

Н.В. КАРПЕНКО,
соискатель
ФГБОУ ВПО
«Уральская государственная
юридическая академия»,
кафедра гражданского права

N.V. KARPENKO,
cosearcher
Federal State University
of Higher Education
«Ural State Law Academy»,
Department of Civil Law

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЩЕЖИТИЙ

THE LEGAL REGIME OF HOSTEL

В настоящее время в общежитиях, предназначенных для временного проживания граждан, помимо студентов и учащихся, живет значительное число рабочих и служащих, которые в большинстве случаев относятся к категории необеспеченных и малоимущих граждан. По данным Госкомстата России, число таких граждан составляет 0,6% от всего населения России, поэтому нельзя не учитывать важную роль данного вида специализированного жилья. Однако все еще отсутствует регламентация определения правового режима общежитий и правового статуса проживающих в общежитии граждан с точки зрения определения объема их прав и обязанностей.

Ключевые слова: общежитие, правовой режим, жилая площадь, проживающий.

At the present time in hostels, temporary accommodation designed for citizens, along with students living a considerable number of employees, who are in most cases to the category of poor and disadvantaged citizens. According data the number of such citizens is 0,6% of the total Russian population, so we cannot ignore the important role of this type of specialized buildings. In this case, there is still no regulation defining the legal regime and status of residences living in the dormitory, in terms of defining the scope of their rights and responsibilities.

Key words: hostel, the legal regime, living area, a resident.

Порядок пользования жилыми помещениями в общежитии имеет специальный характер, отличающийся признаками, наличие которых свидетельствует об использовании жилого помещения в качестве общежития. Выяснить особенности правового режима общежитий важно с точки зрения защиты прав и интересов проживающих в них граждан, обладающих меньшим объемом правомочий предоставляемых жилищных прав, по сравнению с такими же нанимателями в отношениях найма иных специализированных жилых помещений, и довольно стесненные условия проживания по сравнению с гражданами, проживающими в социальном жилье: временный характер пользования жильем в общежитии, порядок совместного пользования проживающими в общежитии необходимыми жилищно-бытовыми удобствами, отсутствие у нанимателя и членов его семьи субъективных прав на определенное жилое помещение в общежитии (особенно показательно это у тех, кому предоставляется только жилая площадь в общежитии), а также отсутствие равноправия всех участников жилищного правоотношения в общежитии. Выявить признаки правового режима общежитий можно путем комплексного анализа действующего законодательства, регулирующего возникающие в общежитии жилищные отношения, а также используя немногочисленные исследования в юридической литературе в данной области жилищных отношений¹.

¹ Чернов В. Выселение из общежитий // Советская юстиция. № 3. 1970. С. 15; Си-

Общежития – особый вид жилых помещений специализированного жилищного фонда, который обладает особенностями и социальной значимостью, так как в таких жилых помещениях проживают преимущественно нуждающиеся в жилых помещениях граждане и в основном малоимущие слои населения.

Первое упоминание об общежитии известно из нормативных актов начала XX века, в которых под общежитием понималось помещение, приспособленное или отведенное для проживания в нем лиц, имеющих непосредственную зависимую связь с учреждением, коему принадлежит общежитие². Впоследствии в Примерном положении об общежитиях, утвержденном постановлением Совмина РСФСР от 30 марта 1967 года № 229, предусматривалось, что «общежитие предназначается для проживания одиноких рабочих и служащих в период работы их на данном предприятии, в организации или в

билев М.Н. Право на жилую площадь в общежитии: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. С. 5; *Сибилев М.Н.* Право на жилую площадь в общежитии. Киев, 1977. С. 7; *Жарков В.М.* Право на жилище. М.: Юрид. лит., 1980. С. 44, 45; *Крашенинников П.В.* Жилищное право. М.: Статут. 2006. С. 141.

² Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 14 июня 1926 г. «Об условиях и порядке административного выселения граждан из занимаемых ими помещений» // Лейкин О. и Петкевич П. Выселение, переселение и уплотнение в административном порядке (законы с разъяснениями). Новая Москва, 1927. С. 18.

учреждении, а также для проживания студентов высших учебных заведений и учащихся техникумов и профессионально-технических училищ в период обучения в учебном заведении»³.

При кодификации жилищного законодательства в статье 109 Жилищного кодекса РСФСР указывалось, что «для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома»⁴. Данное определение с незначительными изменениями затем присутствовало в Примерном положении об общежитиях 1988 года»⁵, а также некоторым образом переформулировано в статье 94 Жилищного кодекса Российской Федерации»⁶. Но процитиро-

ванные определения общежития не позволяют раскрыть содержание понятия общежития, так как не разъясняют значения специальности общежития и не обозначают все необходимые признаки общежития, которые характеризуют данный вид жилья и порядок использования в нем жилыми помещениями.

Определение общежития неоднократно давалось и в юридической литературе на основе анализа действовавшего в те или иные периоды времени законодательства. Например, под общежитием понималось «жилое помещение, предназначенное для совместного проживания нескольких лиц, работающих на одном предприятии, обучающихся в одном учебном заведении»⁷. И.М. Бурштейн указывал, что не допускается проживание в общежитии граждан со своими семьями, но это было связано с тем, что нормативными актами второй половины 60-х и 70-х годов XX века не разрешалось заселение в общежитие семейных граждан⁸. В.А. Баранов определяет общежитие как специализированное жилое помещение, предназначенное для непродолжительного (временного) проживания, как правило, одиноких граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (в учреждении, организации) или учебой в учебном заве-

³ Постановление Совета Министров РСФСР от 30 марта 1967 г. № 229 «Об утверждении Примерного положения об общежитиях» // Собрание постановлений РСФСР. 1967. № 5. Ст. 39.

⁴ Жилищный кодекс РСФСР, утвержденный Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 г. // Жилищное законодательство России: Сборник нормативных документов с комментариями. М.: Агентство «Бизнес-Информ», 1999. С. 35.

⁵ Примерное положение об общежитиях, утвержденное постановлением Советом министров РСФСР от 11 августа 1988 № 328 // Общежитие: Сборник документов / Сост. А.Г. Елкин, С.Н. Клочкова. М.: Профиздат, 1990. С. 9.

⁶ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. С. 94.

⁷ Скрипко В.Р., Марткович И.Б., Соловьев П.Г. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965. С. 258.

⁸ См.: Сибилев М.Н. Пользование жилой площадью в общежитии // Правоведение. 1974. № 2. С. 110.

дении, которым принадлежит данное общежитие⁹.

Определение общежития, наиболее полно отражающее его основные характерные признаки, дал в свое время М.Н. Сибилев: «Общежитие – это жилое помещение, отвечающее определенным санитарным требованиям и зарегистрированное в качестве такового в исполнительном комитете местного Совета депутатов трудящихся, в котором одиноким лицам, в связи с трудовыми отношениями или обучением в учебном заведении, за плату, по специальным ставкам, предоставляется по ордеру, выданному владельцем общежития, во временное пользование жилого помещения, мебели, постельные принадлежности и другой инвентарь по существующим нормам и обслуживаемое специальным персоналом»¹⁰. Но сегодня оно не соответствует требованиям действующего жилищного законодательства по предоставлению жилья в общежитии, поэтому в полной мере не отражает всей сущности и специфики общежития и возникающих в нем жилищных отношений.

Правовым режимом общежитий следует понимать порядок правового регулирования, представляющий собой совокупность установленных правовыми нормами правил определения возможного и должного пове-

дения субъектов отношений, возникающих в процессе владения, пользования и распоряжения объектами жилищного фонда общежитий, обусловленных признаками и назначением данного вида жилья.

При этом в Жилищном кодексе Российской Федерации не приводится полного перечня следующих признаков, каждый из которых необходим, а в совокупности их достаточно для характеристики и признания жилого дома либо его части общежитием и использования в качестве таковых расположенных в нем жилых помещений:

1) жилой дом (либо часть дома), жилые помещения в котором используются в качестве общежития, должно быть специально построено или переоборудовано для совместного проживания граждан;

2) жилое здание или жилые помещения в нем должны быть зарегистрированы в качестве общежития;

3) предоставление жилой площади в общежитии производится на основании решения администрации предприятия, учреждения или учебного заведения, в чьем ведении находится общежитие;

4) жилая площадь в общежитии предоставляется во временное пользование гражданам на период трудовых отношений или отношений, связанных с обучением;

5) жилая площадь может предоставляться в виде отдельного помещения либо в виде его части, площадью в размере не менее 6 кв.м;

6) наличие специального персонала для обслуживания общежития

⁹ Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации. М.: НОРМА, 2006. С. 89.

¹⁰ Сибилев М.Н. Право на жилую площадь в общежитии: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Харьков, 1974. С. 5.

(комендант, заведующая, уборщицы и др.);

7) обеспечение проживающих в общежитии определенными бытовыми услугами и предметами домашнего обихода (постельными принадлежностями, мебелью, другим инвентарем и оборудованием), предметами культурно-бытового назначения и т.д.;

8) пользование жилой площадью и услугами оплачивается по специальным ставкам.

Во-первых, определяет принадлежность жилых помещений к общежитию то, что, согласно части 2 статьи 94 Жилищного кодекса Российской Федерации, под общежития отводятся специально построенные или переоборудованные для совместного проживания граждан жилые дома или часть дома (например, подъезд жилого дома, пристрой учебного корпуса). Иными словами, они должны быть в качестве общежитий введены в эксплуатацию и инвентаризированы органом технического учета. Критериями оценки являются предусмотренные специальным законодательством санитарные и противопожарные требования, требования к площади, планировке, обеспеченности необходимыми санитарно-гигиеническими, бытовыми и иными удобствами и т.д.¹¹

¹¹ Федеральный закон от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650; Приказ МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 315 «Об утверждении норм пожарной безопасности «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования,

Наряду с жилыми комнатами должны быть предусмотрены помещения общего пользования для бытового обслуживания проживающих, занятий и проведения культурно-спортивных мероприятий и др.

Однако иногда жилые помещения, которые не были построены как общежития и впоследствии не оборудованы, фактически в пользование предоставляются как общежитие. В такой ситуации в соответствии с правовыми нормами нет оснований для возникновения жилищных правоотношений по поводу пользования данными жилыми помещениями как общежитием по причине отсутствия юридических предпосылок, так как материальный объект возникших фактически жилищных отношений не соответствует правовому режиму общежития. Либо складывается иная ситуация, когда с целью искусственного распространения на жилые помещения правового режима общежитий получается разрешение на строительство общежития и оно регистрируется таковым, но проживающие не обеспечиваются в занимаемых ими жилых помещениях необ-

подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией (НПБ 110-03)» // РГ. 2003. № 128; Приказ Минземстроя России от 4 августа 1998 г. № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ» // Строительная газета. 1999. № 28, 32, 33, 36, 37; постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

ходимым инвентарем, бытовыми услугами, не содержится обслуживающий персонал.

При решении вопроса о правомерности распространения на то или иное жилое помещение особого правового режима общежитий необходимо устанавливать, есть ли в каждом конкретном случае правовые основания использования жилых помещений в качестве общежития и отвечают ли они вышеперечисленным признакам, для чего следует проверять, имело ли общежитие статус такового только согласно документам или жилые помещения действительно использовались в качестве общежития¹².

Во-вторых, важным, выполняющим функции моделирующего признака правового режима общежитий является временный и специальный характер пользования расположенными в них жилыми помещениями. Жилые помещения в общежитиях предназначены для непродолжительного проживания граждан, поселившихся в связи с наличием у них трудовых или служебных отношений с предприятием (учреждением, организацией) или учебой в учебном заведении, которому принадлежит

общежитие, и только на время существования таких взаимоотношений.

Например, сезонным и временным работникам жилое помещение (жилая площадь) в общежитии предоставляется на период действия срочного трудового договора либо на срок службы. Проживание в общежитии работников по трудовому договору, заключенному на неопределенный срок, прекращается с момента увольнения с предприятия, предоставившего общежитие. Студентам и учащимся учебных заведений жилая площадь в общежитии предоставляется лишь на период обучения; в общежитии учебного заведения могут быть размещены и абитуриенты на период сдачи вступительных экзаменов в порядке и на условиях, определенных учебным заведением.

Это объясняет значительные ограничения правового режима предоставления, пользования и распоряжения специализированным жильем общежитий. В частности, законом предписан запрет отчуждения жилых помещений общежития (в том числе запрет продажи, обмена, аренды, иного обременения), кроме передачи указанных помещений внаем или безвозмездное пользование тем гражданам, для поселения которых они предназначены¹³. Хотя, напри-

¹² Определение Конституционного Суда РФ от 24 января 2008 г. № 39-О-О; Определение Конституционного Суда РФ от 23 июня 2009 г. № 652-О-О; Определение Конституционного Суда РФ № 220-О от 2 ноября 2000 г. // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»; Определение Конституционного Суда РФ от 14 декабря 1999 г. № 229-О // СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1773.

¹³ Статья 4 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959; СЗ РФ. 2008; статья 92 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ; статья 30 Феде-

мер, в 90-х годах XX века, в период многочисленной приватизации предприятий как имущественных комплексов путем преобразования их в акционерные общества, в уставный капитал таких юридических лиц включались приватизированные жилые дома, используемые в качестве общежитий.

В-третьих, особенностью правового режима общежитий является и то, что объект жилищных правоотношений в общежитии подлежит конкретизации с учетом категории нанимателя, которому предоставляется жилье в общежитии, – одинокого гражданина либо гражданина вместе с членами семьи.

Одиноким гражданам (которые преимущественно проживают в студенческих общежитиях) может предоставляться не отдельное жилое помещение, а жилая площадь в размере не менее 6 кв.м (обозначаемая не официально как «койко-место»¹⁴). В то же время, согласно положениям пункта 11 Примерного положения об общежитиях 1988 г., семьям должны предоставляться только изолированные жилые помещения. В связи с этим существуют отличия в порядке пользования предоставляемым жильем в общежитии в за-

рального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 06.12.2011, с изм. от 07.12.2011) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // <http://www.pravo.gov.ru>.

¹⁴ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова (автор комментария к главе – О.А.Федорова). С. 177.

висимости от субъекта, выступающего его пользователем.

В-четвертых, обязательным условием признания жилых помещений общежитием, отмеченным в части 3 статьи 94 Жилищного кодекса Российской Федерации, является укомплектованность жилых помещений необходимыми для проживания граждан предметами. Наниматели в общежитии вместе с жилым помещением либо жилой площадью должны обеспечиваться необходимыми бытовыми услугами и предметами домашнего обихода, отсутствие которых лишает используемое жилое помещение одного из признаков, характеризующих его как общежитие.

Специфика общежитий как жилищного фонда, предназначенного для совместного проживания граждан, предполагает широкое, многоплановое понимание материального объекта возникающих жилищных правоотношений по пользованию предоставляемым в общежитии жильем, так как нанимателю по договору жилищного найма в пользование предоставляется не только жилая площадь, но и постельные принадлежности, инвентарь, иное имущество, что в совокупности составляет объект возникающих в общежитии жилищных отношений. М.Н. Сибилев утверждал, что «предметом жилищного найма в общежитии не является только часть комнаты – жилая площадь, так как объект отношений в общежитии представляет собой более емкое понятие»¹⁵.

¹⁵ Сибилев М.Н. Право на жилую площадь в общежитии. Киев, 1977. С. 10.

В-пятых, немаловажно для признания общежитием дома или его части наличие специального персонала для его обслуживания: коменданта, заведующего, уборщицы и др., важная роль которых заключается в восполнении неблагоустроенности жилых помещений в общежитии, что объективно объясняется основным функциональным признаком общежитий как жилья для временного проживания. Однако в законе отсутствуют какие-либо упоминания необходимости обслуживающего персонала и обязательного наличия его в общежитии, а данный признак общежития при кодификации жилищно-правовых норм законодателем не учитывался.

Подводя итог анализу правового режима общежитий и характеризующих его признаков, отметим, что одной из основных проблем нашего общества остается необходимость обеспечения благоустроенным жильем нуждающихся в жилых помещениях граждан Российской Федерации в целях реализации ими конституционного права на жилище. При этом нельзя признать оправданным наличие такого жилищного фонда, в котором допускается проживание в одном жилом помещении нескольких граждан, не являющихся членами семьи, а представляющих собой по отношению друг к другу посторонних лиц. Данную ситуацию с точки зрения защиты жилищных

прав и интересов проживающих в общежитии граждан необходимо разрешать в двух направлениях: 1) упразднение возможности предоставления изолированной жилой площади лицам, не связанным родственными отношениями; 2) предоставить лицам, проживающим в одном жилом помещении в общежитии, не являющимся членами семьи, возможность приобрести занимаемое жилое помещение в собственность при утрате им в силу закона статуса общежития.

Библиографический список:

1. Баранов В.А., Гуцин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации. М.: НОРМА, 2006. С. 89.
2. Жарков В.М. Право на жилище. М.: Юрид. лит., 1980. С. 44, 45.
3. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова (автор комментария к главе – О.А.Федорова). С. 177.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут. 2006. С. 141.
5. Сибилев М.Н. Право на жилую площадь в общежитии: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Харьков, 1974. С. 5.
6. Сибилев М.Н. Право на жилую площадь в общежитии. Киев, 1977. С. 7.
7. Сибилев М.Н. Пользование жилой площадью в общежитии // Правоведение. 1974. № 2. С. 110.
8. Скрипко В.Р., Марткович И.Б., Соловьев П.Г. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965. С. 258.
9. Чернов В. Выселение из общежитий // Советская юстиция. № 3. 1970. С. 15.