



УДК 347.44

ДОГОВОР НАЙМА СЛУЖЕБНОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

Колокольцова Любава Николаевна

обучающаяся 1 курса магистратуры

научный руководитель: **Богданов Дмитрий Евгеньевич**

профессор кафедры гражданского права и гражданского процесса

доктор юридических наук, доцент

Северо-Западного института (филиала) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА),

г.Вологда

Аннотация. В статье рассматриваются особенности договора найма служебного жилого помещения, отражены некоторые сходства с договором социального найма и иным смежными договорами. Кроме того, затрагивается ряд проблемных вопросов, связанных с заключением, прекращением и расторжением договора найма служебного жилого помещения. Подробно рассматривается порядок предоставления служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда органов внутренних дел Российской Федерации сотрудникам органов внутренних дел и членам семьи, условия заключения, расторжения или прекращения договора найма. Раскрывается круг лиц, которые не могут быть выселены из занимаемого жилого помещения.

Ключевые слова: жилое помещение, договор найма служебного жилого помещения, предмет договора, собственник жилого помещения, наниматель, жилищное право.

Решение вопроса жилищного обеспечения сотрудников, перед которыми государство имеет определенные обязательства по обеспечению жилыми помещениями, на протяжении длительного времени остается приоритетной задачей. К одному из возможных способов улучшения жилищных условий относится предоставление служебных жилых помещений. Статьей 92 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что служебные жилые помещения относятся к специализированным жилым помещениям [1]. С сотрудником заключается договор найма служебного жилого помещения при принятии решения о предоставлении служебного жилого помещения.

Договор найма служебного жилого помещения является видом договора найма. Объект договора – пригодное для постоянного проживания жилое помещение. Предметом является предоставление жилого помещения за плату во временное владение и пользование. Отождествление данного договора с договором социального найма обуславливает актуальность



изучения вопроса об особенностях заключения и расторжения.

Регулирование отношений по передаче жилого помещения специализированного жилищного фонда собственником нанимателю регламентировано статьей 100 ЖК РФ. Данный договор имеет определенные условия заключения. Однако договор найма служебного жилого помещения также имеет определенные сходства с договором социального найма. Сторонами данных видов договоров выступают: наймодатель (собственник жилого помещения) и наниматель. Собственник действует от имени органа государственной власти (местного самоуправления). Нанимателем может быть исключительно гражданин.

Отличительной особенностью договора найма служебного жилого помещения является объект договора – жилое помещение специализированного жилищного фонда. Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, а также типовые договора найма утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42. Между тем, жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма, не относятся к специализированному жилищному фонду.

Отнесенные к специализированному жилищному фонду жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем. Они предназначены для временного проживания сотрудников и членов семей в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти или местного самоуправления.

Содержание прав и обязанностей нанимателя идентично большинству смежных договоров: правомочия владения и пользования. Следовательно, наниматель не обладает правомочиями по распоряжению данным видом имущества.

Также одним из важных признаков договора найма служебного жилого помещения является возмездный характер. Жилое помещение предоставляется за плату во владение и пользование для временного проживания [1].

Важным юридическим фактом является заключение договора на основании соответствующего решения уполномоченного органа. Процесс заключения договора включает в себя принятие решения о предоставлении жилого помещения и в последующем уже заключение договора найма служебного жилого помещения. Договор, который заключен при отсутствии решения, не имеет юридической силы.

Рассмотрим более подробно вопрос предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда органов внутренних дел сотруднику органов внутренних дел [8].

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 30.11.2011 № 342-ФЗ «О службе в органах внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сотрудником органов внутренних дел является



гражданин, взявший на себя обязательства по прохождению федеральной государственной службы в органах внутренних дел в должности рядового или начальствующего состава, которому присвоено специальное звание [4].

Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 247-ФЗ) служебное жилое помещение, отнесенное в установленном порядке к специализированному жилищному фонду, формируемому МВД России, предоставляется сотруднику, не имеющему жилого помещения в населенном пункте по месту прохождения службы, с учетом совместно проживающих членов семьи [3].

Не имеющим жилого помещения по месту службы признается сотрудник:

не являющийся нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя либо собственником жилого помещения либо членом семьи собственника;

являющийся нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника, но не имеющий возможности ежедневно возвращаться в указанное жилое помещение в связи с удаленностью места от места службы (часть 2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ).

К членами семьи сотрудника органов внутренних дел относятся: супруга (супруг); несовершеннолетние дети, дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет, дети до 23 лет – обучающиеся очной формы; лица, находящиеся на полном содержании сотрудника, а также иные признанные иждивенцами в установленном порядке лица (часть 2 статьи 1 Закона № 247-ФЗ).

Родители не отнесены законодателем к членам семьи сотрудника органов внутренних дел, не смотря на то, что в соответствии с нормами ЖК РФ и СК РФ являются членами семьи. Кроме того, ограничен предельный возраст детей сотрудника, относящихся к членам его семьи – до 23 лет, с обязательным условием обучения в образовательных организациях по очной форме обучения.

Для приема документов, предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда создается комиссия по вопросам предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда (далее – Комиссия). Для рассмотрения вопроса о предоставлении служебного жилого помещения сотрудник направляет в Комиссию следующие документы:

1. Личный рапорт с указанием сведений о составе семьи.
2. Выписка из приказа о назначении на должность.



3. Справка кадрового подразделения по месту службы (работы) сотрудника (гражданского служащего, работника).
4. Копии документов, удостоверяющих личность сотрудника (гражданского служащего, работника) и членов его семьи.
5. Копии свидетельства о заключении (расторжении) брака.
6. Выписка (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости о правах сотрудника и членов его семьи на имевшиеся (имеющиеся) у них объекты недвижимости в населенном пункте по месту службы и справка (справки) бюро технической инвентаризации о наличии (отсутствии) у сотрудника и членов его семьи жилых помещений на праве собственности (при наличии регистрации сотрудника (гражданского служащего, работника) и членов его семьи по месту жительства с 11 июля 1991 года по 31 января 1998 года).
7. Единый жилищный документ или копия финансово-лицевого счета, а также сведения о собственнике в случае регистрации сотрудника в жилом помещении по месту службы [8].

В течение пятнадцати календарных дней со дня утверждения решения Комиссии с сотрудником заключается договор найма служебного жилого помещения в соответствии с типовым договором, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 [7]. В договоре определяется порядок предоставления, оплаты, содержания и освобождения служебного жилого помещения.

Следующей особенностью договора найма служебного жилого помещения является правомочия по обмену занимаемого жилого помещения и передаче в поднаем. Относительно специализированного жилищного фонда законодателем установлен запрет на обмен и передачу в поднаем.

Договор найма служебного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. В судебном порядке по требованию наймодателя допускается расторжение договора в следующих случаях: невнесение платы за жилое помещение или коммунальные услуги более 6 месяцев; разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем; систематическое нарушение прав соседей; использование не по назначению.

Договор прекращается: при утрате (разрушении) жилого помещения; в связи со смертью нанимателя, истечением срока трудового договора, окончанием срока службы, с истечением срока пребывания на государственной должности, государственной должности субъекта Российской Федерации. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных ЖК РФ.



Статьей 103 ЖК РФ определены категории граждан, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений. Кроме того, правила выселения из служебного жилого помещения также зависят от статуса и обязанностей нанимателя, а также от нормативно-правовых актов, регулирующих жилищное обеспечение отдельных категорий граждан.

При расторжения или прекращения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда органов внутренних дел, сотрудник совместно с членами семьи обязаны освободить занимаемое жилое помещение, в случае отказа – подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Федеральным законом от 30.12.2021 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в виде дополнения частью 3.2, внесены изменения в статью 8 Закона № 247-ФЗ, согласно которой не подлежит выселению из жилого помещения специализированного жилищного фонда гражданин, уволенный со службы в органах внутренних дел, состоящий на учете для получения единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения или в качестве нуждающегося в жилом помещении, в случае, если он имеет стаж службы не менее 25 лет в календарном исчислении и не является нанимателем по договору социального найма или членом семьи нанимателя по договору социального найма либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения [3].

Рассмотрим подробнее случай из судебной практики. Главное Управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Краснодарскому краю обратилось в суд с иском к Булыгиной О.М. о расторжении договора найма служебного жилого помещения и выселении в связи с увольнением их органов внутренних дел по выслуге лет, дающей право на получение пенсии. Выслуга лет на 08.04.2022 (дата увольнения) в календарном исчислении составила 20 лет 01 месяц 16 дней. Булыгина О.М. была принята на учет для получения единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения. Кроме того, Булыгиной О.М. на праве $\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение, расположенное не по месту прохождения службы.

Решением Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от 27.07.2023 иск удовлетворен. Апелляционным определением коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19.12.2023 решение районного суда отменено, принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14.03.2024 по делу № 88-8327/2024 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г. отменено, направлено в суд апелляционной



инстанции в связи с тем, что к спорным правоотношениям не применен закон, подлежащий применению, а именно части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ [9].

В последующем, апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 18.06.2024, дело № 33-18632/2024, решение суда первой инстанции от 27.07.2023 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Булыгиной О.М. – без удовлетворения. Таким образом, судом первой инстанции было обоснованно отмечено, что к категории граждан, указанных в части 2 статьи 103 ЖК РФ и в части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ, Булыгина О.М. не относится, как не имеющая 25-летнего стажа службы в органах внутренних дел.

В случае гибели (смерти) сотрудника органов внутренних дел вследствие повреждения здоровья, полученного в связи с выполнением служебных обязанностей, либо вследствие заболевания, полученного в период службы, проживавшие совместно с ним в жилом помещении специализированного жилищного фонда члены семьи, приобретают права нанимателя жилого помещения и не могут быть выселены из до получения (приобретения) иного жилого помещения. Обязательным условием в таком случае является наличие у членов семьи права на получение единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения. При этом не важно состоят они на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях либо в качестве имеющих право на получение единовременной социальной выплаты или нет. Кроме того, члены семьи не должны являться нанимателями по договору социального найма или членами семьи нанимателя по договору социального найма либо собственниками жилого помещения или членами семьи собственника жилого помещения [3].

Одной из основных проблем можно выделить отказ нанимателя от добровольного освобождения занимаемого служебного жилого помещения при прекращении или расторжении договора, ввиду ошибочного отождествления с предоставлением жилого помещения для постоянного проживания.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что особенностью договора найма служебного жилого помещения является его объект, порядок предоставления, расторжения и прекращения. Особенности выселения зависят от статуса и обязанностей нанимателя. Нормативно-правовые акты, установленные на уровне федерального законодательства и местные нормативные акты, определяют условия невозможности выселения из служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда определенных категорий граждан. Гражданско-правовое регулирование договора найма служебного жилого помещения является актуальной проблемой.



Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
3. Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
4. Федеральный закон от 30.11.2011 № 342-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О службе в органах внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
5. Федеральный закон от 30.12.2021 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
6. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
7. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (ред. от 18.07.2016) «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
8. Приказ МВД России от 28.04.2022 № 301 «Об утверждении Порядка предоставления служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях специализированного жилищного фонда органов внутренних дел Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
9. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14.03.2024 по делу № 88-8327/2024 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.