

ПРОБЛЕМА ПРАВОВОГО РЕЖИМА СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В.В. Поливанов, студент

**Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина
(Россия, г. Краснодар)**

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-165-167

***Аннотация.** В данной работе проводится исследование служебного жилья, 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. Безусловно, данная тема требует длительного осмысления.*

***Ключевые слова:** жилищное право, служебное жилое помещение, приватизация.*

Жилищная политика, проводимая современной Россией, выступает как составная часть социальной политики в связи с тем, что право человека на собственное жилье является фундаментальным правом человека и гражданина, а обязанность на обеспечение данного права берет на себя государство, что и закреплено не только, в отечественном законодательстве, но и в интернациональном [1].

Изучение вопросов, связанных с определением правового статуса служебных жилых помещений, их приватизацией представляется весьма актуальным в целях реализации субъектами своих имущественных прав в правоприменительной деятельности.

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.

Служебное жилье состоит из отдельных квартир. В многоквартирном доме все жилое пространство или его часть можно использовать как офисное помещение (служебное помещение). Также не допускается выделение отдельных служебных помеще-

ний в квартирах, где проживают другие собственники и (или) наниматели.

Поэтому следует учесть, что такое помещение может быть представлено в виде жилого дома или отдельной квартиры.

Более подробно порядок присвоения должностей регламентируется ведомственными актами. Например, Приказом Минфина России от 15 июля 2019 г. N 20н (Зарегистрировано в Минюсте России 18.09.2019 N 55950).

Отметим, что 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 могут быть предоставлены такого рода помещения. Этот перечень можно увидеть в законодательстве субъектов Российской Федерации.

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 [2].

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.

Следует подчеркнуть, что Конституционный Суд выразил правовую позицию, согласно которой решения собственников жилищного фонда о приватизации служебного жилья должны отвечать критериям определенности, обоснованности, исключать произвол и возможность злоупотреблений [3].

Кроме того, такие решения обладают свойством эксклюзивности. Это означает, что они не предполагают систематического и обязательного отчуждения жилых помещений из специализированного жилищного фонда в собственность граждан, по-

скольку служебные жилые помещения наделены специальным 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 жилого фонда отказываются от приватизации. Одной из частых причин отказа в судебной практике является отсутствие информации об изменении правового режима служебного жилья.

Существует ряд особенностей, влияющих на процедуру приватизации служебного жилья. Одной из особенностей является то, что служебную квартиру можно приватизировать только один раз.

Еще одна характеристика заключается в том, что вероятность приватизации определяется наличием решения компании, владеющей жилищным фондом.

На наш взгляд, в федеральном законодательстве должна быть предусмотрена возможность передачи в порядке приватизации служебных жилых помещений в частную собственность при соблюдении определенных условий.

Для реализации этих предложений необходимо внести изменения в Федеральный закон «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 трудящихся на приватизацию служебного жилья, при этом процесс приватизации будет значительно упрощен, так как не будет этапа передачи жилья из специ-

ального жилищного фонда в государственный или муниципальный жилищный фонд. Следует отметить, что приватизировать можно только одну квартиру. Приватизированная квартира считается соб-

ственностью лица, имеющего право владения, пользования и распоряжения ею, т.е. эта квартира может быть продана, а также включена в состав недвижимого имущества [4].

Библиографический список

1. Атоян Л.В. К вопросу о понятии, сущности и содержании конституционного права граждан Российской Федерации на жилище / Л.В. Атоян, Л.В. Масленникова // Эпомен. – 2019. – №27. – С. 42-49. – EDN EYPBAE.

2. Масленникова Л. В. К. Ю. Н. К вопросу о признании граждан утратившими право пользования жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма / Л.В.К.Ю.Н. Масленникова, Е.Н. Ковальчук // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 107. – С. 1334-1351. – EDN TPWELN.

3. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // СПС КонсультантПлюс.

4. Хмельков Н.В. Понятие недвижимого имущества в современном гражданском праве / Н.В. Хмельков, Л.В. Масленникова // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2020. – №8-5 (64). – С. 65-68. – EDN QLTPMW.

THE PROBLEM OF THE LEGAL REGIME OF SERVICE RESIDENTIAL PREMISES

V.V. Polivanov, *Student*

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin
(Russia, Krasnodar)

Abstract. In this paper, a study of service housing is carried out, namely, the transformation of its legal regime for the purpose of privatization. Thanks to the establishment of perpetual privatization, the problem of finding a balance of interests between owners of specialized housing stock and citizens wishing to take ownership does not lose its relevance, as evidenced by numerous judicial practice. Of course, this topic requires a long reflection.

Keywords: housing law, office dwelling, privatization.