

К вопросу о статусе собственников на жилые помещения, включаемые в маневренный жилищный фонд

А.Е. Бондаренко¹, Л.В. Масленникова²

^{1, 2} Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, г. Краснодар, Российская Федерация

^{1, 2} superlina101202@mail.ru

Аннотация. Рассматривается сущность маневренного жилищного фонда, в том числе: основания для предоставления, период предоставления жилых помещений данного фонда, категории граждан, имеющих право на вселение в жилые помещения и законодательство, регулирующее исследуемые отношения. Рассматривается детально процедура предоставления жилых помещений маневренного фонда, исходя из нормативных актов органов местного самоуправления, а также субъекта РФ и нормативно правовых актов федерального значения. В результате рассматривается вопрос о структурировании законодательства о маневренном жилищном фонде. Основной проблемой научного исследования выступает проблема нехватки жилых помещений маневренного фонда, собственниками жилых помещений которого выступает Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование. Предлагается использование аналогии закона для целей привлечения инвесторов – собственников жилых помещений частного фонда.

Ключевые слова: жилое помещение маневренного фонда, государственный и муниципальный фонд, договор найма жилого помещения маневренного фонда

Для цитирования: Бондаренко А.Е., Масленникова Л.В. К вопросу о статусе собственников на жилые помещения, включаемые в маневренный жилищный фонд // Юридический вестник ДГУ. 2023. Т. 47, № 3 (67). С. 94–98. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-47-3-94-98

Original article

On the issue of the status of owners of residential premises included in the maneuverable housing stock

Angelina E. Bondarenko¹, Lyudmila V. Maslennikova²

^{1, 2} Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin, Krasnodar, Russian Federation

^{1, 2} superlina101202@mail.ru

Abstract. The essence of the maneuverable housing stock is considered, including: the grounds for the provision, the period of provision of residential premises of this fund, the categories of citizens who have the right to move into residential premises and the legislation regulating the studied relations. The procedure for providing residential premises with a maneuverable background is considered in detail, based on the regulations of local self-government bodies, as well as the subject of the Russian Federation and regulatory legal acts of federal significance. As a result, the issue of structuring legislation on maneuverable housing stock is being considered. The main problem of scientific research is the problem of shortage of residential premises of the maneuverable fund, the owners of residential premises of which are the Russian Federation, a subject of the Russian Federation or a municipal entity. It is proposed to use the analogy of the law for the purpose of attracting investors – owners of residential premises of a private fund.

Key words: residential premises of the maneuverable fund, state and municipal fund, lease agreement for residential premises of the maneuverable fund

For citation: Bondarenko A.E., Maslennikova L.V. On the issue of the status of owners of residential premises included in the maneuverable housing stock. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2023, vol. 47, no. 3 (67), pp. 94–98. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-47-3-94-98. (In Russ.).

В соответствии со ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения маневренного фонда относятся к одному из видов жилых помещений специализированного жилищного фон-

да, который, в свою очередь, состоит из жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов [1].

Назначение жилых помещений маневренного фонда регламентируется ст. 95 ЖК РФ. В соответствии с данной нормой жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания определенных категорий граждан. Одна из категорий – это граждане, которые проживают в жилых помещениях по договорам социального найма и, многоквартирные дома которых подлежат капитальному ремонту или реконструкции. Соответственно, граждане на период проведения капитального ремонта или реконструкции временно выселяются в жилые помещения маневренного фонда. Стоит также учитывать факт того, что в период проживания в помещении маневренного фонда договор социального найма жилого помещения расторжению не подлежит. Граждане на период временного вселения в помещение маневренного фонда производят оплату жилья и коммунальных услуг только за помещение маневренного фонда.

Другой категорией граждан, имеющих право на вселение в жилое помещение маневренного фонда, признаются те, которые утратили жилые помещения в результате обращения взыскания (в случаях, если они приобретены гражданами за средств, полученных в результате заключения кредитных договоров, либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, как правило, при таких условиях в отношении жилых помещений заключается договор залога). Но важным условием для отнесения граждан к категории лиц, которые имеют право временно проживать в жилых помещениях маневренного фонда, является то, что на момент обращения взыскания их жилые помещения – это их единственные жилые помещения.

Следующая категория граждан, вселяемая в жилые помещения маневренного фонда, – это граждане, у которых в результате чрезвычайных обстоятельств их единственные жилые помещения стали также непригодными для проживания, а также те лица, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Соответственно, в случае, когда в результате стихийного или техногенного бедствия единственное жилое помещение стало непригодным для проживания (например, в результате пожара, разрушения дома), гражданам, оставшимся без жилья, предоставляется жилое помещение в доме маневренного фонда до предоставления им другого жилого помещения. Для обозначенной категории граждан законодательство предусмотрено более широкий круг субъектов, так как нормы распространяются и определяют судьбу не только нанимателей, но и собственников жилых помещений.

Хотелось бы обратить внимание на то, что перечень категорий граждан, временно проживающих в жилых помещениях маневренного фонда, является открытым, согласно п.4 ч.1 ст.95 ЖК РФ.

Таким образом, мы можем сделать вывод о том, что законодательством могут быть предусмотрены и иные случаи предоставления гражданам жилых помещений в доме маневренного фонда для временного пользования.

Отсутствует правовая подробная регламентация требований к жилым помещениям маневренного фонда, но, тем не менее, также как и другие виды жилых помещений специализированного жилищного фонда, предназначенного для временного проживания, эти жилые помещения должны соответствовать санитарным, пожарным нормам и техническим условиям, в том числе быть пригодными для проживания (ст. 25 Закона Калининградской области №151) [2].

Согласно ч.1 ст.101 ЖК РФ по общему правилу договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. 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 инициировать добровольное расторжение договора найма. Таким образом, наниматель специализированного жилого помещения вправе расторгнуть договор найма в любое время, а наймодатель только в судебном порядке.

Порядок предоставления – это особы порядок действий, в результате которых граждане фактически вселяются в жилые помещения маневренного фонда. Так, в соответствии п.2 ст.106 ЖК РФ, договор найма жилого помещения заключается на период, пока не завершится капитальный ремонт или реконструкция, либо завершатся расчеты с гражданами, которые утратили своё жилье в связи с обращением на него взыскания, либо завершатся расчеты с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств. То есть завершение периода предоставления жилого помещения соответствует моменту устранения тех оснований, по которым граждане были вынуждены вселиться в жилое помещение маневренного фонда. Основанием прекращения договора найма жилых помещений специализированного жилищного фонда является прекращение оснований, вследствие наличия которых заключался этот договор.

К примеру, Д.Е. Гапеев считает, что жилые помещения маневренного фонда рассматриваются как временное жильё, предоставляемое гражданам до получения (приобретения) иного жилья, или пока не отпадут обстоятельства, препятствующие пользованию имеющимся у него жилым помещением, или не наступят иные обстоятельства, с которыми законодатель связывает прекращение договора найма жилого помещения маневренного фонда [3].

Если говорить о нормах предоставления, то Жилищный кодекс указывает на то, что жилые помещения маневренного фонда предоставляются из

расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека. Данное положение указано в п. 1 ст. 106 ЖК РФ.

Правовое регулирование предоставления жилых помещений маневренного фонда не ограничивается только нормами Жилищного кодекса. Существуют также подзаконные нормативные акты, нормативные акты субъектов РФ и муниципальных образований. Так, к примеру существует Решение Совета муниципального образования Абинского района «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Абинского района», которое в том числе регулирует и порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда [4]. Изучив данный нормативный акт, приходим к выводу о том, что он полностью соответствует нормам федерального уровня, а именно – Жилищного кодекса РФ.

Существует большое количество нормативных актов органов местного самоуправления, то есть локальных актов, кроме Жилищного кодекса, который носит характер федерального регулирования. С одной стороны, это даёт более детализированное регулирование, но с другой стороны это затрудняет поиск нормативной базы и ознакомления с ней для некоторых граждан, не имеющих юридического образования, навыков поиска нормативных актов или знаний об их структуре. Поэтому, было бы целесообразно объединить все нормативные акты о маневренном жилищном фонде субъектами РФ.

Основанием для предоставления жилых помещений маневренного фонда выступает договор найма, заключаемый между нанимателем, в лице гражданина, нуждающегося во временном жилом помещении, и наймодателем в лице собственника жилого помещения, то есть Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование в лице уполномоченных органов. Особенностью такого договора будет то, что он заключается до устранения обстоятельств, послуживших причиной к предоставлению жилого помещения маневренного фонда. Для непосредственного получения в пользование жилого помещения маневренного фонда гражданин вправе обратиться в орган местного самоуправления с заявлением и документами, подтверждающими наличие обстоятельств для предоставления такого помещения.

Стоит также отметить, что жилое помещение маневренного фонда в соответствии с ч. 4 ст. 100 ЖК РФ не может быть обменяно нанимателем либо передано им в поднаём. То есть законодатель вводит ограничения при использовании нанимателем жилых помещений специализированного жилищного фонда. Это обусловлено особенностью использования специализированных жилых помещений.

Для более подробного рассмотрения порядка предоставления жилого помещения маневренного фонда можно обратиться к локальным нормативным актам. Так, к примеру, в соответствии с п.18 Решения городской Думы Краснодара 19.10.2006 № 15 п. 10 [5], а также с учётом Решения городской Думы Краснодара от 27.05.2021 № 13 п. 6 [6], для рассмотрения на Комиссии вопроса о предоставлении жилого помещения маневренного фонда заинтересованное лицо представляет в Управление заявление на имя главы муниципального образования город Краснодар о предоставлении жилого помещения маневренного фонда, копии документов, удостоверяющих личность заявителя и всех членов его семьи (паспортов), копии документов, подтверждающих состав семьи заявителя (свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака и другие), документ, содержащий сведения о регистрации по месту жительства на территории муниципального образования город Краснодар заявителя либо одного или нескольких членов его семьи (при наличии) и документы, подтверждающие обстоятельства, ставшие причиной для вселения в жилое помещение маневренного фонда. Копии документов должны быть заверены надлежащим образом или представлены с предъявлением подлинника, который возвращается заявителю. Дальнейший порядок таков: Управление все полученные документы вносит на рассмотрение Комиссии, на основании решения Комиссии о наличии оснований для предоставления помещения маневренного фонда Управление подготавливает соответствующий проект решения в форме Постановления. И уже на основании данного Постановления Управление заключает с гражданином договор найма жилого помещения маневренного фонда.

Также стоит сказать о том, что в соответствии с вышеупомянутым Решением Городской Думы города Краснодар выделяются три основания для отказа в предоставлении жилого помещения маневренного фонда. Во-первых, в случае, если заявитель не соответствует требованиям. Во-вторых, в случае, если заявитель не предоставил документы, необходимые для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения маневренного фонда, то ему будет отказано в предоставлении такого жилого помещения. И в-третьих, основанием отказа будет являться также отсутствие свободных жилых помещений маневренного жилищного фонда. Данное основание, по нашему мнению, является неправомерным, так как отсутствие жилого помещения маневренного фонда не должно становиться следствием полного отказа гражданину в предоставлении жилого помещения, так как он имеет право на получение такого жилого помещения наравне с теми гражданами, которые уже получили жилое помещение по такому же основанию, как и этот гражданин. В данном случае, представляется правомерным не полный отказ

в предоставлении жилого помещения маневренного фонда, а принятие решения о постановке на учет граждан, ожидающих вселения в жилое помещение маневренного фонда, что означает, что гражданин будет ожидать появления жилого помещения в фонде жилых помещений маневренного фонда. Или же в случае, если основания выселения гражданина не терпят отлагательств, к примеру, дом находится в аварийном состоянии и требует срочного капитального ремонта, то возможным предлагается использование наемных домов, для вселения с частичной оплатой из бюджета субъекта или снижением оплаты.

А.А. Чернышев по этому поводу в своем научном исследовании пришел к выводу о том, что проблема отсутствия жилья маневренного фонда не является новой. Наблюдаются как острый дефицит жилых помещений маневренного фонда, так и их неудовлетворительное инженерно-техническое состояние. Отмечается необходимость инвентаризации и определения технических параметров и потребностей в объемах маневренного жилищного фонда [7].

Жилые помещения из частного фонда не используются в качестве жилых помещений для маневренного фонда. Если мы обратимся к такому виду жилищных фондов как жилищный фонд социального использования, то увидим, что в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 91.2 ЖК РФ данный фонд составляют не только жилые помещения государственного, муниципального фонда, но и частного. Соответственно, наймодателем могут выступать организации и граждане, являющиеся собственниками жилых помещений частного жилищного фонда или уполномоченные собственником таких жилых помещений, которые соответствуют требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Таким образом, используя аналогию закона, можно было бы ввести жилые помещения частного фонда в состав маневренного фонда, заключая соответствующие договоры с собственниками жилья, привлекая инвесторов, способных построить или предоставить жилые помещения. Необходимость такой аналогии закона объясняется, к примеру, тем, что в случае отсутствия свободных жилых помещений маневренного фонда, как было сказано ранее, граждане получают отказ в предоставлении жилого помещения такого фонда.

Список источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О специализированном жилищном фонде Калининградской области: Закон Калининградской области от 3 июля 2007 г. № 151. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
3. Гапеев, Д. Е. Проблемы реализации прав граждан на получение помещений муниципального маневренного жилищного фонда / Д. Е. Гапеев // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2016. № 4. С. 40–48.
4. Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Абинского района: Решение Совета муниципального образования Абинского района от 19.06.2019 г. №615-С. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. О Порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда: Решение городской Думы Краснодара от 19.10.2006 № 15 п. 10. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
6. О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 19.10.2006 № 15 п. 10 «О Порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда»: Решение городской Думы Краснодара от 27.05.2021 № 13 п. 6. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
7. Чернышева, А. А. Предоставление жилья маневренного фонда в случае обращения взыскания на предмет ипотеки — жилого помещения, являющегося единственным пригодным для проживания гражданина и членов его семьи / А. А. Чернышева // Молодой ученый. 2021. № 44 (386). С. 161–162. URL: <https://moluch.ru/archive/386/84914/> (дата обращения: 13.05.2023).

References

1. Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 21.11.2022) [Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 188-FZ (ed. of 21.11.2022). Access from help-legal system "Consultant-Plus".
2. On specialized housing stock of the Kaliningrad region: The Law of the Kaliningrad region of July 3, 2007 № 151. Access from help-legal system "Garant".
3. Gapeenok, D. E. Problemy realizatsii prav grazhdan na poluchenie pomeshchenii munitsipal'nogo manevrennogo zhilishchnogo fonda [Problems of realization of citizens' rights to receive premises of municipal manevrenable housing stock], *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo oblastnogo universiteta. Seriya: Yurisprudentsiya* [Bulletin of the Moscow State Regional University. Series: Jurisprudence], 2016, no. 4, pp. 40–48.
4. Ob utverzhdenii Poryadka predostavleniya zhilykh pomeshchenii spetsializirovannogo zhilishchnogo fonda munitsipal'nogo obrazovaniya Abinskogo raiona: Reshenie Soveta munitsipal'nogo obrazovaniya Abinskogo raiona ot 19.06.2019 g. №615-S [On approval of the Procedure for the provision of residential premises of the specialized

housing stock of the municipality of the Abinsky district: Decision of the Council of the Municipality of the Abinsky district dated 06/19/2019 No. 615-C]. Access from help-legal system "ConsultantPlus".

5. О Порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда: Решение городской Думы Краснодара от 19.10.2006 № 15 п. 10 [On the procedure for providing residential premises of the municipal specialized housing stock: Decision of the Krasnodar City Duma of 19.10.2006 No. 15 p. 10]. Access from help-legal system "Garant".

6. О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 19.10.2006 № 15 п. 10 "О Порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда": Решение городской Думы Краснодара от 27.05.2021 № 13 п. 6 [On amendments to the decision of the Krasnodar City Duma of 19.10.2006 No. 15 p. 10 "On the Procedure provision of residential premises of the municipal specialized housing stock": Decision of the Krasnodar City Duma of 27.05.2021 No. 13 p. 6]. Access from help-legal system "Garant".

7. Chernysheva, A. A. Predostavlenie zhil'ya manevrennogo фонда в случае обременения взывания на предмет ипотеки — жилого помещения, являющегося единственным пригодным для проживания гражданина и членов его семьи [Provision of housing of a maneuverable fund in case of foreclosure on the subject of mortgage — residential premises that are the only suitable for the residence of a citizen and his family members], *Molodoi uchenyi [Young scientist]*, 2021, no. 44 (386), pp. 161–162. (In Russ.). Available at: <https://moluch.ru/archive/386/84914/> (accessed: 13.05.2023).

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.
Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Authors' contribution: All authors have made an equivalent contribution to the preparation of the publication.
The authors declare that there is no conflict of interest.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Бондаренко Ангелина Евгеньевна, студентка 3-го курса юридического факультета, Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, Российская Федерация. *E-mail: superlina101202@mail.ru*

Масленникова Людмила Владимировна, кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и предпринимательского права юридического факультета Кубанского государственного аграрного университета имени И.Т. Трубилина, г. Краснодар, Российская Федерация. *E-mail: superlina101202@mail.ru*

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Bondarenko Angelina Evgenievna, 3rd year student of the Faculty of Law, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin, Krasnodar, Russian Federation. *E-mail: superlina101202@mail.ru*

Maslennikova Lyudmila Vladimirovna, Candidate of Law, Associate Professor of the Department of International Private and Business Law of the Faculty of Law of the Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, Russian Federation. *E-mail: superlina101202@mail.ru*

*Поступила в редакцию 04.06.2023 г.;
одобрена после рецензирования 01.09.2023 г.;
принята к публикации 05.09.2023 г.*

*Received 04.06.2023; approved after reviewing
01.09.2023; accepted for publication 05.09.2023.*