на территории другого государства либо на территории Российской Федерации вследствие совершенного в отношении 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 другими обстоятельствами, существенно ущемляющими права человека. Вынужденными переселенцами могут быть признаны также не имеющие гражданства Российской Федерации лица, покинувшие место своего постоянного жительства на территории Российской Федерации по основаниям, предусмотренным в вышеназванном Законе.

Кроме того, вынужденными переселенцами могут признаваться граждане бывшего СССР, проживавшие на территории республики, входившей в состав СССР, прибывшие в Российскую Федерацию по вышеназванным обстоятельствам и приобретшие российское гражданство, находясь на территории России.

²⁸ Закон РФ от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» (ред. от 01.07.2011) (далее — Закон о вынужденных переселенцах) //СЗ РФ. 1995. № 52. Ст. 5110.

Представляется важным отметить, что вынужденными переселенцами не могут быть признаны лица, совершившие преступление против мира, человечности или другое тяжкое умышленное преступление.

На основании вышеуказанных законодательных актов (ст. 7 Закона о беженцах и ст. 6 Закона о вынужденных переселенцах) обязанностями органов государственной власти и местного самоуправления в отношении беженцев и вынужденных переселенцев кроме прочего являются:

— предоставление беженцу или вынужденному переселенцу перечня населенных пунктов, рекомендуемых органами миграционной политики для постоянного проживания, и информации об условиях проживания и возможности трудоустройства в этих населенных пунктах;

— предоставление беженцу или вынужденному переселенцу при выборе им постоянного места жительства по направлению (рекомендации) органов миграционной политики жилья из специального жилищного фонда, выделенного для беженцев и вынужденных переселенцев. Указанные органы могут включить таких лиц в список граждан, которым в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации дано право первоочередного получения (приобретения) жилья из государственного или муниципального жилищного фонда.

Многие субъекты Российской Федерации на основании указанных актов приняли региональные акты²⁹, регулирующие вопросы, касающиеся жилищного фонда для беженцев и вынужденных переселенцев.

²⁹ Например, Положение о специальном жилищном фонде для вынужденных переселенцев и беженцев в Алтайском крае, утвержденное постановлением главы Алтайского края от 17 мая 1995 г. № 184