

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 838

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г.

ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 838

Исполнитель:
студент группы Мг-413С ПВД _____ В.В.Лошкарева
(подпись)

Руководитель:
канд. филос. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2017

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа выполнена на 63 страницах, содержит 17 нормативных правовых актов, 12 материалов судебной практики и 28 научных источников.

Ключевые слова: ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ДОГОВОР, НАЙМ, СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.

Объект исследования – общественные отношения, связанные с наймом жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Предмет исследования – нормы права, закрепляющие основные положения о договоре найма помещений специализированного жилищного фонда.

Цель работы: определить критерии отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду, исследовать особенности договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, проанализировать имеющиеся правовые акты и появляющуюся судебную практику, связанную с применением норм о договоре найма специализированного жилого помещения.

Дан анализ нормативно-правовой базы договора найма специализированного жилого помещения. Проведен анализ материалов судебной практики за период 2015-2016 года по заключения и расторжения договора найма специализированного жилого помещения.

В результате исследования обобщён нормативно-правовой материал по вопросам заключения и расторжения договора найма специализированного жилого помещения, даны предложения по совершенствованию гражданского законодательства.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	6
1.1. Понятие, виды и назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда.....	6
1.2. Форма, стороны и содержание договора найма специализированного жилого помещения	18
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	29
2.1. Заключение договора найма специализированного жилого помещения	29
2.2. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения	35
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР.....	41
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ВКР	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема весьма актуальна в наше время. Нормы международного права содержат три основы, на которых строится все законодательство Российской Федерации в жилищной сфере: право на достойный уровень жизни, включая жилище, неприкосновенность жилища, свобода передвижения и выбора места жительства. Эти основы закреплены в ст. 25 Всеобщей декларации прав человека¹, утвержденной и провозглашенной Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948г., а также Международным Пактом об экономических, социальных и культурных правах², принятым ООН 19 декабря 1966г.4, ратифицированным Президиумом Верховного Совета СССР 18 сентября 1973г.

В соответствии со ст. 7 Конституции РФ³, «Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека». Ст. 2 Конституции РФ устанавливает, что человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства.

Впервые положения, касающиеся отношений найма жилого помещения, были кодифицированы в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. Первый самостоятельный кодифицированный нормативный акт жилищного законодательства – Жилищный кодекс РСФСР – был принят лишь в 1983 г.

Специальные нормы, определяющие состав специализированного жилищного фонда, а также регулирующие наем специализированного жилья, появились лишь в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК

¹ Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. 1998. 10 дек.

² Об экономических, социальных и культурных правах: Международный пакт от 16.12.1966 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 12.

³ Российская газета. 1993. 25 дек.

РФ)¹. Таким образом, институт найма специализированного жилого помещения можно считать одной из новелл Жилищного кодекса РФ.

Необходимо отметить, что в современной цивилистической науке исследовались отдельные вопросы, касающиеся найма жилых помещений. Появилось научное исследование, посвященное специфике правоотношений найма специализированных жилых помещений, в котором рассмотрены отдельные аспекты данной проблемы, не затрагивающее в полной мере договор найма специализированных жилых помещений. Вместе с тем, сейчас, когда миллионы граждан проживают в помещениях, относящихся к специализированному жилищному фонду, возникает масса спорных ситуаций. Указанные обстоятельства свидетельствуют об актуальности темы, избранной в качестве предмета настоящего исследования.

Объектом настоящего исследования являются жилищные отношения, связанные с договором найма специализированного жилого помещения. Предметом исследования являются нормы права, закрепляющие основные положения о договоре найма помещений специализированного жилищного фонда.

Цель настоящего исследования – изучение правовой природы, сущности и содержания договорных отношений, возникающих при предоставлении и использовании специализированных жилых помещений, а также практические проблемы их реализации. В соответствии с поставленными целями настоящее исследование направлено на решение следующих задач:

- определить критерии отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду;
- исследовать особенности договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

– проанализировать имеющиеся правовые акты и появляющуюся судебную практику, связанную с применением норм о договоре найма специализированного жилого помещения;

– провести анализ истории развития положений о найме специализированных жилых помещений в законодательстве РФ;

– рассмотреть виды и назначение специализированных жилых помещений в современном законодательстве РФ;

– провести анализ договора о найме специализированного жилого помещения, в частности, изучить его понятие и правовую природу, стороны, форму договора, его содержание, а так же рассмотреть вопрос расторжения и прекращения договора;

– проанализировать некоторые вопросы совершенствования жилищного законодательства в части специализированного жилищного фонда на современном этапе.

Теоретической основой работы послужили труды таких ученых, как Г.Ф. Шершеневич, Г.Т. Дернбург, И.Б. Новицкого, О.С. Иоффе, Ю.Г. Басина, В.Ф. Чигира, Ю.К. Толстого, С.И. Аскназия, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент, В.П. Мозолина, И.Б. Мартковича, П.И. Седугина, П.В. Крашенникова, В.В. Витрянского, В.Н. Литовкина и др.

Нормативную основу работы составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ (далее ГК РФ)¹, Жилищный кодекс РФ.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы, в том числе, исторический, лингвистический, логический, методы моделирования и прогнозирования.

Настоящая работа состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

¹ Российская газета. 1994. 8 дек.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие, виды и назначение жилых помещений специализированного жилищного фонда

Институт найма специализированного жилого помещения представляет собой совокупность правовых норм, определяющих правовой режим специализированного жилого помещения, порядок и условия заключения договора найма специализированного жилого помещения, субъектный состав, права и обязанности сторон, изменение и прекращение найма специализированного жилого помещения, особенности найма отдельных видов специализированных жилых помещений.

В науке жилищного права Ю.П. Свит обоснованно заключает, что «правовое регулирование отношений найма специализированного жилья находится в стадии становления – предстоит принять предусмотренные ЖК РФ нормативные акты как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ, а также привести в соответствие с новым Жилищным кодексом РФ принятые ранее нормативные акты»¹. И действительно, проанализировав состав норм института найма специализированного жилого помещения, видно, что нормы, регламентирующие отношения, возникающие в связи со специализированными жилыми помещениями, не систематизированы, во многом устарели и, как следствие, нуждаются в приведении в соответствие с нормами ЖК РФ, который, в свою очередь, также нуждается в дополнениях, уточнениях и дальнейшем развитии.

Легальная дефиниция специализированного жилищного фонда содержится в п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ. Под специализированным жилищным

¹ Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 13.

фондом понимается совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Представляется, что данное законодательное определение специализированного жилищного фонда нуждается в детализации, учитывая следующие аспекты. Указанные жилые помещения предоставляются временно (ч. 1 ст. 100 ЖК РФ) не только гражданам, но и членам их семей (ч. 6 ст. 100 ЖК РФ). При этом категории граждан-нанимателей должны быть установлены законом. Гражданам предоставляются жилые помещения только при условии отсутствия у них иных жилых помещений в данном конкретном населенном пункте (ч. 2 ст. 99 ЖК РФ), за некоторым исключением. Жилые помещения предоставляются только определенными категориями наймодателей (ч. 1 ст. 99 ЖК РФ) по договору найма специализированного жилого помещения (ч. 1 ст. 99 ЖК РФ) и только при наличии установленных законодательством условий с соблюдением определенного порядка предоставления специализированных жилых помещений.

Виды объектов гражданских прав, которые ограничены в обороте, определяются в порядке, установленном законом (п. 2 ст. 129 ГК РФ). В ЖК РФ перечислены виды жилых помещений специализированного жилищного фонда и при этом не определен порядок отнесения к данному виду жилищного фонда иных помещений. Следовательно, к жилым помещениям специализированного жилищного фонда могут быть отнесены только те помещения, которые указаны в ЖК. С учетом изложенного, к специализированному жилищному фонду может быть отнесено только такое жилое помещение, которое подпадает под одну из категорий, указанных в ч. 1 ст. 92 ЖК. По смыслу данной статьи жилое помещение не может быть отнесено одновременно к двум категориям специализированных жилых помещений. По смыслу ч. 2 ст. 92 ЖК РФ и подп. 2, 3 ч. 2 и п. 2 ч. 3

ст. 19 ЖК в специализированный жилищный фонд могут входить только помещения, находящиеся в собственности публичного образования, т.е. помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду.

Вместе с тем в литературе высказываются мнения о том, что специализированные жилые помещения могут находиться, в том числе, в частном жилищном фонде юридических лиц и «жилым помещениям, находящимся в частном жилищном фонде, может быть придан статус специализированных жилых помещений лишь с согласия собственников»¹. А.А. Титов также указывает, что в частном жилищном фонде юридических лиц могут быть специализированные жилые помещения².

Некоторые авторы придерживаются противоположной точки зрения и отмечают, что специализированные жилые помещения «составляют специализированный жилищный фонд, находящийся только в публичной (государственной или муниципальной) собственности»³.

Действительно, на практике возникают ситуации, когда специализированные жилые помещения переходят из публичной в частную собственность. По общему правилу, используемый по назначению жилищный фонд не подлежит приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия⁴. Однако при приватизации некоторых видов имущества жилищный фонд также может быть приватизирован, в частности, при приватизации имущества:

- федерального железнодорожного транспорта;
- организаций атомного энергопромышленного комплекса;

¹ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. М. 2011. С. 32, 49.

² Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: Учебник. М. 2009. С. 362.

³ Гражданское право: Учебник: В 4 т. Обязательственное право / В.В. Витрянский, В.С. Ем, С.М. Корнеев и др.; под ред. Е.А. Суханова. М. 2008. Т. 3. С. 588.

⁴ Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (в ред. от 01.09.2016) // Российская газета. 2002. 26 янв.

– федеральных государственных унитарных предприятий, в отношении имущества которых Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» осуществляет полномочия собственника и которые подлежат преобразованию в открытые акционерные общества;

– федеральных государственных унитарных предприятий, преобразуемых в открытые акционерные общества, 100% акций которых находятся в федеральной собственности и передаются Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии» в качестве имущественного взноса Российской Федерации.

Данные исключения из общего правила предусмотрены п. 15 ст. 43 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Приведенная норма была предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ, который указал, что указанное положение не противоречит Конституции РФ¹.

Если жилые помещения, которые ранее были специализированными, перестают быть таковыми в связи с их передачей из публичной в частную собственность, то тем более жилые помещения, не являющиеся специализированными и находящиеся в частной собственности, не могут быть включены в состав специализированного жилищного фонда.

Следует отметить, что включение помещений частного жилищного фонда в состав специализированного невозможно также и по формальным причинам. В соответствии с ч. 2 ст. 92 ЖК РФ и п. 12 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, отнесение жилого помещения к специализированному производится органом, осуществляющим управление государственным или муниципальным жилищным фондом. Данные органы имеют полномочия только в отношении государственного и муниципального, но не частного жилищного фонда.

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. № 379-О-П // СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=69842#0> (дата обращения 25.11.2016).

Таким образом, помещения частного жилищного фонда не могут быть отнесены к специализированному жилищному фонду.

Согласно ст. 92 ЖК РФ, к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения) относятся:

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

Отдельно следует выделить жилые помещения, предназначенные для временного поселения беженцев и временных переселенцев. Данные жилые помещения отнесены к специализированному жилищному фонду (п.п. 5, 6 ч. 1 ст. 92 ЖК РФ). В соответствии с законодательством, данным категориям физических лиц жилые помещения предоставляются из фондов жилья для временного поселения соответственно беженцев и временных переселенцев, которые формируются за счет федерального бюджета.

Жилые помещения, относящиеся к фонду жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и фонду жилья для временного поселения лиц, признанных временными переселенцами, относятся к федеральной собственности.

Вместе с тем, законодательство допускает отнесение к указанным фондам, которые включены в специализированный жилищный фонд, жилых помещений, которые не находятся в федеральной собственности и используются соответствующим федеральным органом исполнительной власти на основании договора аренды с собственниками жилых помещений¹ (абз. 2 п. 2 ст. 11 Закона РФ от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах; абз. 2 п. 2 ст. 11 Федерального закона от 19 февраля 1993 г. № 4528-1 «О беженцах»). Таким образом, налицо противоречие между нормой ч. 2 ст. 92 ЖК РФ и законодательством. Данное противоречие, на наш взгляд, должно быть разрешено в пользу ЖК.

Статья 93 ЖК РФ определяет назначение служебных жилых помещений и примерный перечень категорий лиц, которым данные помещения могут быть предоставлены. Служебные жилые помещения предназначены для временного проживания (на период работы, службы, на срок занятия должности). Служебные жилые помещения предназначены не только для удовлетворения жилищной потребности нанимателя, они также способствуют выполнению трудовых и иных обязанностей. В юридической литературе назначение служебных помещений рассматривается, как правило, с точки зрения обеспечения интересов работодателя². В.Н. Литовкин указывает: «Предоставление служебного жилого помещения осуществляется прежде всего в интересах места работы, службы, органов государственной власти и местного самоуправления, и уже потом удовлетворяет жилищные потребности граждан, но только на время»³.

В законодательстве отсутствует единый перечень категорий конкретных лиц, которым могут быть предоставлены служебные жилые

¹ Закон РФ «О вынужденных переселенцах» от 19.02.1993 № 4530-1 (в ред. от 30.12.2015) // Российская газета. 1995. № 247; Федеральный закон «О беженцах» от 19.02.1993 № 4528-1 (в ред. от 22.12.2014) // Российская газета. 1993. 20 мар.

² *Шипунова Е.* Жилищное правоотношение по найму служебного жилого помещения // Жилищное право. 2011. № 2. С. 98.

³ *Литовкин В.Н.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М. 2005. С. 164.

помещения. Данные категории устанавливаются различными нормативными актами, многие из которых были приняты до вступления в силу ЖК и устарели в настоящее время.

Категории лиц, которым могут предоставляться служебные жилые помещения, устанавливаются в отношении помещений, находящихся в федеральной собственности, органами власти РФ, в отношении помещений, которые находятся в собственности субъектов РФ и муниципальных образований, соответственно органами власти субъектов РФ и муниципальных образований (ч. 2 ст. 104 ЖК). Всего насчитывается не менее 10 таких категорий на федеральном уровне. Нормативные правовые акты, устанавливающие каждую из категорий, приведены, в частности, Е.А. Шипуновой¹.

Е.А. Шипунова справедливо, на наш взгляд, отмечает, что для обеспечения правовой определенности необходимо принятие нормативно-правовых актов на уровнях Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований, которые бы исчерпывающим образом определяли перечень лиц, которым могут предоставляться служебные жилые помещения². Данный подход следует признать обоснованным.

В соответствии с ч. 1 ст. 94 ЖК РФ, жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Как справедливо отмечается в литературе, действующее законодательство, по крайней мере на федеральном уровне, не содержит единого перечня лиц, которым могут быть предоставлены жилые помещения в общежитиях³.

В законодательстве содержатся нормы, в соответствии с которыми жилые помещения в общежитиях предоставляются лицам не в связи с их работой, службой или учебой, а при наличии иных обстоятельств.

¹ Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму служебного жилого помещения // Жилищное право. 2011. № 2. С. 92-93.

² Там же. С. 94.

³ Там же. С. 93.

В частности, общежития предоставляются беженцам, вынужденным переселенцам, лицам, страдающим психическими расстройствами и утратившим социальные связи (п. 1 ст. 11 Закона РФ от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах»; ст. 11 Федерального закона от 19 февраля 1993 г. № 4528-1 «О беженцах»).

В литературе обоснованно указывается, что предоставление указанным категориям лиц жилых помещений в общежитиях не связано с их работой, службой, учебой, поэтому данные помещения и соответствующие здания в строгом смысле слова нельзя назвать общежитиями, несмотря на то, что технические характеристики соответствующих зданий могут соответствовать требованиям, предъявляемым к общежитиям. То есть данные здания могут являться общежитиями в юридическом смысле, но не являются общежитиями в смысле физическом. Помещения в таких общежитиях не могут предоставляться по договорам найма жилых помещений в общежитии, такие помещения могут передаваться по договорам найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев или беженцев либо по иным видам договора найма¹.

Статья 95 ЖК РФ, в отличие от ст. ст. 93 и 94 ЖК, четко определяет категории лиц, для проживания которых предназначены жилые помещения маневренного фонда. Вместе с тем законодательством могут быть определены и иные категории. Нормативным актом Министра обороны РФ также предусматривается, что в случае невозможности предоставления военнослужащим и членам их семей служебных жилых помещений по установленным нормам с их согласия им могут предоставляться меньшие по площади жилые помещения маневренного фонда². В соответствии

¹ Лукьяненко М.Ф. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. Тюмень: Изд-во Тюменского государственного университета. 2005. С. 103.

² Приказ Министра обороны РФ «О предоставлении военнослужащим Вооруженных Сил Российской Федерации жилых помещений по договору социального найма и служебных жилых помещений» от 30.09.2010 № 1280 (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2010 № 18841 (в ред. от 21.03.2013) // Российская газета. 2010. 29 окт.

с п. 2 типового договора найма жилого помещения маневренного фонда последнее может быть предоставлено только тем категориям граждан, которые указаны в п. п. 1-3 ст. 95 ЖК РФ. В литературе справедливо отмечается, что данное положение типового договора не препятствует предоставлению жилых помещений маневренного фонда иным категориям граждан, если таковые определены в законодательстве¹. Как следует из ст. 96 ЖК РФ, жилые помещения в домах социального обслуживания населения предоставляются гражданам, которые отнесены к нуждающимся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

В соответствии с законодательством гражданами, нуждающимися в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг, могут быть признаны:

- женщины старше 55 лет;
- мужчины старше 60 лет;
- инвалиды (в том числе дети-инвалиды).

Данные граждане признаются нуждающимися в специальной социальной защите при условии, что они нуждаются в постоянной или временной посторонней помощи в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности вследствие ограничения способности к самообслуживанию и (или) передвижению.

Жилые помещения, предназначенные для граждан, которые отнесены к нуждающимся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг, могут находиться в ведении учреждений социального обслуживания.

По смыслу законодательства жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения могут относиться к собственности

¹ *Шипунова Е.* Жилищное правоотношение по найму жилого помещения маневренного фонда // Жилищное право. 2010. № 5. С. 111.

Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований. В соответствии с п. 8 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду к домам системы социального обслуживания относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием.

Как было отмечено в литературе, законодатель определил два вида жилых помещений, предназначенных для предоставления лицам, нуждающимся в социальной защите. Первая категория предусмотрена ст. 96 ЖК РФ – это специализированные жилые помещения, которые предоставляются с целью оказания медико-социальной или социально-бытовой помощи. Вторая категория предусмотрена ст. 98 ЖК РФ – это жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются без медицинского или социально-бытового обслуживания. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан могут быть расположены только в специально построенных или приспособленных для этих целей зданиях. Законодательством не предусматривается возможность размещения данных помещений по соседству с жилыми помещениями частного жилищного фонда. Особенностью данного вида специализированных жилых помещений является то, что они предоставляются не по договорам найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ), а по договору безвозмездного пользования, что предусмотрено ст. 98 ЖК РФ.

Полагаем, что к договору безвозмездного пользования жилым помещением для социальной защиты отдельных категорий граждан применяются нормы гл. 36 ГК РФ о безвозмездном пользовании. В соответствии со ст. 695 ГК РФ по общему правилу ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором

безвозмездного пользования. Несправедливо на лицо, которому требуется социальная защита, возлагать обязанности по текущему и капитальному ремонту того помещения, которое ему предоставлено.

Данный вопрос был освещен в литературе. В частности, Д.А. Формакидов предлагает устранить данную коллизию либо путем внесения изменений и дополнений в действующий ЖК, либо внесением специальных указаний в текст типового договора безвозмездного пользования жилым помещением для социальной защиты отдельных категорий граждан¹. С данным подходом следует согласиться.

Дети-сироты имеют право на предоставление благоустроенного жилья по окончании пребывания в государственных и негосударственных учреждениях для детей-сирот или в приемных семьях. Такое право у детей-сирот возникает, если они не имеют закрепленного за ними жилого помещения или их возвращение в ранее занимаемое и сохраненное за ними жилое помещение невозможно (ст. 8 Закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ, п. 8 ч. 1 ст. 92, ст.ст. 98.1, 109.1 ЖК РФ).

До 2013 года жилье детям-сиротам выдавалось вне очереди по договорам социального найма. С 2013 года жилье детям-сиротам предоставляется однократно на срок 5 лет по договору найма специализированного жилья в виде отдельной квартиры или отдельного жилого дома на основании заявления ребенка по достижении им возраста 18 лет или до достижения этого возраста в случае обретения полной дееспособности (Федеральный закон от 29.02.2012 № 15-ФЗ, вступил в силу 01.01.2013). По истечении срока действия договора квартира исключается из перечня специализированного жилья и переходит в бессрочное пользование сиротой по договору социального найма. Пункт о внеочередном предоставлении собственности детям-сиротам с 2013 года исключен.

¹ *Формакидов Д.А.* Понятие и содержание договора безвозмездного пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2012. № 5. С. 50.

Согласно вопросу 7 Информации Минюста России от 20.07.2015 не допускается замена предоставления жилья из специализированного фонда иными формами (способами) решения жилищной проблемы детей-сирот, например, предоставлением субсидии на приобретение или строительство жилого помещения, предоставлением жилого помещения в безвозмездное пользование или по договору социального найма.

Как показывает практика, изменения в законодательство внесли для того, чтобы оградить детей, оставшихся без родительской опеки, от мошенничества заинтересованных лиц. Предоставляемые государством квартиры нельзя приватизировать, продавать, менять или передавать третьим лицам каким-либо иным образом. Также были случаи, когда детей-сирот заселяли в коммунальные квартиры. С 2015 года по законодательству заселяют в отдельные квартиры с хорошими условиями для проживания.

Итак, можно предложить следующее определение специализированного жилищного фонда. «Специализированный жилищный фонд это совокупность помещений, которые предназначены для временного проживания отдельных категорий граждан и членов их семей при условии отсутствия у них иных помещений для проживания в конкретном населенном пункте. Данные жилые помещения предоставляются по договору найма специализированного жилого помещения и только при наличии установленном законодательством условий, с соблюдением определенного порядка предоставления специализированных жилых помещений. Специализированные жилые помещения предоставляются из состава государственного или муниципального жилищного фондов».

Необходимо отметить, что вопросы предоставления специализированных жилых помещений в настоящее время недостаточно полно урегулированы федеральным и региональным законодательством, что создает определенные коллизии в процессе правоприменения.

1.2. Форма, стороны и содержание договора найма специализированного жилого помещения

Ранее в юридической литературе вопрос о необходимости заключения договора в письменной форме решался не однозначно¹. Однако в настоящее время актуальность данной дискуссии отпала, поскольку законодатель в ч. 7 ст. 100 ЖК РФ четко определил, что форма договора найма специализированного жилого помещения – простая письменная, что следует признать оправданным, поскольку письменная форма договора способствует не только информированности сторон о своих правах и обязанностях, но и юридической определенности в их взаимоотношениях. Кроме того, это позволяет отследить любое колебание динамики жилищного правоотношения (то есть юридически зафиксировать, изменилось ли данное правоотношение фактически, или прекратилось, или осталось неизменным).

Жилищное законодательство прямо не определяет последствия несоблюдения письменной формы договора. В юридической литературе данный вопрос также специально не исследовался. Однако, поскольку к регулированию отношений по найму специализированного жилого помещения могут быть субсидиарно применены нормы гражданского законодательства, а именно ч. 1 ст. 162 ГК РФ, устанавливающая, что несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства, представляется, что несоблюдение письменной формы договора найма специализированного жилого помещения повлечет за собой только невозможность использования свидетельских показаний, как установлено в приведенной статье.

¹ *Потюков А.Г.* Жилищное право: Учебно-методическое пособие для студентов заочного обучения. Л.: Изд-во Ленинградского университета, 1973. С. 28; *Литовкин В.Н.* Жилищное законодательство: Справочное пособие. М.: Профиздат, 1988. С. 103.

Предметом данного договора является исходя из положений раздела IV ЖК РФ жилое помещение, входящее в специализированный жилищный фонд. Одним из необходимых элементов характеристики любого гражданско-правового договора являются его стороны. Одной из сторон договора найма специализированного жилого помещения является наниматель по договору найма специализированного жилого помещения. Наниматели – это граждане, категории которых установлены законом. Прямо определены в ЖК РФ лица, признанные беженцами, и вынужденные переселенцы. В отношении иных категорий нанимателей либо дается примерный открытый перечень категорий граждан-нанимателей (наниматели по договору найма жилого помещения маневренного фонда), либо дается отсылочная норма к действующему законодательству, которое также содержит открытый перечень (наниматели по договору найма служебного жилого помещения, договору найма жилого помещения в общежитии, договору найма жилого помещения в доме системы социального обслуживания населения).

Из анализа норм ч. 6 ст. 100 ЖК РФ и типовых договоров следует, что специализированное жилое помещение предоставляется помимо нанимателей и членам их семьи. Причем данная категория не является однородной и, как видится, включает в себя 2 подкатегории: во-первых, члены семьи, которые имеют аналогичный нанимателю правовой статус (члены семьи лица, признанного беженцем, вынужденного переселенца, члены семьи гражданина, который в соответствии с законодательством отнесен к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг; члены семьи гражданина – нанимателя по договору найма жилого помещения маневренного фонда); и, во-вторых, члены семьи, к которым не предъявляется данное требование (члены семьи гражданина – нанимателя по договору найма служебного жилого помещения, по договору найма жилого помещения в общежитии).

Говоря о правовом статусе нанимателей и членов их семей, нельзя не отметить, что в действующем законодательстве закрепляется равенство прав нанимателя и членов его семьи, имеющих правовой статус, аналогичный статусу нанимателей. Прежде всего, это вытекает из содержания типовых договоров, согласно которым они имеют право на пользование жилым помещением наравне с нанимателем и имеют равные права и обязанности по договору. Кроме того, дееспособные члены семьи нанимателя, за некоторым исключением, несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, как правило, за ним сохраняются права на жилое помещение. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора. Таким образом, можно заключить, что законодательство устанавливает презумпцию равенства прав нанимателя и членов его семьи, имеющих правовой статус, аналогичный статусу нанимателей.

Данная презумпция нашла свое обоснование и в науке жилищного права, в частности в работах Э.Л. Страунинга¹.

Поскольку договор найма специализированного жилого помещения, как указывалось выше, является двусторонним, соответственно, у нанимателей и членов их семей имеются контрагенты в лице наймодателей.

Ч. 1 ст. 100 ЖК РФ и преамбула типовых договоров определяют, что наймодателями по договору найма специализированного жилого помещения являются собственник жилого помещения, или действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти, или уполномоченный орган местного самоуправления, или уполномоченное им лицо.

¹ Аполлонов А.О., *Страунинг Э.Л. О правилах пользования жилыми помещениями // Жилищное право. 2014. № 5. С. 4.*

На первый взгляд может показаться, что такая практика предоставления государственных или муниципальных специализированных жилых помещений в доверительное управление противоречит действующему законодательству, поскольку по общему правилу согласно ч. 3 ст. 1013 ГК РФ «имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление». Однако передача жилых помещений (находившихся ранее в хозяйственном ведении или оперативном управлении) в доверительное управление осуществляется, в частности, после ликвидации предприятий или учреждений, что прямо разрешено законодателем. Так, «передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям» (ч. 3 ст. 1013 ГК РФ).

Представляется, что в зависимости от того, какой субъект является наймодателем, можно выделить договоры, заключаемые собственниками, федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, или уполномоченными ими лицами (в договорах найма служебного жилого помещения, помещения в общежитии, помещения маневренного фонда), или органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в договорах найма жилого помещения в доме системы социального обслуживания населения), или только федеральными органами государственной власти (в договорах найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, или вынужденных переселенцев).

Согласно ч. 3 ст. 100 ЖК РФ в договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

В юридической литературе отмечалось, что «договор – особый юридический факт: заключая в себе волеизъявление его сторон, используется не только для установления правовой связи, но и для определения прав и обязанностей сторон»¹.

Являясь общей моделью, договор найма специализированного жилого помещения содержит права и обязанности, которые характерны для любого вида договора найма специализированного жилого помещения. Данные права и обязанности закреплены законодателем главным образом в типовых договорах, за исключением типового договора найма жилого помещения в доме системы социального обслуживания, который в настоящее время еще не разработан, Правилах пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

Согласно ч. 5 ст. 100 ЖК РФ к пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 настоящего Кодекса, за исключением пользования служебными жилыми помещениями.

Проанализировав данную норму, можно сделать вывод, что поскольку ЖК РФ при регламентации прав и обязанностей сторон прямо отсылает к правам и обязанностям сторон по договору социального найма, то права и обязанности сторон по договору найма специализированного жилого помещения во многом схожи с правами и обязанностями сторон по договору социального найма.

Вместе с тем в юридической литературе А.А. Титов, А.О. Аполлонов, Э.Л. Страунинг, И.Л. Корнеева, Ю.П. Свит, Е.В. Трушин обоснованно

¹ Развитие советского гражданского права на современном этапе / отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Наука. 1986. С. 135-136.

отмечают, что права и обязанности сторон по договору найма специализированного жилого помещения (в отличие от прав и обязанностей сторон по договору социального найма) существенно ограничены. Так, согласно ч. 4 ст. 100 ЖК РФ наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения (однако ранее В.И. Замятин писал, что «проживающий в общежитии может быть переселен из одной комнаты в другую в любое время по распоряжению администрации», то есть допускался своего рода принудительный обмен), а также передавать его в поднаем; в соответствии с ч. 3 ст. 92 ЖК РФ специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным ЖК РФ. И.Л. Корнеева, Г.Ф. Шешко, А.И. Якупова объясняют это строго целевым назначением помещений¹. Однако данное утверждение сложно воспринимать однозначно, так как специализированные жилые помещения, как любые другие жилые помещения, предназначены в первую очередь для удовлетворения жилищной потребности и только во вторую очередь их предоставление преследует иные цели: удержание кадров предприятием, создание надлежащих условий для работы, службы, учебы; осуществление капитального ремонта; социальная защита граждан, лишившихся жилых помещений при наступлении чрезвычайных обстоятельств, и т.д.

Ограничение правомочий сторон в правоотношении по найму специализированного жилого помещения, на мой взгляд, связано еще и с тем, что рассматриваемые договоры в ряде случаев являются необходимыми основаниями для заключения иных гражданско-правовых договоров (договоров на оказание социальных услуг, смешанных гражданско-правовых договоров, включающих в себя элементы договора оказания услуг, договора аренды, договора хранения). Соответственно, осуществление права на обмен

¹ *Якупова А.И.* Некоторые особенности предоставления специализированных жилых помещений // Жилищное право. 2012. № 11. С. 45.

может неблагоприятно сказаться как на правах наймодателя – стороны по другому договору (поскольку тогда, например, возникнет сложность с вызовом работника в любое время суток на работу), так и на иных, не жилищных правах самого нанимателя (в частности, из-за невозможности получения медицинских и социальных услуг в обычном жилом доме).

Другое ограничение прав нанимателей связано с тем, что, как правило, специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, не «обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте» (ч. 2 ст. 99 ЖК РФ). Соответственно, если жилые помещения будут сдаваться в поднаем, это будет означать, что у граждан есть другие жилые помещения, где они проживают, и данное условие не соблюдается.

В то же время ограничение права наймодателя по распоряжению специализированными жилыми помещениями и закрепление юридической и фактической возможности предоставления специализированных жилых помещений только по договорам найма специализированных жилых помещений способствуют сохранению специализированного жилищного фонда и являются важной гарантией обеспечения жилищных прав граждан. Если предоставить наймодателям права по отчуждению специализированных жилых помещений, то государство не сможет выполнять свою социальную функцию в отношении наименее защищенных граждан (в частности, лишившихся жилых помещений в результате чрезвычайных обстоятельств, преследования, нуждающихся в проживании в домах в системе социального обслуживания населения) или это негативно скажется на интересах органов государственной власти и местного самоуправления (поскольку их работники не будут обеспечены жилыми помещениями).

ЖК РФ не содержит перечня прав нанимателя именно по договору найма специализированного жилого помещения. Однако данные права предусматриваются подзаконными нормативно-правовыми актами, как правило, воспроизводящими положения Конституции РФ и ЖК РФ. Так, в соответствии с п. 5 и п. 13 Правил пользования жилыми помещениями,

типовыми договорами наниматель имеет право: 1) на использование жилого помещения для проживания; 2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме; 3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения; 4) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Реализация нанимателем своего права на использование жилого помещения ограничена целевым назначением данного помещения, которое направлено, прежде всего, на удовлетворение его жилищной потребности. Использование специализированного жилого помещения для каких-либо иных целей, помимо закрепленных в ст. 17 ЖК РФ, не допускается.

Законодатель, осуществляя правовое регулирование отношений по найму жилого помещения, закрепил, в том числе и правила, являющиеся общими для всех разновидностей договора найма. В частности, они касаются права пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Законодатель, закрепляя право нанимателя на использование жилого помещения только для проживания, соответственно предусмотрел и аналогичную обязанность по использованию жилого помещения для проживания, за некоторыми исключениями. При этом исполнение данной обязанности способствует сохранению жилого помещения. Обязанность по обеспечению сохранности предмета договора выражается также и в том, что наниматель не вправе совершать действия, которые могут привести к порче или уничтожению жилого помещения, более того, обязан поддерживать его надлежащее состояние путем проведения текущего ремонта.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Исходя из возмездного характера договора, презюмируется, что специализированное жилое помещение предоставляется нанимателю за плату, которая вносится нанимателем ежемесячно (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

Наниматель обязан информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору найма. Это связано с тем, что заключение договора найма специализированного жилого помещения происходит только при наличии определенной совокупности условий, в случае изменения которых с неизбежностью трансформируется и сам договор найма специализированного жилого помещения. Поскольку некоторые изменения могут происходить в результате изменений обстоятельств, связанных, в частности, с нанимателем, его правовым статусом, которые не являются общедоступной информацией, и, как следствие, о них достаточно сложно узнать наймодателю; гражданин должен уведомить наймодателя о таких изменениях.

Как и в любом гражданско-правовом договоре, с правами и обязанностями одной стороны корреспондируют права и обязанности другой стороны. Права и обязанности наймодателя согласно ч. 5 ст. 100 ЖК РФ указаны в ст. 65 ЖК РФ. Так, согласно ч. 1 ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Учитывая то, что согласно ч. 1 ст. 4 ЖК РФ правоотношение, связанное с оказанием коммунальных услуг, входит в содержание жилищного правоотношения, законодатель объединил право требовать внесения платы за жилое помещение и право требовать внесения платы за коммунальные услуги. Ч. 2 ст. 65 ЖК РФ устанавливает, что наймодатель жилого помещения обязан, во-первых, передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение. При этом необходимо уточнить, что специализированное жилое помещение должно быть свободно как фактически, так и юридически.

Во-вторых, наймодатель обязан принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.

В-третьих, наймода́тель обяза́н осу́ществлять капита́льный ремо́нт жилого помеще́ния. Как видно из рассмотренных правовых норм, при производстве ремонта специализированного жилого помещения действует общее правило о том, что капитальный ремонт специализированного жилого помещения выполняется только наймодателем, а ремонт общего имущества в многоквартирном доме – совместно обеими сторонами.

В-четвертых, наймода́тель обяза́н обеспе́чивать предоста́вление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества. По моему мнению, закрепление данной обязанности объясняется наличием у наймодателя, в свою очередь, права требовать от нанимателя внесения платы за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 3 ст. 65 ЖК РФ наймода́тель жилого помеще́ния помимо указанных обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором найма жилого помещения. Из данного положения следует, что обязанности наймодателя определены не исчерпывающим образом.

Раздел IV ЖК РФ не содержит специальных положений об ответственности сторон по договору найма специализированного жилого помещения, то не исключает ее наступления по основаниям, предусмотренным для сторон договора социального найма. Иные немногочисленные нормативно-правовые акты содержат лишь отдельные положения об ответственности нанимателя. Так, согласно пп. 6 п. 7 типовых договоров несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены ст. 155 ЖК РФ. Однако, проанализировав данные нормы, необходимо заключить, что данная мера ответственности не является специальной, характерной только для нанимателей по договорам найма специализированного жилого помещения, к ней могут быть привлечены наниматели по любым разновидностям договора найма.

Однако проанализированные меры ответственности по своей сути являются не жилищно-правовыми, а гражданско-правовыми, они не содержат какой-либо специфики применительно к правоотношению по найму специализированного жилого помещения. Не разработана она и в юридической теории, поскольку ученые либо обходят стороной вопросы о мерах ответственности¹, либо, рассматривая правоотношение по найму специализированного жилого помещения, детально анализируют положения о гражданско-правовой ответственности в целом². Учитывая то, что жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения является разновидностью правоотношения по найму, к нему применимы многие общие правила и нормы, распространяющие свое действие на иные виды договора найма; данную ситуацию следует не трактовать как пробел в законодательстве и юридической науке жилищного права, а рассматривать в качестве приема юридической техники.

Итак, договоры найма жилых помещений специализированного жилищного фонда различаются в зависимости от вида специализированного жилищного фонда. В договоре найма жилого помещения конкретного вида специализированного фонда устанавливаются различные права и обязанности сторон договора найма. Однако необходимо отметить, что в действующем законодательстве определенно не хватает норм об ответственности сторон по договору найма специализированного жилого помещения. Данную проблему необходимо исправить как на федеральном, так и на региональном уровне.

¹ Жилищное право: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 021100 «Юриспруденция» / под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. М.: «ЮНИТИ-ДАНА»; Закон и право. 2014. С. 50, 56.

² *Аполлонов А.О., Страуниг Э.Л.* О правилах пользования жилыми помещениями // Жилищное право. 2014. № 5. С. 35-36.

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Заключение договора найма специализированного жилого помещения

Несмотря на значительное развитие регулирования отношений по найму специализированных жилых помещений, тем не менее, действующее жилищное законодательство прямо не определяет общий порядок и условия заключения договора найма специализированного жилого помещения, являющегося основанием для возникновения соответствующего правоотношения.

И в юридической литературе, как правило, порядок заключения договора найма специализированного жилого помещения как родового понятия не рассматривается. И.Л. Корнеева, В.А. Баранов, В.В. Гуцин, Л.С. Курганова, Ю.П. Свит рассматривают лишь порядок заключения отдельных видов договора найма специализированного жилого помещения¹. В то же время в юридической литературе отмечается, что «жилищным законодательством предусматривается специальный порядок предоставления и освобождения жилых помещений специализированного жилищного фонда»². Высказано мнение, что «более жесткий правовой режим нашел свое отражение и в особом порядке предоставления права пользования». Однако авторы не раскрывают особенностей данного специального (особого) порядка.

Возможно, это связано с тем, что изменения в правовом регулировании отношений по найму специализированного жилого помещения произошли недавно и еще не приняты нормативно-правовые акты, регламентирующие

¹ Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации: Учебник для вузов. М.: Норма. 2015. С. 81-82.

² Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав: Учебное пособие. Самара: Изд-во «Универс-групп». 2012. С. 28-29.

данный порядок, а единая практика предоставления специализированных жилых помещений также еще не сложилась.

Вместе с тем Е.В. Трушин, ссылаясь на то, что порядок предоставления всех видов жилых помещений специализированного жилищного фонда РФ, субъекта РФ или муниципального специализированного жилищного фонда относится к компетенции органов государственной власти РФ, субъекта РФ и органов местного самоуправления¹, определяет субъектов, к компетенции которых относится решение данного вопроса.

Представляется, что исходя из правового регулирования порядка заключения отдельных видов договора найма специализированного жилого помещения общая модель порядка заключения договора – основания возникновения соответствующего правоотношения – выглядит следующим образом.

Вначале граждане обращаются в соответствующий орган с просьбами (заявлениями, сделанными в письменной форме) о предоставлении им специализированных жилых помещений. В данных заявлениях должны содержаться сведения о наличии совокупности условий, на основании которых с гражданами могут быть заключены договоры найма; а также сведения об отсутствии у граждан жилых помещений в данном населенном пункте, о наличии членов семьи данного гражданина, если они намерены проживать в специализированных жилых помещениях вместе с гражданином, и иная необходимая информация с учетом вида специализированного жилого помещения, которое может быть предоставлено.

Далее (после получения таких заявлений) субъекты – собственники специализированных жилых помещений в установленные сроки их

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации. Предисловие Председателя Комитета Госдумы по законодательству д.ю.н. П.В. Крашенинникова. Постатейный комментарий научных сотрудников МГЮА д.ю.н., проф. А.М. Эрделевского, к.ю.н., доц. С.П. Гришаева и заслуженного юриста РФ Е.В. Трушина. М. 2012. С. 195, 209.

рассматривают и принимают соответствующие решения о предоставлении или непредоставлении специализированных жилых помещений.

Применительно к вопросу об основании и условиях заключения договора найма специализированного жилого помещения в юридической науке многие ученые, в частности Е.В. Трушин, И.Л. Корнеева, А.Ю. Покровская, Ю.П. Свит, анализируют лишь решение соответствующего органа о предоставлении специализированного жилого помещения как основание для заключения договора. Позиция авторов основана, прежде всего, на ч. 2 ст. 100 ЖК РФ, содержания типовых договоров, устанавливающих, что договор не может быть заключен без решения о предоставлении жилого помещения.

Несомненно, что без решения органа о предоставлении специализированного жилого помещения договор найма конкретного специализированного жилого помещения с определенным лицом не может быть заключен, однако необходимо выделять и условия, необходимые для заключения договора.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме. Наймодателем в данном договоре выступает орган государственной власти, орган местного самоуправления либо администрация предприятия или учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится специализированный жилищный фонд. Нанимателем по такому договору является гражданин, которому предоставлено жилое помещение¹.

Предметом договора найма специализированного жилого помещения является изолированное жилое помещение (дом, часть дома, квартира, часть квартиры).

В договоре найма также устанавливаются права и обязанности сторон договора. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма

¹ *Шешко Г.Ф.* Жилые помещения специализированного жилищного фонда: предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. 2012. № 1 С. 46.

обязан передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц, принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодалель специализированного жилого помещения имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодалель и наниматель специализированного жилого помещения несут и иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, федеральными законами и договором найма специализированного жилого помещения.

Если вместе с нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи, то они должны указываться в договоре найма. К членам семьи нанимателя специализированного жилого помещения по договору найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (ст. 69 ЖК РФ).¹

Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения

¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгалов и др. / под ред. П.В. Крашенинникова. М. 2011. С. 221.

по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения должны быть указаны в договоре найма.

В случае прекращения семейных отношений, бывшие члены семьи нанимателя сохраняют право пользования занимаемым жилым помещением, за ними сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Однако эти граждане самостоятельно отвечают по своим обязательствам, вытекающим из договора найма специализированного жилого помещения. Это правило не распространяется на бывших членов семьи нанимателя служебного жилого помещения. В случае прекращения семейных отношений нанимателя служебного жилого помещения и членов его семьи право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между нанимателем и бывшим членом его семьи. В том случае, когда у бывшего члена семьи нанимателя служебного жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если имущественное положение бывшего члена семьи нанимателя служебного жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования служебным жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя на определенный срок на основании решения суда (ст. 31 ЖК РФ). В этом случае логично было бы применить это правило и к бывшим членам семьи нанимателя жилого помещения в общежитии, поскольку проживание в служебном жилом помещении и в общежитии связано с трудовыми отношениями.

Законодатель для бывших членов семьи нанимателя служебного жилого помещения применил нормы, установленные для бывших членов семьи собственника жилого помещения. Но не решил вопрос для тех случаев,

когда наниматель прекратит трудовые отношения и подлежит выселению, в то время как право пользования служебным жилым помещением за бывшими членами семьи нанимателя будет признано судом. Нанимателя выселят, а бывших членов семьи выселить будет невозможно.

Кроме того, следует обратить внимание на то, что нанимателя и членов его семьи выселяют без предоставления другого жилого помещения в случае прекращения трудовых отношений, а в ст. 100 ЖК РФ за бывшими членами семьи нанимателя может быть сохранено право пользования служебным жилым помещением по решению суда. Если семья не распалась, то выселят всех без предоставления другого жилого помещения и не посмотрят, что отсутствуют основания приобретения или осуществления ими права пользования иным жилым помещением, а также на имущественное положение граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства, которые не позволяют им обеспечить себя иным жилым помещением. И, как следствие, суд сохранит за ними право пользования служебным жилым помещением, поскольку нет законных оснований для их выселения.

В ст. 100 ЖК РФ введены ограничения при использовании нанимателем жилых помещений специализированного жилищного фонда. Наниматель не вправе произвести обмен занимаемого жилого помещения, а также передать его в поднаем. Это обусловлено особенностью использования специализированных жилых помещений.

Итак, договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме, при соблюдении условий, определенных в законодательстве. Наймодателем в данном договоре выступает орган государственной власти, орган местного самоуправления либо администрация предприятия или учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится специализированный жилищный фонд. Нанимателем по такому договору является гражданин, которому предоставлено жилое помещение.

2.2. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения

Действующий Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) различает расторжение (ст. 101) и прекращение (ст. 102) договора найма специализированного жилого помещения. При этом расторжение договора обязательно влечет его прекращение, в связи с чем, целесообразнее было бы рассматривать расторжение договора найма специализированного жилого помещения как одно из оснований его прекращения. В соответствии со ст. 101 ЖК РФ расторжение договора найма специализированного жилого помещения возможно по соглашению сторон, т.е. взаимному согласию наймодателя и нанимателя. Это означает, что наниматель и наймодатель по данному договору, достигнув соглашения, вправе расторгнуть его в любое время.

Наниматель специализированного жилого помещения может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения в одностороннем порядке в любое время. Такое расторжение допускается независимо от причин, которыми руководствуется наниматель, т.е. он может и не объяснять наймодателю мотивы своего решения.

Следует отметить, что законодатель не ставит условием расторжения договора найма специализированного жилого помещения согласие членов семьи. Статья 101 ЖК РФ не содержит положения, аналогичного ч. 2 ст. 83, предусматривающей расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя с согласия членов его семьи.¹

Представляется, что данное положение должно иметь исключение. Так, в частности, жилое помещение вынужденному переселенцу и беженцу предоставляется с учетом членов семьи, также признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами и беженцами².

¹ *Городов О.А.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. М. 2013 С. 12.

² *Шешко Г.Ф.* Жилые помещения специализированного жилищного фонда: предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. 2012. № 1. С. 45.

В случае выезда нанимателя специализированного жилого помещения и членов его семьи в другое место жительства договор найма считается расторгнутым со дня выезда. Но, думается, что наниматель должен предупредить наймодателя о своем выезде. Бывают случаи, когда наниматель может выехать временно, по каким-либо уважительным обстоятельствам. При этом право пользования специализированным жилым помещением может и не прекратиться. Будет более правильно известить об этом наймодателя, чтобы впоследствии избежать спора о праве пользования этим помещением¹. Таким образом, расторжение договор найма специализированного жилого помещения по инициативе нанимателя происходит во внесудебном порядке.

По требованию наймодателя данный договор может быть расторгнут только в судебном порядке, в связи с неисполнением нанимателем либо проживающими с ним членами его семьи своих обязанностей, вытекающих из данного договора (ч. 3 ст. 101 и ч. 4 ст. 83 ЖК РФ), в том числе в таких случаях:

а) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. Расторжение договора в данном случае возможно только при отсутствии уважительных причин у нанимателя, к которым судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи нанимателя инвалидов, несовершеннолетних детей и др.²;

¹ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгалов и др. / под ред. П.В. Крашенинникова. М. 2013. С. 210.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

б) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Жилищное законодательство не раскрывает понятия разрушения и повреждения жилого помещения. Следует отметить, что основанием для расторжения договора найма специализированного жилого помещения должно являться разрушение и повреждение не только непосредственно жилого помещения, но и общего имущества многоквартирного дома;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание в одном жилом помещении. К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи, следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.). Требование о расторжении договора может быть заявлено, если допускаемые нанимателем нарушения делают невозможным проживание соседей. При этом не требуется, чтобы они вообще не могли пользоваться жилым помещением. Достаточно, чтобы они были лишены в значительной мере тех благ, на которые вправе рассчитывать лица, пользующиеся жилыми помещениями;

г) использование жилого помещения не по назначению. Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений ст. 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого

помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.)¹.

Таким образом, наймодаделец вправе требовать расторжения договора найма специализированного жилого помещения в судебном порядке в случаях, когда наниматель либо совместно проживающие с ним члены семьи не исполняют своих договорных обязательств.

Юридические основания для прекращения договора найма специализированного жилого помещения предусмотрены в ст. 102 ЖК РФ:

1. в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, являвшегося предметом договора. Однако понятие «утрата» помещения гораздо шире, нежели его физическое уничтожение (разрушение). Помещение может быть утрачено и юридически, например, в результате эвикции (отобрания по суду). Жилой дом может быть разрушен в результате его сноса, а также в результате обвала, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации, т.е. в данном случае, жилое помещение перестает существовать как материальный объект;

2. переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения;

3. по иным основаниям, предусмотренным ЖК РФ:

а) прекращение трудовых отношений или пребывания на выборной должности, а также увольнение со службы – для прекращения договора найма служебного жилого помещения;

б) прекращение трудовых отношений, учебы или увольнение со службы – для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии;

в) истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда;

г) в случае смерти одиноко проживающего нанимателя. Что касается членов семьи умершего нанимателя, то в ряде случаев они сохраняют право пользования жильем по договору найма специализированного жилого помещения.

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. При отказе освободить такие жилые помещения, указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных ЖК РФ.

Итак, по общему правилу договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут соглашением сторон. Однако такая ситуация возможна только в случаях, когда наниматель специализированного жилого помещения примет решение о расторжении такого договора.

Наниматель может в любое время расторгнуть договор найма и заявить об этом наймодателю. В то время как наймодатель не может в любое время обратиться с этим предложением к нанимателю и предложить ему расторгнуть договор найма. Таким образом, наниматель специализированного жилого помещения вправе расторгнуть договор найма в любое время. Наймодатель может расторгнуть договор только в судебном порядке.

В случае выезда нанимателя специализированного жилого помещения и членов его семьи в другое место жительства договор найма считается расторгнутым со дня выезда. Но думается, что наниматель должен предупредить наймодателя о своем выезде.

Наймодатель вправе требовать в судебном порядке расторжения договора найма специализированного жилого помещения в случае:

- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению.

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя также в случае, когда наниматель самовольно произвел переустройство или перепланировку занимаемого помещения, если после предупреждения это жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние. В случае расторжения в судебном порядке договора найма специализированного жилого помещения наниматель и члены его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР

Подводя итоги проведенного исследования, необходимо провести анализ правоприменительной практики и рассмотреть некоторые проблемы, касающиеся найма специализированных жилых помещений. Целесообразно начать с вопроса оснований предоставления специализированных жилых помещений. Так, Г.Т. обратилась в суд с иском к ДГИ города Москвы о признании права пользования жилым помещением, обязанности заключить договор социального найма на жилое помещение. Ответчик ДГИ города Москвы обратился со встречным иском к Г.Т. о признании не приобретенной право пользования жилым помещением, расположенным в бывшем общежитии по адресу, выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения со снятием с регистрационного учета.

С 08 октября 2008 года Г.Т. зарегистрирована по месту жительства в однокомнатной квартире на основании договора найма жилого помещения в общежитии от 28 сентября 2008 года №, заключенного с ГУП «Жилищник-1». Решение о предоставлении Г.Т. жилого помещения органом исполнительной власти города Москвы не принималось, предоставление ответчику жилого помещения было осуществлено с нарушением порядка, установленного ЖК РФ, в силу чего заключенный договор найма жилого помещения в общежитии от 28 сентября 2008 года является недействительным с момента его заключения, в связи с чем ДГИ города Москвы полагал, что Г.Т. в спорном жилом помещении проживает без законных оснований, регистрация ответчика по месту жительства по данному адресу правоустанавливающего значения не имеет. 28 августа 2014 года ДЖП и ЖФ города Москвы ответчику отказано в заключении договора социального найма на спорную квартиру. Решением Останкинского районного суда города Москвы от 09 апреля 2015 года в удовлетворении исковых требований Г.Т. отказано, встречные исковые требования ДГИ

города Москвы удовлетворены в полном объеме.¹ Таким образом, суд сделал правильный вывод о том, что по смыслу положений статьи 99 ЖК РФ решение о предоставлении жилого помещения в составе специализированного жилого фонда может приниматься только собственником этого помещения или уполномоченным им лицом.

Нельзя обойти стороной вопрос отнесения помещения к специализированному. Специализированный жилищный фонд выделяется исходя из целей его использования – для проживания отдельных категорий граждан (п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК). Часть 1 ст. 91 ЖК РФ определяет виды жилых помещений, относящихся к специализированному жилищному фонду. Верховный Суд РФ указал, что данный перечень видов жилых помещений является исчерпывающим². Полагаем, что такой подход обоснован. Помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду (далее также – «специализированные жилые помещения»), по сути, являются объектами гражданских прав, ограниченными в обороте.

В соответствии с п. 1 ст. 129 ГК РФ объектами, ограниченными в обороте, признаются, в том числе, объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота. По смыслу ч. 2 ст. 92 ЖК РФ в качестве специализированных жилых помещений используются только помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Кроме того, специализированные помещения не подлежат отчуждению, передаче внаем и могут предоставляться только по договорам найма специализированных жилых помещений лицам, указанным в законодательстве.

¹ Судебная практика. Определение Московского городского суда от 18.01.2016 № 4Г-13956/2015 // СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1444268#0> (дата обращения: 01.12.2016).

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Таким образом, специализированные жилые помещения могут принадлежать на праве собственности только определенным участникам оборота (публичным образованиям), данные помещения могут принадлежать на ином праве только лицам, определенным в законодательстве. Следовательно, специализированные жилые помещения являются вещами, ограниченными в обороте. Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа по одному из дел занял такую же позицию¹.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания лиц, находящихся в трудовых или служебных отношениях с органом власти, государственным или муниципальным учреждением, для тех, кто проходит службу или занимает должность в органах власти Российской Федерации, субъекте РФ, органах местного самоуправления. Представляется, что жилые помещения, предназначенные для предоставления лицам, состоящим в трудовых и иных отношениях с органами и организациями, которые не указаны в ст.93 ЖК РФ, не должны рассматриваться как служебные. Обратимся к судебной практике. Так, Истец обратился в суд с иском к ответчику, указав, что он зарегистрирован по месту жительства для вселения совместно с членами семьи – женой и двумя сыновьями. С указанного времени истец постоянно проживает в данном жилом помещении совместно с членами семьи, а также оплачивает коммунальные услуги на основании открытого на его имя лицевого счета. Для заключения договора социального найма вышеуказанного жилого помещения истец обратился к ответчику. Однако в удовлетворении заявления ему было отказано со ссылкой на то, что спорное помещение предоставлено истцу на основании служебного ордера. Данный отказ истец считает незаконным, поскольку спорная квартира находится в муниципальной собственности, в связи с чем признать за ним право пользования жилым помещением на

¹ Судебная практика. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 04.03.2011 г. по делу № А53-1305/2010 // СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASK;n=69736#0> (дата обращения: 01.12.2016).

условиях договора социального найма. На обращение истца в Комитет по управлению имуществом с просьбой о заключении с ним договора социального найма жилого помещения ответчик ответил отказом со ссылкой на то, что истцу был выдан служебный ордер. Согласно ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и переданных в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного Кодекса РФ о договоре социального найма.

Из положений указанной статьи следует, что жилые помещения, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус служебных в силу закона, а к указанным жилым помещениям применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма.

В соответствии с ч.2 ст.92 ЖК РФ, использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. 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, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Обстоятельства проживания истца и членов ее семьи в спорном жилом помещении с 1985 года стороной ответчика не оспорены, при этом, каких-либо доказательств отнесения спорного жилого помещения к специализированному жилищному фонду ответчиком не представлено.

При указанных обстоятельствах, учитывая, что после вселения истца и членов его семьи в спорную квартиру вопрос об их выселении ответчиком не ставился, иного жилья в собственности или на основании договора социального найма истец, а также члены ее семьи не имеют, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания за истцом права на заключение договора социального найма занимаемого ею жилого помещения.

Исходя из указанных обстоятельств, суд приходит к выводу, что между сторонами имеют место отношения, связанные с постоянным бессрочным использованием спорным жилым помещением, относящимся к муниципальному жилищному фонду, то есть отношения, вытекающие из договора социального найма. Следовательно, требования истца о признании за ним права пользования спорной квартирой на основании договора социального найма суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению.¹

Либо другой пример. Так, например, Федеральное государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Златоустовский металлургический колледж» (далее – «ФГОУ СПО «ЗМК») обратилось в суд с иском к Швалева М.И. о признании ее утратившей право пользования специализированным жилым помещением. Ответчица была зарегистрирована и стала проживать в общежитии «ФГОУ СПО «ЗМК» как работник металлургического завода. В настоящее время Швалева М.И. не проживает в общежитии, выехала из г. Златоуста на Дальний Восток к дочери Швалева Н.И., однако комнату в общежитии освободить

¹ Судебная практика. Решение Лыткаринского городского суда Московской области по делу №2-724/16 // URL: <https://rospravosudie.com/court-lytkariNeskiy-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-534446989/> (дата обращения: 01.12.2016).

отказывается. Договор социального найма со Швалева М.И. заключен не был.

Частью 3 статьи 101 ЖК РФ предусмотрено, что договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 ЖК РФ случаях.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

В силу ч. 1 ст. 103 ЖК РФ в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 102 ЖК РФ и ч. 2 настоящей статьи.

Учитывая, что Швалева М.И. на момент разрешения спора постоянно проживает в комнате общежития, производит оплату за нее, иного жилья не имеет, признана малоимущей и принята на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, а также является пенсионером по старости, она не может быть выселена из общежития, а следовательно соответствующие иски требования в отношении данного ответчика удовлетворению не подлежат.¹

Следующий важный вопрос – выселение граждан из специализированных жилых помещений. Так, в Определении Московского городского суда от 09.12.2015 № 4Г-12277/2015 суд разъяснил, что, как

¹ Судебная практика. Решение Златоустовского городского суда Челябинской области // URL: <https://rospravosudie.com/court-zlatoustovskij-gorodskoj-sud-chelyabinskaya-oblast-s/act-103352294/> (дата обращения: 01.12.2016).

следует из смысла пунктов 1 и 4 статьи 103 ЖК РФ в их взаимосвязи, в случае прекращения договора найма служебного жилого помещения в связи с переходом права собственности на такое жилое помещение либо передачей такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу выселение граждан из указанных жилых помещений без предоставления им других жилых помещений законом не предусмотрено.¹

Так же, рассмотрев другое дело, суд, частично удовлетворяя требование администрации муниципального образования к одному физическому лицу, действующему в своих интересах, и другому физическому лицу, действующему в интересах несовершеннолетних, о признании их прекратившими право пользования жилым помещением, выселении из жилого помещения, разъяснил, что по смыслу статей 102 и 103 ЖК РФ, работник, являющийся нанимателем специализированного жилого помещения в связи с трудовыми отношениями, в случае прекращения трудовых функций утрачивает право пользования жилым помещением и подлежит выселению без предоставления иного жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 103 ЖК РФ.²

По вопросу расторжения договора найма специализированного жилого помещения, судом Приморского краевого суда был сделан следующий вывод. С учетом того, что в силу ч. 1 ст. 101 ЖК РФ договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон, суд удовлетворил иск учреждения – Регионального управления жилищного обеспечения Минобороны России о возложении на военнослужащего и членов его семьи обязанности

¹ Судебная практика. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.2015 по делу № 33-31665/15 // СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1352351#0> (дата обращения: 01.12.2016).

² Судебная практика. Определение Ленинградского областного суда от 20.08.2015 № 33-3828/2015 // СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1426537#0> (дата обращения: 01.12.2016).

освободить квартиру и сдать ее учреждению в порядке, установленном соглашением сторон, поскольку квартира являлась собственностью Минобороны России и была предоставлена военнослужащему во временное пользование на период прохождения службы, по заявлению военнослужащего, поданному в соответствии со ст. 15 ФЗ «О статусе военнослужащих», на основании решения учреждения ему с учетом членов семьи была предоставлена субсидия для приобретения (строительства) жилья, военнослужащий и члены его семьи подписали с учреждением соглашение о расторжении договора найма специализированного жилого помещения, в котором обязались сняться с регистрационного учета в течение четырех месяцев после перечисления субсидии, несмотря на то, что квартира была предоставлена на период военной службы по контракту и срок контракта не истек. После предоставления субсидии стороны расторгли договор специализированного найма. На полученную субсидию военнослужащий мог приобрести жилье по месту службы, а также не был лишен возможности впоследствии обменять данное жилое помещение на жилье в других городах.¹

В другом деле Муниципальное учреждение «№» обратилось в суд с иском к Нижельской Т.А. и Нижельскому В.А. о расторжении договора найма специализированного жилого помещения. В исковом заявлении МУ «№» указано, что Нижельская Т.А. и Нижельский В.А. зарегистрированы в общежитии. С ответчиками заключен договор найма жилого помещения в муниципальном общежитии. Ответчики не осуществляют оплату жилья и коммунальных услуг. Суд, рассмотрев представленные доказательства по делу, полагает, что иск МУ «№» к Нижельской Т.А. и Нижельскому В.А. подлежит удовлетворению по следующим основаниям. Факт того, что здание является муниципальным общежитием не оспаривается. Материалами

¹ Судебная практика. Определение Приморского краевого суда от 09.11.2015 по делу № 33-10150/2015 // СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1362511#0> (дата обращения: 01.12.2016).

дела подтвержден факт того, что ответчики Нижельская Т.А. и Нижельский В.А. длительное время – 45 месяцев, то есть более 6 месяцев, не производят оплату жилья и коммунальных услуг, имеет задолженность по данной оплате. Ответчики вселен в общежитие на законных основаниях. В силу требований пункта 5 части 3 статьи 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Частью 2 статьи 69 Жилищного кодекса РФ установлено, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности, несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. В соответствии с требованиями части 3 статьи 101 Жилищного кодекса РФ договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем обязательств по договору найма, а также в случаях, предусмотренных ст.83 Жилищного кодекса РФ. В силу требований пункта 1 части 4 статьи 83 Жилищного кодекса РФ расторжение договора найма допускается в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев. Рассмотрев обстоятельства дела, суд решил: иск муниципального учреждения «№» к Нижельской и Нижельскому о расторжении договора найма специализированного жилого удовлетворить.¹

В практике также возник вопрос, применимы ли нормы разд. IV ЖК РФ (специализированный жилищный фонд) к жилым помещениям, которые относились к специализированному жилищному фонду, но перешли в частную собственность в результате приватизации. Верховный Суд РФ указал, что если жилое помещение в общежитии принадлежит коммерческой организации на праве собственности, то положения ЖК о предоставлении и

¹ Судебная практика. Решение Снежинского городского суда Челябинской области по делу №2-1068 // URL: <https://rospravosudie.com/court-sNºezhiNºskij-gorodskoj-sud-chelyabiNºskaya-oblast-s/act-104098496/> (дата обращения: 01.12.2016).

использовании специализированных жилых помещений не применяются к такому помещению¹. Полагаем, что данные разъяснения Верховного Суда РФ вполне обоснованы, и подлежат применению не только к общежитиям, но и к иным видам специализированных жилых помещений. Такой вывод основан на буквальном смысле ч. 2 ст. 92 ЖК РФ, из которой следует, что в качестве специализированных используются помещения муниципального или государственного жилищных фондов.

¹ Судебная практика. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2005 года // БВС. 2006. № 3.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ВКР

Тема: договор найма специализированного жилого помещения

Занятие разработано для студентов высшей образовательной организации, для юридических специальностей

Курс (дисциплина): гражданское право

Раздел (тема) курса: договор найма

Форма занятия: лекция

Методы: словесные, объяснительно-побуждающие, информационно-обобщающие.

Средства обучения (раздаточный материал): Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

Цель занятия: способствовать актуализации знаний учащихся о договоре найма специализированного жилого помещения.

Задачи занятия:

1. Раскрыть понятия договора найма в гражданском и жилищном праве РФ;
2. Раскрыть особенности понятия «специализированное жилое помещение»
3. Раскрыть основные особенности договора найма специализированного жилого помещения
4. Привести показательные примеры судебной практики по исследуемой теме.

План занятия (80 мин.)

Организационная часть (10 мин.).

Цель (2 мин.).

Актуальность (8 мин.).

Основное содержание занятия (60 мин.).

Понятие договора найма специализированного жилого помещения(20 мин.).

Форма договора, порядок заключения и расторжения	(20 мин.).
Ответственность сторон по договору	(20 мин.).
Подведение итогов	(10 мин.).
Вопросы для закрепления материала всего занятия	(8 мин.).
Общий вывод	(2 мин.).

Ход занятия:

1. Организационная часть.

Жилищная проблема весьма актуальна в наше время. Нормы международного права содержат три основы, на которых строится все законодательство Российской Федерации в жилищной сфере: право на достойный уровень жизни, включая жилище, неприкосновенность жилища, свобода передвижения и выбора места жительства.

Специальные нормы, определяющие состав специализированного жилищного фонда, а также регулирующие наем специализированного жилья, появились лишь в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Таким образом, институт найма специализированного жилого помещения можно считать одной из новелл Жилищного кодекса РФ.

Необходимо отметить, что в современной цивилистической науке исследовались отдельные вопросы, касающиеся найма жилых помещений. Появилось научное исследование, посвященное специфике правоотношений найма специализированных жилых помещений, в котором рассмотрены отдельные аспекты данной проблемы, не затрагивающее в полной мере договор найма специализированных жилых помещений. Вместе с тем, сейчас, когда миллионы граждан проживают в помещениях, относящихся к специализированному жилищному фонду, возникает масса спорных ситуаций. Указанные обстоятельства свидетельствуют об актуальности темы, избранной в качестве предмета занятия.

2.Основное содержание занятия.

Изложение материала по подтемам: понятие договора найма специализированного жилого помещения; форма договора, порядок заключения и расторжения; ответственность сторон по договору.

3.Подведение общих итогов:

Проверка усвоения данной темы через вопросы лично-ориентированного направления.

Каковы особенности договора найма специализированного жилого помещения по сравнению со стандартным договором найма жилого помещения?

Каковы субъектные особенности данного договора?

В чем особенности ответственности сторон по данному договору?

Общий вывод по изложенному материалу.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, проанализировав имеющиеся правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения, связанные с предоставлением и использованием жилых помещений специализированного жилищного фонда, можно сделать следующие заключительные выводы.

Данное в статье 19 Жилищного кодекса РФ понятие специализированного жилищного фонда, требует уточнения. В целях конкретизирования понятия, следует изложить п.п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ в следующей редакции:

«Специализированный жилищный фонд это совокупность помещений, которые предназначены для временного проживания отдельных категорий граждан и членов их семей при условии отсутствия у них иных помещений для проживания в конкретном населенном пункте. Специализированные жилые помещения предоставляются по договору найма специализированного жилого помещения и только при наличии установленных законодательством условий, с соблюдением определенного порядка предоставления специализированных жилых помещений. Специализированные жилые помещения предоставляются из состава государственного или муниципального жилищного фондов».

В результате исследования жилищного законодательства напрашивается логичный вывод, что содержание Жилищного кодекса РФ, основанное на отсылке к другим нормативным актам, не только затрудняет его применение, но и не на должном уровне гарантирует жилищные права граждан. Многочисленные нормативные акты, принимаемые на разных уровнях, часто вступают в противоречие между собой, Жилищным и Гражданским кодексами. Жилищным кодексом РФ предоставлены широкие полномочия субъектам РФ и власти местного самоуправления. Но при этом общая тенденция – очень слабое развитие законодательной базы.

Представляется, что на федеральном уровне необходимо определять направление жилищного законодательства субъекта, устанавливать определенный минимум гарантий для граждан-нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда как при заключении, исполнении и прекращении договора найма.

Как следует из анализа норм ЖК РФ, институт найма специализированного жилого помещения включает в себя Общую и Особенную части. Общая часть посвящена найму специализированного жилого помещения в целом, как общей правовой модели, а Особенная часть регламентирует специфику найма отдельных видов специализированных жилых помещений. Вместе с тем в действующей редакции ЖК РФ законодатель не разделяет нормы Общей и Особенной частей, регламентирующие отношения по найму отдельных видов специализированных жилых помещений, что, безусловно, создает определенные сложности в правоприменительной практике. Данное изменение будет способствовать улучшению правового регулирования отношений по найму специализированного жилого помещения в связи с возможностью применения системного подхода, выявления общих положений и учета специфики отдельных видов правоотношения по найму специализированного жилого помещения, с тем, чтобы они развивались по единой модели.

Договор найма специализированного жилищного фонда является самостоятельным видом договора найма. В результате исследования положений жилищного законодательства, регулирующего отношения по этому договору, были выявлены отдельные пробелы и недостатки ЖК РФ. В частности, существует неопределенность в сроках, в течение которых должны заключаться отдельные подвиды договоров найма специализированного жилого помещения, а также исполняться обязанности по передаче помещений в пользование нанимателю. Кроме того,

не разграничены основания признания договора недействительным и его расторжения.

Основания для расторжения договора найма разных подвидов специализированного жилищного фонда различаются, зачастую необоснованно. Например, выявление в представленных документах, послуживших основанием для предоставления жилого помещения фонда для лиц, признанных беженцами или вынужденными переселенцами является основанием для расторжения только договоров найма жилых помещений фондов для вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Для других подвидов договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда это обстоятельство не является основанием для расторжения договора.

Кроме того, нормы о правах членов семьи нанимателя служебного жилого помещения требуют изменения. Необходимо дополнить Жилищный кодекс РФ нормой следующего содержания: при прекращении права пользования нанимателя служебным жилым помещением, одновременно прекращается право пользования им и членов его семьи, включая бывших.

Возникающие на практике применения норм Жилищного кодекса РФ о специализированном жилищном фонде, судебные споры и конфликты свидетельствуют о необходимости уточнения и доработки положений о договоре найма специализированного жилого помещения.

Проведенное исследование является попыткой теоретического осмысления проблем формирования специализированного жилищного фонда, предоставления и использования жилых помещений по договору найма. Затронутые в исследовании проблемы являются достаточно сложными, некоторые из них лишь обозначены, но не рассмотрены досконально, например, вопросы об установлении четкого разграничения между категориями лиц, обеспечиваемых помещениями в домах системы социального обслуживания и жилыми помещениями из фонда, предназначенного для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В настоящем исследовании сделана попытка решения уже выявившихся теоретических проблем с учетом имеющейся практики.

Учитывая, что нормы о договоре найма специализированного жилого помещения приняты сравнительно недавно, единообразная практика применения отдельных положений о договоре найма специализированного жилого помещения ещё не сформировалась. Поэтому, представляется, что исследуемые проблемы темы будут актуальны и в последующем.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. 1998. 10 дек.

Об экономических, социальных и культурных правах: Международный пакт от 16.12.1966// Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. № 12.

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 06.07.2016) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.09.2016) // Российская газета. 1994. 8 дек.

Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 29.02.2012 № 15-ФЗ // Российская газета. 2012. 2 март.

Федеральный закон «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21.12.1996 № 159-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) // Российская газета. 1996. 27 дек.

Закон РФ «О вынужденных переселенцах» от 19.02.1993 № 4530-1 (в ред. от 30.12.2015) // Российская газета. 1995. 12 янв.

Федеральный закон «О беженцах» от 19.02.1993 № 4528-1 (в ред. от 22.12.2014) // Российская газета. 1997. 20 март.

Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (в ред. от 01.09.2016) // Российская газета. 2002. 26 янв.

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» от 26.01.2006 № 42 (в ред. от 18.07.2016) // Российская газета. 2006. 17 фев.

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25 (в ред. от 16.01.2008) // Российская газета. 2006. 27 янв.

Федеральный закон «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» от 28.12.2013 № 442-ФЗ (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 2013. 30 дек.

Постановление Правительства РФ «Об утверждении типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам Федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации» от 17.12.2002 № 897 (в ред. от 16.03.2013) // Российская газета. 2002. 28 дек.

Постановление Правительства РФ «Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба» от 04.05.1999 № 487 // Российская газета. 1999. 18 май.

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» от 26.01.2006 № 42 (в ред. от 18.07.2016) // Российская газета. 2006. 17 фев.

Приказ Министра обороны РФ «О предоставлении военнослужащим Вооруженных Сил Российской Федерации жилых помещений по договору социального найма и служебных жилых помещений» от 30.09.2010

№ 1280 (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2010 № 18841 (в ред. от 21.03.2013) // Российская газета. 2010. 29 окт.

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 2 июля 2009 г. № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Судебная практика. Определение Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. № 379-О-П СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=69842#0> (дата обращения: 25.11.2016).

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 4 марта 2011 г. по делу № А53-1305/2010//СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASK;n=69736#0> (дата обращения: 01.12.2016).

Решение Лыткаринского городского суда Московской области по делу №2-724/16//URL: <https://rospravosudie.com/court-lytkariNeskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-534446989/> (дата обращения: 01.12.2016).

Решение Омского областного суда по делу № 33-7723/2016 от 10.08.2016//URL: <https://rospravosudie.com/court-omskij-oblastNoj-sud-omskaaya-oblast-s/act-533645880/> (дата обращения: 01.12.2016).

Определение Московского городского суда от 18.01.2016 № 4г-13956/2015//СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1352351#0> (дата обращения: 01.12.2016).

Апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.2015 по делу № 33-31665/15//СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был).

Определение Ленинградского областного суда от 20.08.2015 № 33-3828/2015//СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1426537#0> (дата обращения: 01.12.2016).

Определение Приморского краевого суда от 09.11.2015 по делу № 33-10150/2015//СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был) URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1362511#0> (дата обращения: 01.12.2016).

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2005 года // БВС. 2006. № 3.

Решение Златоустовского городского суда Челябинской области//URL: <https://rospravosudie.com/court-zlatoustovskij-gorodskoj-sud-chelyabi№skaya-oblast-s/act-103352294/> (дата обращения: 01.12.2016).

Решение Снежинского городского суда Челябинской области по делу №2-1068//URL: <https://rospravosudie.com/court-s№ezhi№skij-gorodskoj-sud-chelyabi№skaya-oblast-s/act-104098496/> (дата обращения: 01.12.2016).

Литература

Аполлонов А.О., Страунинг Э.Л. О правилах пользования жилыми помещениями // Жилищное право. 2014. № 5. С. 2-8.

Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве. М.: Изд-во «Прометей»; МПГУ. 2012. 238 с.

Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации: Учебник для вузов. М.: Норма, 2015. 393 с.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. М.: Статут, 2013. 552 с.

Ващенко В.А. Реализация сотрудниками органов внутренних дел права на жилище в свете нового жилищного законодательства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М. 2015. 30 с.

Гармаш А., Косихин Д., Аносов М. Квартирный вопрос бывшего детдомовца // ЭЖ- Юрист. 2012. № 9. С. 43-47.

Городов О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. М. 2011. 291 с.

Жилищное право: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 021100 «Юриспруденция» / под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. М.: «ЮНИТИ-ДАНА»; Закон и право. 2014. 319 с.

Жилищный кодекс Российской Федерации. Предисловие Председателя Комитета Госдумы по законодательству д.ю.н. П.В. Крашенинникова. Постатейный комментарий научных сотрудников МГЮА д.ю.н., проф. А.М. Эрделевского, к.ю.н., доц. С.П. Гришаева и заслуженного юриста РФ Е.В. Трушина. М.: Агентство (ЗАО) «Библиотечка Российской газеты». 2015. 486 с.

Карпухин Д.В. Выселение нанимателей из жилых помещений специализированного жилищного фонда: проблемы нормативно-правового регулирования и правоприменительной практики // Административное и муниципальное право. 2014. № 2 С. 62-64.

Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав: Учебное пособие. Самара: Изд-во «Универс-групп», 2012. 173 с.

Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие. М.: Профиздат, 1988. 214 с.

Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М. 2012. 275 с.

Лукьяненко М.Ф. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. Тюмень: Изд-во Тюменского государственного университета. 2015. 229 с.

Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении // Жилищное право. 2013. № 1. С. 36-39.

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2013. 548 с.

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др. / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011 412 с.

Потюков А.Г. Жилищное право: Учебно-методическое пособие для студентов заочного обучения. Л.: Изд-во Ленинградского университета, 1973. 139 с.

Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2014. № 3. С. 2-12.

Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Издат. группа «ИНФРА М-НОРМА», 1997. 367 с.

Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: Учебник. М., 2011. 473 с.

Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. М., 2011. 394 с.

Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: Ф53 МЦФЭР, 2010. 553 с.

Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда: предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. 2012. № 1 С. 43-48.

Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму жилого помещения в общежитии // Жилищное право. 2013. № 4. С. 93-95.

Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму жилого помещения маневренного фонда // Жилищное право. 2012. № 5. С. 110-114.

Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму служебного жилого помещения // Жилищное право. 2011. № 2. С. 91-97.

Якупова А.И. Некоторые особенности предоставления специализированных жилых помещений // Жилищное право. 2012. № 11. С. 39-47.