

Бадаев О.А

Студент 3 курса ВСФ РГУП

Плескачевский М.Д

Студент 3 курса ВСФ РГУП

Плескачевский Н.Д

Студент 3 курса ВСФ РГУП

*Научный руководитель: Власова Е.Л., к.п.н., доцент
Восточно-Сибирский филиал Российский государственный
университет правосудия*

ПРОБЛЕМА ПРАВОВОГО РЕЖИМА СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация: В данной статье рассматривается уникальное в отечественном законодательстве правовое явление - служебное жилье, а именно трансформация его правового режима в целях приватизации. Благодаря установлению бессрочной приватизации проблема нахождения баланса интересов владельцев специализированного жилищного фонда и граждан, желающих вступить в права собственности, не теряет своей актуальности, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика. Ключевые слова: правовой режим жилого помещения, жилищное законодательство, служебное жилое помещение, жилищная проблема права и законные интересы, приватизация.

Ключевые слова: жилое помещение, служебное жилье, приватизация.

Summary: This work considers a unique legal phenomenon in domestic legislation - service housing, namely, the transformation of its legal regime for the purposes of privatization. Thanks to the establishment of indefinite privatization problem of finding a balance between the interests of the owners of specialized housing stock and citizens wishing to enter into ownership rights, does not lose its relevance, as evidenced by numerous court practice. Keywords: legal regime of residential premises, housing legislation, official residential premises, housing problem of law and legal interests, privatization.

Исследование проблем, связанных с определением правового статуса служебных жилых помещений, их приватизации представляется весьма актуальными в целях реализации субъектами своих вещных прав в

правоприменительной деятельности. Законодательную базу составляют Жилищный Кодекс РФ, Гражданский Кодекс, а также подзаконные акты. В частности, Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений. К сожалению, отсутствует единый нормативно-правовой акт, системно регламентирующий вопросы предоставления служебного жилья.

В соответствии с жилищным законодательством, все помещения, используемые для жилья, делятся на несколько категорий, одной из них является так называемое специализированное жилье, включающее в себя общежития, маневренный фонд (дома, которые используются для временного проживания граждан из переселенных домов) и служебные помещения. К последним относятся квартиры и комнаты, предоставленные гражданам не в собственность или по договорам социальной аренды, а в связи с работой. К служебному жилью относятся отдельные квартиры. В многоквартирном доме все или часть жилого помещения возможно использовать в качестве служебного помещения. Также, не допускается выделение для служебного жилья отдельных комнат в квартирах, где проживают другие собственники и (или) квартиросъемщики. Жилищный кодекс РФ (ст.93 ЖК РФ, п. 5 Правил №42).

Таким образом, необходимо отметить, что служебные помещения могут быть представлены в виде жилого дома или отдельной квартиры. Порядок предоставления служебных помещений находит более детальную регламентацию в ведомственных актах. Например, Приказ Казначейства России от 15.07.2019 N 20н "Об утверждении Порядка включения жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, закрепленных за Федеральным казенным учреждением "Центр по обеспечению деятельности Казначейства России" на праве оперативного управления, в специализированный жилищный фонд с отнесением к служебным жилым помещениям, а также исключения жилых помещений из специализированного жилищного фонда и порядка предоставления служебных жилых помещений в Федеральном казначействе, территориальных органах Федерального Казначейства, Федеральном казенном учреждении "Центр по обеспечению деятельности Казначейства России".

Согласно ч.2. ст. 104 ЖК РФ категории граждан, которым предоставляется служебное жилье определяет:

1. Государственный орган Российской Федерации - в жилищном фонде

- Российской Федерации;
2. Орган местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде;
 3. Государственный орган субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации.

В соответствии с ч.2. ст. 104 ЖК РФ договор найма жилого помещения заключается на период трудовых отношений, службы или проживания в государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности.

К сожалению, федеральное законодательство не содержит перечня лиц, которым может быть предоставлено служебное помещение. Для этого следует обратиться к законодательству субъектов.

В соответствии со ст. 7 Закона Воронежской области от 20.11.2007 г. № 131-ОЗ "О специализированном жилищном фонде Воронежской области" установлены категории граждан, которые могут претендовать на служебное помещение.

Речь идет о следующих лицах:

1. лица, замещающие государственные должности Воронежской области;
2. государственные гражданские служащие Воронежской области, замещающие:

- высшие должности гражданской службы Воронежской области категории "руководители";

- высшие должности гражданской службы Воронежской области категории "помощники", "советники";

- главные должности гражданской службы Воронежской области категории "специалисты" в территориальных органах, территориальных отделах исполнительных органов государственной власти Воронежской области;

3. Государственные гражданские служащие Воронежской области, которые замещают должности гражданской службы Воронежской области в государственном органе Воронежской области, расположенном в другой местности, в порядке ротации;

4. Работники государственных унитарных предприятий Воронежской области;

- работники государственных учреждений Воронежской области в области: здравоохранения;

образования;

физической культуры и спорта;

культуры и искусства;

социальной защиты населения;

обеспечения функционирования гражданской обороны и пожарной безопасности;

занятости
лесного хозяйства.

населения;

Согласно общему правилу, установленному в ч.3 ст. 92 ЖК РФ, служебные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, в наем. Исключением являются лишь специализированный найм.

Развитие данной нормы содержится в Законе РФ от 04.07.1991 № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации". Ст. 4 названного закона устанавливает запрет на приватизацию служебных помещений. Несмотря на это, в п. 2 ст. 4 Закона о приватизации регламентировано право собственников жилищного фонда или уполномоченных ими органов, а также предприятий, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждений, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с их согласия принимать решения о приватизации служебных жилых помещений.

Анализируемые правовые нормы неоднократно становились предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ. Конституционный суд указал, что нормы, устанавливающие право граждан на приватизацию не содержат в себе нарушения конституционных прав и свобод граждан, поскольку не имеют конституционного закрепления, а право на приватизацию является лишь субъективным правом конкретного физического лица, являющегося нанимателем. А вопрос о запрете перехода жилых помещений в частную собственность лежит в компетенции законодателя.

Необходимо подчеркнуть, что Конституционный суд высказал правовую позицию, согласно которой, решения собственников жилищного фонда о приватизации служебного жилья должны отвечать критериям определенности, обоснованности, исключать произвольность и возможность злоупотребления.

Кроме того, подобные решения обладают характеристикой исключительности. Это означает, они не подразумевают систематичность и обязательность отчуждения жилых помещений из специализированного жилищного фонда в собственность граждан, так как у служебные жилые помещения наделены особым назначением.

В соответствии со ст. 13.1 № 131-ОЗ решения о приватизации служебных жилых помещений принимаются на основании заявлений граждан, занимающих служебные жилые помещения на основании договоров найма.

К сожалению, на практике в большинстве случаев собственники жилищного фонда отказывают в приватизации. Одной из распространенных причин отказов в практике судов является отсутствие сведений об изменении правового режима служебного жилья.

Есть ряд особенностей, которые затрагивают процедуру приватизации

служебного жилья. Одной из особенностей является то, что приватизировать служебную квартиру можно только единоразово. Ещё одной особенностью является - вероятность осуществления приватизации определена присутствием решения предприятия, которое владеет жилищным фондом. В вопросах приватизации государственного жилья в легальном учреждении есть особенности. К примеру, в случае отказа департамента или предприятия от приватизации заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с иском заявлением в отношении: Администрация предприятия - с просьбой обратиться в муниципальное учреждение с заявлением о передаче; Муниципальная организация - с требованием передать жилье в собственность заинтересованному лицу. Текущие действия муниципалитета могут быть обжалованы в суде в определенных обстоятельствах. К таким относятся:

1. Если ответчиком является муниципалитет, то подаётся иск, в котором прописывается передача в собственность физическому лицу жилого помещения.
2. Если ответчиком является организация, то исковые требования сводятся к тому, что предприятие должно обратиться к муниципалитету, требуя передачу в собственность квартир, вышедших из служебного пользования.

По нашему мнению, в федеральном законодательстве следует предусмотреть возможность перехода служебного жилого помещения в частную собственность в порядке приватизации, при необходимости соблюдения некоторых условиях.

Для реализации данных предложений, следует внести изменения в ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

В частности, представляется целесообразным установление срока, по истечении которого служебное жильё передается работнику в собственность, а именно 15 лет с момента заключения трудового договора, а в случаях выполнения трудовой функции работником в особых условиях труда или особых территориальных условиях – 8 лет. Возможно установление иных сроков в законодательстве субъектов, договоре, но не превышающих вышеуказанные сроки в зависимости от условий труда. Таким образом, можно обеспечить право работников на приватизацию служебного жилья, а также будет заметно упрощена процедура приватизации, так как будет отсутствовать этап перевода жилья из специализированного жилищного фонда в государственный или муниципальный жилищный фонд. Стоит отметить, что возможна приватизация только одной квартиры. Приватизированная квартира считается собственностью лица, которое имеет

право на владение, пользование и распоряжение ею, то есть это жилье может быть продано, а также включено в недвижимость. Приватизация служебного жилья военными также является одной из особенностей передачи ведомственных квартир в частную собственность. Решение этого вопроса зависит от статуса воинской части. Следовательно, если она будет закрыта, то приватизация жилья будет невозможна, и квартиру военнослужащего и членов его семьи придется освободить в конце срока его службы или перевести в другую воинскую часть. В других случаях Министерство обороны Российской Федерации и созданные им структуры, выступающие в качестве собственника квартир, вправе принять положительное решение по вопросу передачи объекта жилищного фонда в собственность военного лица. Весьма сложной задачей может быть поиск равновесия между интересами собственников жилищного фонда в сохранении назначения служебного жилья и граждан-нанимателей. Преамбулой Закона о приватизации предусмотрено: «Вступление в права собственности на жилище дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем».

Однако в отношении служебных помещений, речь идет о конституционно гарантированных правах собственников. Исключительно правильным подходом к решению такой дилеммы является формулирование четких мер изменения правового режима помещений в нормативных правовых актах органов местного самоуправления, а также закрепление правового режима путем ведения достоверных реестров. Обобщая вышесказанное, по нашему мнению с целью совершенствования законодательства в сфере служебного жилья, необходимо:

1. Концентрировать перечень должностей субъектов, имеющих права на ведомственное помещение в жилищном законодательстве, не допуская его "распыления" в других актах;
2. Унифицировать подходы к отчуждению собственником служебного жилья и заменить этим термином более узкое понятие «приватизация»;
3. Предусмотреть в федеральном законодательстве возможность перехода служебного жилого помещения в частную собственность в порядке приватизации, при необходимости соблюдения некоторых условиях.
4. Принять единый федеральный нормативно-правовой акт в части регулирования вопроса о предоставлении служебных жилых помещений. При этом законодательство субъектов, органы местного самоуправления, ведомственные учреждения вправе принимать собственные нормативные акты, однако они не должны ухудшать положение субъекта.

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // СПС КонсультантПлюс.
2. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // «Собрание законодательства РФ», 28.01.2002, № 4, ст. 251.
3. Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 N 1541-1 // СПС КонсультантПлюс
4. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 (ред. от 18.07.2016) "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" // СПС КонсультантПлюс
5. Определение Конституционного Суда РФ от 19 июля 2016 г. N 1529-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Давлятова Артема Сергеевича на нарушение его конституционных прав частью 3 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации" // ИПС Гарант.
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 30 марта 2012 г. № 9-П "По делу о проверке конституционности части второй статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» Республики Марий Эл" // СПС КонсультантПлюс.
7. Алексеева В.А. Некоторые проблемы правового положения режима жилого помещения и пути их решения /В.А. Алексеева // Аллея Науки. - 2019. - № 11(38). - С. 667-671.
8. Шаханина С.В. Изменение правового режима служебного жилого помещения в целях его приватизации /С.В. Шаханина, Н.И. Працюк // Известия Алтайского государственного университета. – 2018. - №3. – С. 145-149.