

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЧАСТНОГО ПРАВА

УДК 347.214.25 + 347.66

ОСОБЕННОСТИ ОБРЕМЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

О.В. Бумажникова

В настоящей работе автор обращает внимание на правоотношения, возникающие в связи с использованием гражданами специализированными жилыми помещениями (служебными помещениями, жилыми помещениями в общежитиях и многими другими).

Ключевые слова: *обременение, жилое помещение, недвижимое имущество, специализированный жилищный фонд*

Статья 100 ЖК РФ определяет договор найма специализированного жилого помещения как договор, в силу которого «одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченной им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем».

По общему правилу основанием права пользования такими помещениями будет договор найма специализированных жилых помещений, заключаемый в случаях предоставления таких помещений на основании решения собственников (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц, в которых указываются все члены семьи нанимателя. Специализированное жилое помещение предоставляется за плату во владение и пользование для временного проживания. Для социальной защиты отдельных категорий граждан специализированные жилые помещения предоставляются по договорам безвозмездного пользования.¹

Специализированный жилищный фонд обрел самостоятельность с принятием Жилищного кодекса Российской Федерации. Ис-

¹ См.: Стриженко Г. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения // Законность. - 2005. - №7. - С.22-23; Вишневская И.С. Жилищное право: учебник / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова; под ред. В.Н. Литовкина. – М.: Эксмо, 2009. С.141.

пользование жилого помещения в качестве специализированного возможно только после отнесения такого помещения к специализированному фонду с соблюдением требований в порядке, которые установлены Правительством России (статья 92 ЖК РФ). Правила отнесения жилого помещения к специализированному фонду утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 г. №42. В них сказано, что отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если они заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения (коммерческого найма) или находятся в государственной или муниципальной собственности коммерческого использования, аренде, а также имеются обременения прав на это имущество.² Таким образом, жилое помещение, подлежащее обременению как специализированное жилое помещение, может быть не любое, а только обладающее специальным статусом.

В силу статьи 92 ЖК РФ специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи по договору найма специализированного жилого помещения (ст.104-108 ЖК РФ). Поскольку специализированное жилье имеет целевое назначение, законодатель ограничил его использование³. Можно сказать, что обременение такого жилого помещения носит целевой характер.

Граждане пожилого возраста и инвалиды сохраняют занимаемые ими жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда в течение 6 месяцев с момента поступления в стационарное учреждение, а в случаях, если в жилых помещениях остались проживать члены их семей – в течение всего времени пребывания в учреждении (статья 12 Федерального закона от 02.08.1995 №122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов»⁴).

Как следует из пункта 2 статьи 102 ЖК РФ обременение таких жилых помещений имеет некоторые особенности. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечёт за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое

² См.: Вишневская И.С. Жилищное право: учебник / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова; под ред. В.Н. Литовкина. – М.: Эксмо, 2009. С.139-140.

³ См.: Шешко Г.Ф. Жилищное право: учебное пособие / Г.Ф. Шешко. – М.: АСТ: КОНТРАКТ, 2007. С.207.

⁴ См.: СЗ РФ. 1995. №32. Ст.3198.

помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения. Правоотношения, возникающие из этого договора, как правило, носят срочный характер, но истечение этого срока определяется не годами или месяцами, а указанием на событие (окончание учёбы, увольнение со службы и подобное). В силу пункта 5 статьи 100 и статьи 69 ЖК РФ данное положение также относится и к членам семьи нанимателя специализированного жилого помещения. Под переходом права собственности в этом случае следует понимать замену собственника в границах публичных форм собственности (пункта 2 статьи 92 ЖК РФ), в случаях правопреемства (статья 58 ГК РФ). Иное не согласуется с пунктом 3 статьи 92 ЖК РФ, согласно которой специализированное жилое помещение не подлежит отчуждению.

Временный характер пользования специализированным жилым помещением, по мнению Г.Ф. Шешко, не носит абсолютного характера. Она пишет, что жилые помещения специализированного жилищного фонда предназначены для временного поселения⁵. Как отмечается в литературе, позиция Г.Ф. Шешко более точно отражает реальное положение. Думается, что граждане пожилого возраста и инвалиды, как правило, поселяются в домах системы социального обслуживания не для временного проживания, а на постоянное жительство, хотя исключения могут иметь место⁶.

Таким образом, обременение специализированного жилого помещения имеет особенности и носит целевой характер.

Список литературы

1. Федеральный закон от 02.08.1995 №122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» // СЗ РФ. 1995. №32. Ст.3198.
2. Вишневская И.С.// Жилищное право: учебник. М.: Эксмо, 2009.
3. Стриженко Г.// Право собственности и иные права граждан на жилые помещения. Законность. - 2005. - №7.
4. Шешко Г.Ф.// Жилищное право: учебное пособие. М.: АСТ: КОНТРАКТ, 2007.
5. Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. – 2006. - №1.

⁵ Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. – 2006. - №1. – С.16.

⁶ См.: Вишневская И.С. Жилищное право: учебник / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова; под ред. В.Н. Литовкина. – М.: Эксмо, 2009. С.143-144.

FEATURES OF ENCUMBRANCE OF SPECIALIZED PREMISES

O. V. Bumazhnikova

In the real work the author pays attention to the legal relationship arising in connection with using citizens by specialized premises (service premises, premises in hostels and many others).

Keywords: encumbrance, premises, real estate, specialized housing stock

Об авторе:

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна – кандидат юридических наук, Адвокат Адвокатской палаты Тверской области, Адвокатский кабинет №213 (Российская Федерация, Тверская область, город Тверь), e-mail:bumazhnikova.olga@yandex.ru