Кочмарев Александр Энгельсович – канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского права ГОУ ВПО «Дальневосточная академия государственной службы (г. Хабаровск). Тел.: (4212) 31 59 75

**Ключевые слова:** приватизация, жилые помещения, жилищное законодательство.

В статье рассматривается опыт правового регулирования общественных отношений, возникающих при приватизации жилых помещений в общежитиях. Рассмотрен порядок использования жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения, в том числе общежития. Дан анализ судебной практики, связанной с приватизацией жилых помещений в общежитиях в Краснофлотском районном суде г. Хабаровска. Выявлены правовые основы для обращения с исковыми требованиями на участие в приватизации жилых помещений в общежитиях.

Исследованы отличия приватизации жилых помещений в общежитиях и жилых помещений квартиры.

## Приватизация жилых помещений в общежитиях

Приватизация жилых помещений появилась в России с принятием Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (далее – Закон о приватизации) и была направлена на разгосударствление жилищной сферы и на появление собственников жилья.

Приватизации подлежали жилые помещения, занимаемые на условиях социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений.

Законом установлены случаи ограничения реализации права на приватизацию. В частности, не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (ст. 4 Закона о приватизации).

В Законе о приватизации всегда существовал запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях. Однако необходимо различать общежития и жилые дома, которые назывались общежитиями, но в реальности ими не являлись. Согласно Федеральному закону "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", "к отношениям по пользованию жилыми помещениями, находившимися в жилых домах, принадлежащих государственным и муниципальным предприятиям или учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданными в

ведение органов местного самоуправления, применяются нормы о договоре социального найма" (ст. 7). Этот Федеральный закон вступил в силу с 22 января 2005 г., т. е. до 1 марта 2005 г., когда было введено ограничение на приватизацию, что означает возможность приватизации подобных жилых помещений. Для правильного применения данных правовых норм необходимо остановиться на понятии общежития.

Общежитие – это совокупность жилых помещений, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения (ст. 94 ЖК РФ).

В качестве общежитий могут выступать специально оборудованные для этих целей дома либо части домов. Представляется, что в последнем случае общежитие должно иметь самостоятельный отдельный выход и быть отграничено от других частей дома. Например, общежитием может быть этаж в доме. Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42, расширяют этот перечень, относя к нему помещения.

Анализ жилищного законодательства показывает, что общежитие как объект специализированного жилищного фонда находится в управлении хозяйствующего субъекта – организации, предоставляющей жилые помещения своим учащимся, работникам, служащим у которых отсутствует жилье. После того, как правовая связь между работниками, учащимися и организациями, в которых они работают, учатся, будет утрачена, должно быть прекращено и право пользования жилым помещением в общежитии. Такие граждане подлежат выселению.

Порядок использования жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения, в том числе общежития, допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ (п. 2 ст. 92 ЖК РФ).

Согласно Правилам отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, жилое помещение в общежитии должно быть пригодным для постоянного проживания граждан, быть благоустроенным, а кроме того, укомплектовываться мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (п. 6). Эта норма следует из п. 3 ст. 94 ЖК РФ. В Примерном Положении об общежитиях, утверждённом Постановлением Совета министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328, которое продолжает действовать в части, не противоречащей ЖК РФ и указанному Постановлению Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42, к иным предметам относятся предметы культурно-бытового назначения, необходимые для проживания граждан, занятия и отдыха. Для этих целей в общежитии должны предусматриваться не только необходимые помещения и инвентарь, но и выделяться отдельные специалисты, занимающиеся вопросами культуры, физической культуры и спорта.

В нарушение этого Типовой договор найма жилого помещения в общежитии, который также утвержден Постановлением Правительства РФ от

26 января 2006 г. № 42, не содержит в себе обязанностей для наймодателя по оборудованию жилого помещения мебелью и другими предметами.

Жилые помещения включаются в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключаются из указанного фонда на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом. Споры по вопросам приватизации жилых помещений в общежитиях рассматриваются в судах практически одновременно с появлением приватизации жилья с 1991 г.

Анализ судебной практики, связанной с приватизацией жилых помещений в общежитиях в Краснофлотском районном суде г. Хабаровска до момента принятия нового Жилищного кодекса РФ, показывает, что данные споры можно классифицировать в зависимости от предъявляемых исковых требований граждан на следующие группы:

1) споры, по которым исковые требования основаны на том, что помещения передавались гражданам на основании ордера, предусматривающего предоставление комнат в коммунальных квартирах;

2) споры, по которым исковые требования основаны на том, что дом, имеющий статус общежития, изначально использовался как жилой дом; по некоторым спорам истцы просили установить юридический факт пользования жилым помещением на условиях договора найма;

3) споры, по которым исковые требования сводятся к обязыванию органов местного самоуправления о принятии решения об изменении статуса общежития;

4) споры, по которым исковые требования сводятся к признанию права пользования жилым помещением, расположенным в общежитии.

На мой взгляд, верной формулировкой исковых требований является обращение гражданина в суд с иском о признании права на участие в приватизации жилого помещения, расположенного в общежитии, а также обязывании администрации города заключить договор на бесплатную передачу в собственность граждан вышеуказанных жилых помещений.

Поскольку с учетом требований действующего законодательства, а именно ст. 11 «Закона о приватизации», граждане, заселенные в общежития в связи с выполнением своей трудовой функции, проживающие там постоянно, приобретают равное право на участие в приватизации.

В данном случае необходимо ссылаться на то, что:

а) истцы, согласно ордеру (направлению), являются квартиросъемщиками комнат;

б) в соответствии с лицевым счетом, оплата коммунальных услуг и квартиры осуществляется по ставкам, предусмотренным для обычного жилья;

в) комнаты (или несколько комнат) являются изолированными, со всеми удобствами;

г) часть дома, в которой расположена спорная комната, не соответствует признакам общежития, т. к. не имеет штата обслуживания, не

укомплектована мебелью и т. п.;

д) при отсутствии договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

При наличии перечисленных обстоятельств суд однозначно удовлетворяет заявленные требования и признает за истцами право собственности на жилое помещения в порядке приватизации.

Например: А.Н. проживает и зарегистрирован с 22.02.1984 г. по адресу: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 170 «а».

Согласно Решению Исполнительного комитета Хабаровского городского совета народных депутатов трудящихся «Об утверждении актов государственной комиссии по приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения» от 01.07.1977 г., здание по ул. Тихоокеанской, 170 «а» сдавалось в эксплуатацию как общежитие.

На основании Постановления мэра г. Хабаровска от 20.07.2001 г. № 842 «Об утверждении перечня объектов жилищного фонда и коммунальных сетей ОАО «Стройтрест-35», передаваемых в муниципальную собственность», общежитие по ул. Тихоокеанской, 170 «а» было утверждено, как объект жилищного фонда, передаваемый ОАО «Стройтрест» в муниципальную собственность.

Согласно Постановлению мэра г. Хабаровска от 29.10.2001 г. № 1223 «О передаче жилого дома (общежития) по ул. Тихоокеанской, 170 «а» ОАО «Стройтрест-35» на баланс МУП СЗ по ЖКУ № 6 Краснофлотского района» общежитие по ул. Тихоокеанской, 171 «а» в г. Хабаровске было передано на баланс МУП г. Хабаровска «Служба заказчика по жилищно-коммунальным услугам № 6».

Поскольку, ст. 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

А, исходя из ст. 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", к отношениям по пользованию

жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

На основании вышеуказанного можно сделать вывод, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона, и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Кроме того, в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного суда Российской Федерации за первый квартал 2006 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 7 и 14 июня 2006 г., четко сказано, что "...общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона, и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма".

**Распределение обязанностей по доказыванию.** Обязанность доказать заключение нанимателем договора социального найма жилого помещения, вселение истца в спорное жилое помещение и фактическое проживание в нем круга лиц, обладавших самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением на момент вселения истца, дачу ими согласия на его вселение и условия пользования им спорным жилым помещением, обращение истца с заявлением о приватизации спорного жилого помещения, круг лиц, обладающих самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением, их согласие на его приватизацию, а при наличии среди них несовершеннолетних – также согласие органов опеки и попечительства, исходя из общего правила распределения обязанностей по доказыванию (ст. 56 ГПК РФ), возлагается на истца. Ответчик, ссылающийся на наличие оснований к отказу в приватизации спорного жилого помещения или отзыв истцом и (или) лицами, обладающими самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением, заявления о его приватизации, должен доказать данные обстоятельства.

Вышеуказанные факты устанавливаются с использованием следующих необходимых доказательств:

1) принадлежность спорного жилого помещения к государственному (муниципальному) жилищному фонду социального использования на практике не вызывает каких-либо споров, в связи с чем, руководствуясь ст. 68 ГПК, признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих обстоятельств, при наличии же с его стороны

возражений относительно принадлежности спорного жилого помещения ответчик должен представить:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, справку БТИ о принадлежности недвижимого имущества;

2) заключение нанимателем договора социального найма жилого помещения:

- ордер на жилое помещение, а при заселении жилого помещения в порядке обмена – обменный ордер и договор социального найма жилого помещения (в соответствии со ст. 13 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", основанием для вселения лица в жилое помещение по договору социального найма является ордер. Договор социального найма жилого помещения заключается на основании ордера в письменной форме между наймодателем – жилищно-эксплуатационной организацией и нанимателем – гражданином, на имя которого ордер выдан (ст. 674 ГК РФ, ст. 51 ЖК РСФСР). Поскольку на практике договор социального найма жилого помещения в письменной форме заключается не всегда, его представление в суд не является обязательным);

3) вселение истца в спорное жилое помещение и фактическое проживание в нем:

- справки о регистрации по месту жительства (прописке) и составе семьи;

- акт о фактическом проживании, составленный с участием соседей, представителей жилищно-эксплуатационной организации и иных лиц (это может быть и акт о вселении, составленный судебным приставом-исполнителем, если первоначальное вселение производилось по решению суда;

- квитанции о внесении коммунальных платежей;

- иные письменные доказательства и показания свидетелей, подтверждающие вселение истца в спорное жилое помещение и фактическое проживание в нем;

4) круг лиц, обладавших самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением на момент вселения истца, их согласие на его вселение, условия вселения истца и пользования им спорным жилым помещением, а также круг лиц, обладающих самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением:

- справки о составе семьи и регистрации по месту жительства (прописке) (125);

- документы регистрационного учета: заявление нанимателя о регистрации (прописке) истца, письменное согласие членов семьи нанимателя на вселение истца;

- иные письменные доказательства и показания свидетелей, подтверждающие круг лиц, обладавших самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением на момент вселения истца, их

согласие на его вселение, условия вселения истца и пользования им спорным жилым помещением;

5) обращение истца с заявлением о приватизации спорного жилого помещения и согласие всех лиц, обладающих самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением, на его приватизацию, а при наличии среди них несовершеннолетних – согласие органов опеки и попечительства на приватизацию:

- копия заявления о передаче спорного жилого помещения в собственность гражданина, подписанного всеми лицами, обладающими самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением, с отметкой о его принятии (в соответствии с п. 7 Примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя);

- справки органов опеки и попечительства о даче согласия на приватизацию спорного жилого помещения;

- копия ответа органа (должностного лица), ответственного за оформление документов на передачу жилого помещения в собственность гражданина, об отказе в удовлетворении его просьбы;

6) наличие оснований к отказу в приватизации спорного жилого помещения:

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, справка БТИ о принадлежности недвижимого имущества;

- план жилого помещения и экспликация к нему, изготавливаемые БТИ*(126);

7) отзыв истцом и (или) лицами, обладающими самостоятельным правом пользования спорным жилым помещением, заявления о его приватизации:

- заявление об отзыве заявления о передаче спорного жилого помещения в собственность гражданина.

Ранее (1991 – 2004 гг.) большое количество поступающих в суды дел были связаны с тем, что дом, имеющий статус общежития, изначально использовался как жилой дом.

По данным делам истцы приводили в качестве обоснования своих требований судебные решения об установлении юридических фактов использования жилья в качестве жилой квартиры и несоответствия самого дома признакам общежития.

Основываясь на представленных решениях суда, устанавливающих юридический факт пользования жилым помещением как изолированной квартирой и юридический факт несоответствия дома признакам общежития, а также принимая во внимания то, что право истцов на занимаемое помещение, правомерность их проживания там никто не оспаривает, вселены

они в него в установленном законом порядке, оплачивают квартплату по ставкам как за жилое помещение, суды признают по данной категории дел, что истцы занимают спорное жилое помещение по договору социального найма. Это означало, что в дальнейшем жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, могло быть приватизировано в соответствии со ст. 2 Закона о приватизации.

Вместе с тем, суды удовлетворяли не все иски, связанные с приватизацией общежитий. В частности, Краснофлотский районный суд г. Хабаровска отказал в удовлетворении исковых требований Т-ва В.В. об обязывании органов местного самоуправления принять решение об изменении статуса общежития. При этом суд пояснил, что порядок изменения правового статуса общежитий определяется органами местного самоуправления. Согласно ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие нормативным правовым актам, что является его правом, а не обязанностью.

С позиции ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" снятие статуса общежития с подобных жилых домов и процедура исключения из соответствующего реестра органов технической инвентаризации вообще не требуется. Указанная правовая норма исходит из того, что дом изначально не является общежитием. В то же время, органы технической инвентаризации считают, что необходимо первоначально снять жилой дом с учета как общежитие.

Хотя подобное снятие статуса общежития (в порядке применения ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") должно быть автоматическим и не должно приводить к ущемлению прав граждан. Из этого исходит и судебная практика. В частности, по делу Гриб-й Н.А. суд кассационной инстанции указал, что Краснофлотский районный суд первой инстанции "обоснованно не принял во внимание доводы ответчика о том, что договор социального найма не оформлен, а сам дом не исключен из специализированного жилищного фонда, поскольку право граждан на приватизацию не может ставиться в зависимость от бездействия органов местного самоуправления, договоров социального найма, а также оформления уже изменившегося в силу закона статуса дома".

За последний год начала складываться и новая обширная судебная практика по спорам, связанным с приватизацией жилых помещений, использовавшихся в качестве общежитий. Особенно это касается домов, не вошедших в указанные списки, по которым снимается статус общежития.

Предъявляемые иски по вопросам приватизации общежитий по новому ЖК РФ можно классифицировать на 3 группы:

1) о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации;

2) о признании права на приватизацию жилых помещений;

3) об обжаловании отказа органов власти в выдаче документов на приватизацию жилья.

Анализ приведенных исковых требований показывает, что в наибольшей степени отвечает интересам граждан удовлетворение требований о признании права собственности на жилое помещение, т. к. позволяет избежать многих других последующих обращений в суд в случае отказа в выдаче документов со стороны уполномоченных органов. Хотя по одному из дел суд кассационной инстанции отметил, что если истец не выполнил требований, предъявляемых к порядку оформления документов для передачи квартиры в собственность, за ним следует признавать не право собственности на жилое помещение в порядке приватизации, а право на приватизацию занимаемого жилого помещения.

Удовлетворение обозначенных исковых требований происходит только в том случае, если выдерживаются установленные ст. 7 Федерального закона "О введение в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации" условия:

1) жилые помещения находятся в домах, построенных государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями;

2) жилые дома переданы в ведение органов местного самоуправления. Соответственно, если жилые дома по каким-либо причинам не переданы органам местного самоуправления, то это исключает возможность их приватизации, и сначала нужно будет реализовать процедуру передачи жилых домов в муниципальный жилищный фонд.

Следует заметить, что, признавая право на приватизацию в судебном порядке, необходимо доказывать не только законность вселения и проживания в жилом помещении, но проживание в нем на сегодняшний день, то есть на момент обращения в суд.

Кроме того, главным отличием в оформлении договора приватизации жилого помещения, расположенного в общежитии, от обычной квартиры, является самостоятельная подача документов на государственную регистрацию права. При этом случается приостановка регистрации права, по тем основаниям, что право на общежитие не зарегистрировано за административным округом «город Хабаровск», исправление вышеуказанного недостатка осуществляется Отделом приватизации при администрации г. Хабаровска путем подачи выписки из Реестра Федерального имущества.

Большой интерес вызывает вопрос о возможности приватизации жилого помещения в жилом доме, которое будет соответствовать указанным двум признакам, однако, если граждане заселились в жилье от организаций, в которых они работают и между которыми и муниципалитетом либо уполномоченной ими организацией заключены договоры аренды жилых помещений, с одной стороны, в силу ограниченного характера права пользования подобным жилым помещением для арендатора и его работников означает невозможность приватизации. С другой стороны, анализ ситуации приводит к выводу о неправомерности заключения таких договоров, т. к.

жилые помещения в общежитиях не могли передаваться ни по прежнему ЖК РСФСР, ни по ЖК РФ на основании договоров аренды. В этой связи, в судебном порядке возможно признание права собственности за проживающими гражданами в порядке приватизации.

На практике нередко возникает вопрос о возможности приватизации жилых помещений в общежитиях так называемого "коридорного" типа и койкомест в общежитиях. Представляется, что если первое осуществить возможно (появится коммунальная квартира), то второе – нельзя, т. к. у лица отсутствует отдельный жилищный объект.

**Литература и источники:**


*1. Конституция РФ 1993 г.*

*2. Гражданский кодекс РФ.*

*3. Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики".*

*4. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».*

*5. Закон «Жилищный кодекс РСФСР».*

*6. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».*

*7. Федеральный закон «Жилищный кодекс Российской Федерации».*

*8. Федеральный закон «Гражданский процессуальный кодекс».*

*9. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2006 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 7 и 14 июня 2006 г.*

*10. Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42.*

*11. Постановлением Совета министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328.*

*12. Постановления Мэра г. Хабаровска от 20.07.2001 г. № 842 «Об утверждении перечня объектов жилищного фонда и коммунальных сетей ОАО «Стройтрест-35», передаваемого в муниципальную собственность».*

*13. Судебная практика Краснофлотского районного суда г. Хабаровска*

*14. Жилищное право : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / П. В. Алексий и др. ; под редакцией И. А. Еремичева, П. В. Алексия. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2008. – 351 с.*

*15. Жилищное право России : краткий курс. – М. : Изд-во Эксмо, 2005. – 320 с.*

*16. Жилищное право : учебно-практическое пособие / под ред. М. Ю. Тихомирова. – М. : Изд. Тихомирова М.Ю., 2007. – 445 с.*