Трибуна молодого ученого

УДК 347.254 JEL: К39

НАГОРНАЯ Дарья Вадимовна

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», Новочеремушкинская ул., 69, Москва, 117418, Россия.

https://orcid.org/0000-0002-9275-6846

Нагорная Дарья Вадимовна, студент 4 курса факультета подготовки специалистов для судебной системы (очный юридический факультет), Москва, Россия. E-mail: daryanagornaya2699@mail.ru

Научный руководитель: Николюкин Станислав Вячеславович, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия», Новочеремушкинская ул., 69, Москва, Россия. E-mail: stanislav-fa@yandex.ru

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Предмет/тема: Темой исследования является актуальные проблемы и особенности правового регулирования специализированного жилищного фонда, а также выявления основных признаков договора найма специализированного жилого помещения, проблем предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Цели/задачи: Целью исследования является выявление признаков договора найма специализированного жилого помещения; выделение отличительных черт договора найма специализированного жилого помещения от иных договоров; анализ действующего российского жилищного законодательства и Жилищного Кодекса РСФСР 1983 г, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ; исследование актуальных проблем договора найма специализированного жилого помещения.

Методология: Методологическую основу исследования составляют всеобщие методы познания, а также методы анализа, синтеза, описания, сравнения, прогнозирования, правового моделирования, методы формальной логики.

Вывод. Договор найма специализированного жилого помещения является новеллой Жилищного Кодекса РФ. Данный договор имеет определённую специфику, а также отличительные черты, которые позволяют отграничить его от иных договоров найма (социального, коммерческого). В связи с новизной и спецификой данного института в рамках данной статьи были выделены некоторые проблемы, которые требуют законодательного регулирования для предотвращения жилищных споров, а также повышения правовой охраны прав и законных интересов сторон договора найма специализированного жилого помещения. Так, например, при введении института договора найма специализированного жилого помещения в Жилищный Кодекс РФ законодатель значительно сократил перечень категорий граждан, которые не подлежат выселению из служебных помещений и из жилых помещений в общежития без предоставления другого жилого помещения, что вызвало множество споров между

собственниками специализированного помещения и нанимателями. Также актуальным вопросом является соотношение правового статуса членов семьи нанимателя и правого статуса нанимателя.

Ключевые слова: жилищный фонд; специализированный жилищный фонд; жилое помещение; общежитие; договор найма специализированного жилого помещения.

Tribune of a young scientist

Darya V. Nagornaya, student of the faculty of training specialists for the judicial system (full-time faculty of law), 4nd year of the Russian State University of Justice, Moscow, Russia. E-mail: daryanagornaya2699@mail.ru

Scientific Leade: Stanislav V. Nikolyukin, PhD in Law, Russian State University of Justice, Moscow, E-mail: stanislav-fa@yandex.ru

ACTUAL PROBLEMS AND FEATURES OF REGULATION OF THE SPECIALIZED HOUSING FUND

Abstract

Subject / topic The topic of the study is the current problems and features of the legal regulation of the specialized housing stock, as well as the problems of providing residential premises with specialized housing stock, the main features of the contract for the rental of specialized residential premises.

Goals / objectives The aim of the study is to identify signs of the contract.

hiring specialized living quarters; highlighting the distinguishing features of a contract for the rental of specialized residential premises from other contracts; analysis of the current Russian housing legislation and the Housing Code of the RSFSR of 1983, the Federal Law «On the Enactment of the Housing Code of the Russian Federation» dated December 29, 2004 № 189-Ф3; study of the actual problems of the contract of employment of specialized residential premises.

Methodology The methodological basis of the study is the universal methods of cognition, as well as methods of analysis, synthesis, description, comparison, forecasting, legal modeling, methods of formal logic.

Output The contract for the rental of specialized residential premises is a novelty of the Housing Code of the Russian Federation. This agreement has certain specifics, as well as distinctive features that allow you to distinguish it from other employment contracts (social, commercial). In connection with the novelty and specifics of this institute, within the framework of this article, some problems were identified that require legislative regulation to prevent housing disputes, as well as improving the legal protection of the rights and legitimate interests of the parties to the contract for the rental of specialized residential premises. So, for example, when the institution of a contract for the rental of specialized residential premises was introduced into the Housing Code of the Russian Federation, the legislator significantly reduced the list of categories of citizens who are not subject to eviction from office premises and from residential premises to dormitories without providing another residential premises, which caused a lot of disputes between the owners of the specialized premises and employers. Another relevant issue is the ratio of the legal status of family members of the employer and the legal status of the employer.

Keywords: housing fund; specialized housing stock; residential premises; dormitory; lease of specialized residential premises.

Проблемы правого регулирования специализированного являются весьма актуальными в настоящее время. Это обусловлено тем, что институт найма специализированного жилого помещения является новеллой Жилищного Кодекса РФ. Жилищный Кодекс РСФСР 1983 г., Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» не содержали правового регулирования режима жилых специализированного жилищного фонда. Исходя из смысла положений, закрепленных в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики», специализированный характер жилое помещение приобретало в силу специальных оснований и условий его предоставления независимо от формы собственности на него. Также стоит отметить, что до введения ЖК РФ на все специализированные жилые помещения распространились нормы о социальном найме.

С введением в ГК РФ гл. 35, которая была направлена на регулирование отношений, связанных с коммерческим наймом, а также выделила самостоятельный договор социального найма, возникла проблема с определением норм, подлежащих применению к отношениям, связанных с специализированными жилыми помещениями. Таким образом, статус самостоятельного вида жилищного фонда специализированный жилищный фонд приобрел только с принятием Жилищного Кодекса РФ раздела IV.

Согласно ст. 19 ЖК РФ, под специализированным жилищным фондом понимают совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания определённых категорий граждан¹. В ст. 92 ЖК РФ содержится закрытый перечень объектов специализированного жилищного фонда. К ним 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, беженцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Предоставление специализированных жилых помещений обусловлено определённым назначением, а также необходимостью решения конкретных социальных задач: создание надлежащих условий для исполнения трудовых или служебных обязанностей, учебы, получения квалифицированной медицинской и социальной помощи нанимателем и т.д., что является нехарактерным для других разновидностей договора найма жилого помещения.

Также отличительной чертой найма специализированных жилых помещений является субъектный состав. По смыслу ч.1 ст. 100 ЖК РФ, наймодателем по договору найма специализированного жилого помещения

3

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 25 мая 2020 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 июля 2020 г.) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

выступает - государство, субъект РФ, муниципальное образование, действующий от их имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления. Нововведением ЖК РФ является то, что в специализированный жилищный фонд не были включены частные жилые помещения. Нормы, действующие в ЖК РСФСР, показали неэффективность распространения положения о служебных и специализированных жилых помещениях на частный жилищный фонд.

Нанимателем по данному виду договора выступает лицо, не обеспеченное жилым помещение в соответствующем населенном пункте, а также относящееся к определённым категориям граждан, которым предоставляются конкретный вид помещения.

Таким образом, встает вопрос, в случае если наниматель или члены его семьи приобретают право собственности на иное жилое помещение, то подлежит ли договор специализированного найма расторжению? Следует обратить внимание на позицию Верховного Суда, который при разрешении данного вида спора в своем определении отметил следующее: «приобретение нанимателем служебного жилого помещения или членами его семьи другого жилого помещения в собственность не является основанием для расторжения (прекращения) договора найма специализированного жилого помещения»¹.

Договор найма специализированных жилых помещений является срочным. Данное положение подтверждается ч.1 ст.100 ЖК РФ, в котором говорится, что специализированное жилое помещение предоставляется для временного проживания. В юридической литературе была высказана точка зрения о том, что «правоотношении по пользованию служебным жилым помещением и жилой площадью в общежитии, когда она предоставлена постоянным работникам, жилищные правоотношения могут прекратиться лишь в том случае, когда будет расторгнут трудовой договор. При таких условиях правоотношения по пользованию жилыми помещениями трудно отнести к срочным, ибо установленный для их существования предел носит довольно условный характер» [1]. Но с данной точкой зрения нельзя согласиться. В частности, встречаются ситуации, когда наниматели при определённых условиях могут прожить в специализированном помещении всю жизнь. Например, если наниматель специализированного жилого помещения выходит на пенсию при условии, что он не будет выселен с предоставлением другого жилого помещения после прекращения трудового договора, то можно считать, что договор по пользованию жилым помещением является бессрочным. Но даже в этой ситуации не предполагается автоматическая трансформация срочности проживания в постоянность.

Договор найма специализированных жилых помещений имеет особый

4

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20 сентября 2016 г № 3-КГ16-2 // СПС «КонсультантПлюс».

порядок заключения. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду решением осуществляющего управление государственным органа, муниципальным жилищным фондом, в соответствии с установленным порядком и требованиями (ч. 2 ст. 90 ЖК РФ), которые в настоящее время Правилами жилого определены отнесения помещения специализированному жилищному фонду, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42¹.

Юридическим основанием для заключения договора найма решение специализированного жилого помещения служит предоставлении лицу соответствующего жилого помещения, принятое собственником такого помещения с учетом положений, закреплённых в ч.1 ст. 100 ЖК РФ. При предоставлении данных жилых помещений действуют специальные правила, содержащие положения о норме предоставления специализированных жилых помещений. Например, предоставления специализированных жилых помещений в общежитии и домах манёвренного фонда действует специальная норма предоставления не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 105, 106 ЖК РФ).

Исходя из анализа судебной практики, актуальной проблемой в сфере регулирования специализированного фонда является применение так называемого «Вводного» законодательства и «старого» Жилищного кодекса РСФСР». Наиболее распространённой категорией спора является выселение граждан, приобретших право пользования жилым помещением по договору специализированного найма до введения ЖК РФ, из служебных помещений и общежитий без предоставления иного жилого Законодатель при принятии Жилищного Кодекса РФ помещения. значительно сократил перечень категорий граждан, которые не подлежат выселению из служебных помещений и из жилых помещений в общежития без предоставления другого жилого помещения. В ст. 13 «Вводного закона» содержатся дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до ведения в действие Жилищного Кодекса РФ. Также при разрешении данного вида спора Верховный Суд отметил в своём определении, что «из содержания приведенных положений статьи 13 Вводного закона, разъяснений Верховного Суда Российской Федерации по ее применению следует, что право на дополнительные гарантии, то есть невозможность выселения граждан из служебного жилого помещения без

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

предоставления другого жилого помещения, возникает у лиц, названных в статье 108 Жилищного кодекса РСФСР, при наличии других обязательных условий (граждане должны состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, либо иметь право состоять на таком учете)»¹.

Существенным различием договора найма специализированного жилого помещения от договора социального найма является ограничения прав нанимателя. В ч.4 ст. 100 ЖК РФ содержится положения, в соответствии с которым наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем. Соответственно, специализированные жилые помещения также не могут быть переданы нанимателем другому лицу по договору аренды, доверительного управления и т.д., так как данное правомочие принадлежит исключительно собственнику. Относительно остального объема прав и обязанностей, принадлежащих нанимателю по договору найма специализированного жилого помещения, то они совпадают с объемом прав и обязанностей сторон по договору социального найма. Необходимо отметить, что подробное регулирование прав и обязанностей сторон применительно к каждому виду договоров найма специализированного жилого помещения содержится в Постановлении Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении правил отнесения жилых помещений специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений», а также в Постановлении Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями». Действительно, следует согласиться с тем, что правовой статус специализированных жилых помещений существенно ограничен. И.Л. Корнеева, Г.Ф. Шешко, А.И. Якупова объясняют это строго целевым назначением помещений.

Особого внимания заслуживает рассмотрение правового статуса членов семьи нанимателя. В соответствии с положениями, закреплёнными в Постановлении Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42, нанимателю предоставлено право пользоваться жилым помещением вместе с членами семьи, он вправе вселить в это жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи. Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности по договору (ч. 5 ст. 100, ч. 3, 4 ст. 67, ст. 69 ЖК РФ)².

В случае, если гражданин перестает быть членом семьи нанимателя но при это продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

 $^{^{1}}$ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07 февраля 2017 г. № 59-КГ16-32 //СПС «КонсультантПлюс».

сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи (ч.4 ст.69 ЖК РФ). Но исключение составляют бывшие члены семьи нанимателя служебных помещений, к ним данная норма не применяется. 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 (часть 4 статьи 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 $P\Phi^{1}$. Также необходимо обратить внимание на положения, закреплённые в ст.101 ЖК РФ, в соответствии с которыми для расторжения договора по инициативе нанимателя не требуется согласия членов его семьи. Следовательно, прекращение прав членов семьи полностью зависит от нанимателя. Таким образом, можно сделать вывод, что вопрос о самостоятельности правового статуса членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения является спорным. В данном случае прослеживается явное противоречие между нормами, закрепляющими равенство между нанимателем и членами его семьи, и возможностью расторжения нанимателем договора найма специализированного жилого помещения без согласия членов его семьи. Представляется, что закрепленный законодателем подход в полной мере применим только к жилым помещениям маневренного жилищного фонда и жилым помещениям для временного поселения беженцев и вынужденных переселенцев, использование в отношении их правил о равенстве прав нанимателя и членов его семьи не вызывает возражений.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что институт найма специализированного жилого помещения требует дальнейшего законодательного регулирования. Требуется расширить перечень категорий граждан, которые не подлежат выселению из служебных помещений и из жилых помещений в общежития без предоставления другого жилого помещения, для того, чтобы поспособствовать решению острой жилищной проблемы в Российской Федерации. Также устранение противоречий между нормами, закрепляющими равенство между нанимателем и членами его семьи, и возможностью расторжения нанимателем договора найма специализированного жилого помещения без согласия членов его семьи с целью обеспечения защиты прав и законных интересов членов семьи нанимателя.

Список источников:

1. Свит (2005) - Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3.

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

- 2. Петров (2007) Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении // Жилищное право. 2007. № 1.
- 3. Крашенинников (2020) Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020.
- 4. Николюкин (2020) Николюкин С.В. Жилищное право: учебник и практикум. М: Издательство Юрайт, 2020.
- 5. Невоструев (2015) Невоструев А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учебное пособие. М.: Статут, 2015.

References:

Svit Yu.P. The contract of employment of specialized residential premises // Housing law. 2005. № 3. [Svit YU.P. Dogovor najma specializirovannogo zhilogo pomeshcheniya // ZHilishchnoe pravo. 2005. № 3.]

Petrov A.N. About the application of the norms of the RF LC on eviction // Housing law. 2007. № 1. [Petrov A.N. O poryadke primeneniya norm ZHK RF o vyselenii // ZHilishchnoe pravo. 2007. № 1.]

Krasheninnikov P.V. Housing law. 12th ed., Rev. I'm Doping Moscow: Statute, 2020. [Krasheninnikov P.V. Zhilishchnoe pravo. 12-e izd., pererab. i dop. Moskva: Statut, 2020.]

Nikolyukin, S.V. Housing law: a textbook and practice for secondary vocational education. M.: Yurayt Publishing House, 2020. [Nikolyukin, S. V. ZHilishchnoe pravo: uchebnik i praktikum /S. V. Nikolyukin. — Moskva: Izdatel'stvo YUrajt, 2020.]

Nevostruev A. G. Process features of the review and resolution of housing: a training manual. M.: Statute, 2015. [Nevostruev A.G. Processual'nye osobennosti rassmotreniya i razresheniya zhilishchnyh del: uchebnoe posobie. M.: Statut, 2015.]