

Раздел IV. Специализированный жилищный фонд

Раздел IV Кодекса содержит две главы, в которых достаточно подробно определены виды и назначение специализированных жилых помещений, а также урегулированы основные отношения, связанные с предоставлением таких жилых помещений и пользованием ими. Главной концептуальной новеллой этого раздела можно считать усиление договорного начала в регулировании указанных отношений.

Глава 9. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

Комментарий к главе 9

Статьи гл. 9 раздела IV Кодекса содержат новые нормы, определяющие виды и назначение специализированных жилых помещений. Напомним, что в соответствии с целевой классификацией видов жилищного фонда, установленной в ст. 19 Кодекса, специализированный жилищный фонд - это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах (ст. 19 Кодекса). Поэтому жилые помещения частного жилищного фонда ни при каких обстоятельствах не могут быть отнесены к специализированному жилищному фонду.

Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

К ним относятся:

- 1) служебные жилые помещения, т.е. помещения, использование которых связано с трудовой деятельностью гражданина;
- 2) жилые помещения в общежитиях, т.е. помещения, расположенные в специальных зданиях, предназначенных для организации общежитий;
- 3) жилые помещения маневренного фонда, т.е. жилые помещения, предназначенные для временного отселения и проживания граждан, чьи жилые помещения ремонтируются, реконструируются, разрушены, грозят обвалом и т.д.;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, т.е. жилые помещения в домах престарелых, домах инвалидов и т.д.;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, т.е. жилые помещения, специально предназначенные для проживания граждан Российской Федерации, покинувших свое место жительства по причине военных действий, стихийных бедствий и т.д.;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, т.е. жилые помещения, специально предназначенные для проживания иностранных граждан, покинувших свое государство в связи с военными действиями, стихийными бедствиями и т.д.;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, т.е. жилые помещения, предназначенные для проживания граждан, нуждающихся в специальной защите.

Данный перечень сформулирован как исчерпывающий. Целевое назначение указанных в комментируемой статье жилых помещений определяется в ст. ст. 93 - 98 Кодекса.

2. В качестве специализированных жилых помещений могут использоваться жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда. Порядок отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду устанавливается Правительством РФ. При этом основанием для включения конкретных помещений в специализированный жилищный фонд и исключения жилых помещений из указанного фонда является решение соответствующего органа, который от имени собственника управляет государственным или муниципальным жилищным фондом.

3. Для специализированных жилых помещений установлен ограничительный правовой режим: такие помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, наем (кроме договоров найма специализированных жилых помещений, предусмотренных статьями гл. 10 Кодекса). Это объясняется строго целевым назначением указанных помещений, установленным в императивных нормах ст. ст. 93 - 98 Кодекса. Поэтому названные сделки не могут быть совершены даже при условии, что наймодатель дал на это свое согласие: в таком случае будут нарушены императивные нормы закона, что влечет недействительность сделок по правилам ст. ст. 166 - 168 ГК РФ. Признание подобных сделок недействительными осуществляется судом по правилам процессуального законодательства Российской Федерации. Последствия недействительности сделок предусмотрены в ст. 167 ГК РФ.

Статья 93. Назначение служебных жилых помещений

В ст. 93 Кодекса перечень работодателей, характер трудовых отношений с которыми может влечь предоставление служебного жилья, сформулирован как исчерпывающий. Поэтому другие виды коммерческих организаций, а также некоммерческие организации, имеющие в собственности или на праве аренды жилые помещения, не могут предоставлять их своим работникам по правилам гл. 9 Кодекса. В таких случаях должен заключаться договор коммерческого найма жилых помещений (см. гл. 35 ГК РФ).

Определяющее значение для предоставления служебных жилых помещений имеет характер трудовых отношений граждан с соответствующим государственным или муниципальным органом либо особенностями прохождения службы. До введения в действие Кодекса основные правовые нормы о служебных жилых помещениях содержались в ст. ст. 101 - 108 ЖК 1983 г., а также в подзаконных правовых актах, многие из которых могут применяться и в настоящее время в части, не противоречащей новому Кодексу (см. ст. 4 Вводного закона).

ЖК 1983 г. предусматривал правило о том, что служебные жилые помещения предназначаются для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи него (ст. 101). Вместо этого введена отсылочная норма, по смыслу которой категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются органами, указанными в ст. 104 Кодекса.

Служебные, как и другие специализированные, жилые помещения, предоставляются не любым гражданам, а только тем, которые не обеспечены жильем в данном населенном пункте (см. ч. 2 ст. 99 Кодекса).

Кодекс не предусматривает возможность предоставления служебных жилых помещений в связи с наличием у гражданина трудовых отношений с муниципальным унитарным предприятием (основанным как на праве хозяйственного ведения, так и на праве оперативного управления).

Уместно напомнить, что п. 2 ст. 2 ФЗ от 14.11.2002 "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" применяет понятие "государственное предприятие" в отношении только двух видов унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, - федеральных государственных предприятий и государственных предприятий субъектов Российской Федерации. По этой причине представляется, что трудовые отношения с унитарными предприятиями, основанными на праве оперативного управления (федеральными казенными предприятиями и казенными предприятиями субъектов Российской Федерации), не могут рассматриваться в качестве условия предоставления служебных жилых помещений работникам таких предприятий.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления - это вещные права, содержание которых установлено в ст. ст. 113 - 115, 294 - 300 ГК РФ и ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях".

Учреждением признается некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая полностью или частично этим собственником (ст. 9 ФЗ от 12.01.1996 "О некоммерческих организациях"). Правовое положение учреждений определено в ст. 120 ГК РФ и ФЗ "О некоммерческих организациях".

Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях

Комментарий к статье 94

Статья 94 Кодекса определяет назначение жилых помещений в общежитиях.

Выскажем немного "личных впечатлений". В приведенной выше статье, как и в некоторых других статьях Кодекса, есть существенные правовые недостатки, недоговоренности, не конкретизируются решения очень важных жизненных ситуаций. Некоторые свои замечания мы выскажем ниже, по ходу дальнейших комментариев.

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан, указано в ч. 1 ст. 94 Кодекса. Подобное правило ранее

также было установлено в ч. 1 ст. 109 ЖК 1983 г. Проживание в общежитиях всегда носит временный характер и связано с работой, службой или обучением граждан. Срок проживания в общежитиях зависит соответственно от срока такой работы, службы или обучения.

2. Специализированный характер жилых помещений в общежитиях требует их обособления от других объектов жилищного фонда. Поэтому, как и прежде, под общежития должны предоставляться только специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома (ч. 1 ст. 109 ЖК 1983 г.) либо части домов. Указанное правило, и мы думаем, что многие читатели согласятся с нами, ущемляет жилищные интересы граждан, постоянно проживающих в жилом доме на основании права собственности, договора социального найма и иных законных основаниях, т.к. такое соседство может создавать им неудобства при проживании. Специалисты справедливо отмечают, что недопустимо предоставлять под общежитие часть жилого дома, например одну секцию либо один этаж многоквартирного дома. Дома, предоставленные под общежития (как специально построенные, так и переоборудованные), должны иметь соответствующие их целевому назначению санитарно-гигиенические и бытовые удобства. В таких домах наряду с жилыми комнатами должны быть предусмотрены помещения для занятий, досуга, бытового обслуживания проживающих и т.п.

3. В соответствии с Кодексом жилые помещения в общежитиях должны быть укомплектованы мебелью, другими необходимыми предметами быта, необходимыми для проживания граждан. Прежнее законодательство требовало укомплектовать соответствующими предметами не только жилые, но и иные помещения в общежитиях. Имелись в виду предметы, необходимые как собственно для проживания, так и для занятий и отдыха граждан, проживающих в общежитиях (ч. 1 ст. 109 ЖК 1983 г.). Таким образом, новый Кодекс избрал более "экономный" (для обладателей вещных прав на общежития) вариант укомплектования соответствующих помещений.

В заключение хотелось бы указать еще один недостаток данной статьи, в ней мы не нашли указания (как и в прежнем законодательстве) о том, что общежития должны заселяться одинокими гражданами, а имеющим семьи должны предоставляться изолированные жилые помещения, т.е. комнаты.

Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда

Комментарий к статье 95

Жилые помещения маневренного фонда могут использоваться исключительно в соответствии с целями, которые определены в ст. 95 Кодекса. Такие помещения предназначены для временного проживания граждан, указанных в п. п. 1 - 3 данной статьи, а также иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Итак, согласно комментируемой статье жилые помещения из маневренного жилищного фонда могут предоставляться:

1) гражданам в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) гражданам (здесь имеются в виду собственники жилых помещений), утратившим жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственным жильем;

3) гражданам (имеются в виду все граждане РФ, независимо от того, являются ли они собственниками жилища или проживали на основании какого-либо договора), у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (стихийных бедствий, техногенных аварий и т.д.).

Маневренный фонд не выделен законодателем в качестве самостоятельного вида жилищного фонда; жилые помещения в домах маневренного фонда относятся к специализированному жилищному фонду (см. ст. 92 Кодекса). Поэтому помимо специальных норм Кодекса, определяющих назначение жилых помещений в домах маневренного фонда (ст. 95), к данному виду жилых помещений применяются также общие правила, относящиеся ко всем объектам специализированного жилищного фонда (ст. ст. 92, 99 - 103 Кодекса).

Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

Комментарий к статье 96

Статья 96 Кодекса определяет назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Перечень лиц, которым предоставляются такие помещения, определяется законодательством.

В комментариях к данной статье необходимо сказать следующее: основные правила о социальном обслуживании населения установлены ФЗ от 10.12.1995 "Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации". Социальное обслуживание представляет собой деятельность социальных служб по социальной поддержке, оказанию социально-бытовых, социально-медицинских, психолого-педагогических, социально-правовых услуг и материальной помощи, проведению социальной адаптации и реабилитации граждан, находящихся в трудной жизненной ситуации.

Статья 4 указанного Федерального закона закрепила три системы социальных служб: а) государственная система социальных служб - система, состоящая как из государственных предприятий и учреждений социального обслуживания, являющихся федеральной собственностью и находящихся в ведении федеральных органов государственной власти, так и из государственных предприятий и учреждений социального обслуживания,

являющихся собственностью субъектов Российской Федерации и находящихся в ведении органов государственной власти субъектов Федерации; б) муниципальная система социальных служб - муниципальные предприятия и учреждения социального обслуживания, находящиеся в ведении органов местного самоуправления; в) частная система - предприятия и учреждения иных форм собственности и граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью по социальному обслуживанию населения без образования юридического лица.

Действуют, например, такие виды учреждений социального обслуживания, как комплексные центры социального обслуживания населения; территориальные центры социальной помощи семье и детям; центры социального обслуживания; социальные приюты для детей и подростков; дома ночного пребывания; специальные дома для одиноких престарелых; стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками) и иные учреждения, предоставляющие социальные услуги.

Подобного рода учреждения действуют в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и правилами, установленными главным образом в ведомственных нормативных правовых актах. Среди указанных правовых актов можно назвать, в частности, Приказ Минсоцзащиты РФ от 11.10.1993 N 180 "Об организации домов-интернатов (отделений) милосердия для престарелых и инвалидов"; Методические рекомендации по организации деятельности государственных и муниципальных учреждений социального обслуживания "Дом-интернат малой вместимости для граждан пожилого возраста и инвалидов", утвержденные Постановлением Минтруда РФ от 12.05.2003 N 25; Методические рекомендации по организации деятельности государственного (муниципального) учреждения "Дом-интернат для умственно отсталых детей", утвержденные Постановлением Минтруда РФ от 08.08.2002 N 54; Положение о детском доме-интернате для детей с физическими недостатками Министерства социального обеспечения РСФСР, утвержденное Приказом Минсоцобеспечения РСФСР от 05.11.1980 N 122; Положение о психоневрологическом интернате Министерства социального обеспечения РСФСР, утвержденное Приказом Минсоцобеспечения РСФСР от 27.12.1978 N 145.

Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Комментарий к статье 97

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, по смыслу ст. 92 Кодекса, являются самостоятельными видами жилых помещений специализированного жилищного фонда. При этом целевое назначение этих двух видов жилых помещений единообразно определено в одной статье. Такие жилые помещения, как следует из названий указанных фондов, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

В Российской Федерации вынужденным переселенцем признается гражданин Российской Федерации, покинувший место жительства вследствие совершенного в отношении него или членов его семьи насилия или преследования в иных формах либо вследствие реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также по признаку принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений, ставших поводами для проведения враждебных кампаний в отношении конкретного лица или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка.

Беженцем признается лицо, которое не является гражданином Российской Федерации и которое в силу вполне обоснованных опасений стать жертвой преследований по признаку расы, вероисповедания, гражданства, национальности, принадлежности к определенной социальной группе или политических убеждений находится вне страны своей гражданской принадлежности и не может пользоваться защитой этой страны или не желает пользоваться ее защитой вследствие таких опасений; или, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не может или не желает вернуться в нее вследствие таких опасений.

Основные правовые отношения, в которых участвуют вынужденные переселенцы и беженцы, регулируются соответственно Законом РФ от 19.02.1993 "О вынужденных переселенцах" в редакции ФЗ от 20.12.1995 и ФЗ от 19.02.1993 "О беженцах" в редакции ФЗ от 28.06.1997, а также подзаконными нормативными правовыми актами.

Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

Комментарий к статье 98

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, нуждающихся в специализированной социальной защите без оказания медицинских и социально-бытовых услуг. Категории таких граждан устанавливаются федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

Например, действует Положение о порядке предоставления жилых помещений и дополнительных гарантиях жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в городе Москве, которое определяет, в частности, основания и порядок предоставления жилого помещения детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, по окончании их пребывания на государственной или семейной форме воспитания, а также требования к жилым помещениям и условия их предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

В соответствии с указанным Положением детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, жилые помещения предоставляются в виде отдельной квартиры по социальным нормам с учетом состояния здоровья, семейного положения этих лиц и других заслуживающих внимания обстоятельств, в т.ч. оснований, дающих право на дополнительную площадь по состоянию здоровья. Жилое помещение за выездом граждан должно предоставляться после проведения в нем ремонтных работ, замены неисправных кухонных плит и сантехнического оборудования и быть пригодным для заселения и проживания. Жилые помещения детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, предоставляются по договору безвозмездного пользования, заключенному ГУП "Моссоцгарантия" с выпускником сроком на 5 лет.

Распоряжением Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 17.03.2003 N 61 "О предоставлении отдельным категориям граждан специально оборудованных жилых помещений" были утверждены Положение "О порядке предоставления специально оборудованных жилых помещений гражданам с нарушением опорно-двигательного аппарата, пользующимся креслами-колясками" (приложение 1) и Примерный договор безвозмездного пользования жилым помещением (приложение 2).

Данным Положением предусмотрено, что инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, а также проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания инвалиды и дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата, пользующиеся креслами-колясками (далее - инвалиды), принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями, в т.ч. специально оборудованными, с учетом льгот, предусмотренных законодательством Российской Федерации и правовыми актами города Москвы. Жилые помещения, предоставляемые инвалидам в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида, могут оборудоваться специальными средствами и приспособлениями. Специально оборудованные жилые помещения входят в состав жилищного фонда специализированного использования города Москвы.

Инвалидам, изъявившим желание получить специально оборудованное жилое помещение по договору безвозмездного пользования, жилые помещения предоставляются в виде отдельной квартиры по нормам предоставления в жилищном фонде специализированного использования с

учетом состояния здоровья, семейного положения этих лиц и других заслуживающих внимания обстоятельств, в т.ч. оснований, дающих право на дополнительную площадь по состоянию здоровья.

Решение органа исполнительной власти города Москвы о предоставлении инвалидам специально оборудованных жилых помещений по договору безвозмездного пользования выносится на основании: заключения врачебной комиссии; индивидуальной программы реабилитации инвалида; личного заявления инвалида; документов, подтверждающих право на льготное предоставление жилья.

Инвалиды и члены их семей при предоставлении им специально оборудованного жилого помещения по договору безвозмездного пользования не снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. На основании выписки из решения органа исполнительной власти города Москвы Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административном округе заключает с инвалидом договор безвозмездного пользования на срок, не превышающий 5 лет.

Глава 10. Предоставление специализированных жилых помещений и пользование ими

Комментарий к главе 10

Глава 10 раздела IV Кодекса впервые вводит на федеральном уровне комплексное правовое регулирование режима предоставления специализированных жилых помещений и пользования ими. Основания предоставления указанных помещений (ст. 99), правила о договоре найма специализированного жилого помещения (ст. 100), его расторжении (ст. 101) и прекращении (ст. 102), о выселении граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103) являются едиными для всех жилых помещений специализированного жилищного фонда независимо от их вида и целевого назначения. При этом особенности предоставления служебных жилых помещений (ст. 104), жилых помещений в общежитиях (ст. 105), домах маневренного фонда (ст. 106), системы социального обслуживания (ст. 107), а также предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев (ст. 108) и жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109) установлены в специальных нормах.

Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений

Комментарий к статье 99

1. Согласно ч. 1 комментируемой статьи, юридическими основаниями предоставления всех видов специализированных жилых помещений (по договорам найма или безвозмездного пользования) являются решения собственников таких помещений или их представителей. Представителями собственников в отношении специализированных жилых помещений выступают уполномоченные органы государственной власти либо местного самоуправления. Указанные органы также могут уполномочить отдельных лиц на решение вопросов о предоставлении специализированных жилых

помещений. Принятие указанных решений и их надлежащее оформление по установленным правилам должно предшествовать заключению соответствующего договора найма, по которому предоставляется специализированное жилое помещение (ст. 100 Кодекса).

По договорам найма соответствующих специализированных жилых помещений, как правило, предоставляются все виды жилых помещений специализированного жилищного фонда. Исключение из этого правила составляют жилые помещения, предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются бесплатно - по договорам безвозмездного пользования (см. ст. ст. 98, 109 Кодекса).

От имени наймодателя по договорам найма специализированных жилых помещений выступают уполномоченные органы или лица.

Напомним, что безвозмездное пользование имуществом регулируется ст. ст. 689 - 701 гл. 36 ГК РФ. По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 689 ГК РФ). Помимо указанных выше статей ГК РФ, к договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила об аренде, предусмотренные ст. 607, п. 1 и абзацем первым п. 2 ст. 610, п. п. 1 и 3 ст. 615, п. 2 ст. 621, п. п. 1 и 3 ст. 623 ГК РФ (о договорах безвозмездного пользования, заключаемых при предоставлении специализированных жилых помещений гражданам, нуждающимся в специальной социальной защите, см. также ст. 98 Кодекса).

2. Для всех видов специализированных жилых помещений предусмотрено, что они предоставляются по установленным Кодексом основаниям не любым гражданам, а только тем из них, у которых нет в собственности, пользовании и владении других жилых помещений в соответствующем населенном пункте (ст. 99 Кодекса).

Статья 100. Договор найма специализированного жилого помещения
Комментарий к статье 100

Статья 100 Кодекса определяет понятие и существенные условия договора найма специализированного жилого помещения.

1. В ч. 1 комментируемой статьи установлено определение договора найма специализированного жилого помещения, которое является универсальным для всех видов такого договора, предусмотренных разделом IV Кодекса.

2. Юридическим основанием для заключения любого договора найма специализированного жилого помещения является административный акт - решение о предоставлении гражданину соответствующего жилого помещения, принятое собственником такого помещения с учетом положений ч. 1 ст. 100 Кодекса.

При предоставлении некоторых специализированных жилых помещений применяются специальные правила о норме предоставления

жилой площади. Для случаев предоставления специализированных жилых помещений в общежитиях и домах маневренного фонда установлена специальная норма предоставления - не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (см. ст. ст. 105, 106 Кодекса). Для служебных жилых помещений сохранен особый норматив предоставления - такие помещения всегда предоставляются в виде отдельной квартиры (см. ст. 104 Кодекса). Порядок и условия предоставления остальных видов специализированных жилых помещений определяются специальным законодательством (см. ст. ст. 107 - 109 Кодекса).

3. Содержание договоров найма специализированных жилых помещений определяется с учетом положений ч. 3 ст. 100 Кодекса. В таких договорах обязательно определяются предмет договора, права и обязанности сторон. Предмет такого договора найма - конкретное специализированное помещение. Следовательно, в договоре должны быть указаны его индивидуальные признаки, такие как: адрес, конкретное назначение, площадь и т.д. В качестве примерных образцов указанных договоров можно использовать типовые договоры найма специализированных жилых помещений, которые должны быть утверждены Правительством РФ (см. ч. 8 комментируемой статьи).

Обратим внимание, что Кодекс не содержит положений об изменении договора найма специализированного жилого помещения. Однако это не означает, что такой договор не может быть изменен. В ст. ст. 450 - 453 ГК РФ установлены общие правила об изменении любых гражданско-правовых договоров, которые могут быть применены и к любому договору найма специализированного жилого помещения.

4. Для всех видов договора найма специализированного жилого помещения установлено ограничение прав нанимателей: наниматель не вправе произвести обмен предоставленного ему специализированного жилого помещения (в т.ч. на другое специализированное жилое помещение), сдать его в поднаем. Естественно, что такие жилые помещения не могут быть также переданы нанимателем другому лицу по договорам аренды, доверительного управления и т.п., поскольку соответствующие правомочия могут принадлежать только собственнику.

5. Согласно ч. 5 комментируемой статьи наниматель и члены его семьи при пользовании специализированными жилыми помещениями (за исключением служебных помещений) должны руководствоваться ст. 65, ч. ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 Кодекса.

Наниматели и члены их семей при пользовании служебными помещениями должны руководствоваться ч. ч. 2 - 4 ст. 31, ст. 65 и ч. ч. 3 и 4 ст. 67 Кодекса.

6. Как и в договоре социального найма, в договорах найма любых специализированных жилых помещений должны быть указаны члены семьи соответствующих нанимателей. В комментируемой норме не установлено, какие лица относятся к членам семьи нанимателя жилого помещения в специализированном жилищном фонде. Представляется, что в таком случае

необходимо по аналогии закона (ст. 7 Кодекса) применять правило ч. 1 ст. 69, согласно которому к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя.

7. Все виды договора найма жилых помещений в специализированном жилищном фонде могут быть заключены только в письменной форме. Такие договоры заключаются в простой письменной форме, нотариальная форма в указанных случаях не требуется (см. также ст. 161 ГК РФ). В случае несоблюдения простой письменной формы сделки применяются последствия, предусмотренные ст. 162 ГК РФ (ч. 1 ст. 63 Кодекса).

8. Указанные в ч. 8 комментируемой статьи типовые договоры должны быть утверждены Правительством РФ.

Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

Комментарий к статье 101

Статья 101 Кодекса устанавливает основания и порядок расторжения договоров найма специализированных жилых помещений.

Кодекс различает расторжение (ст. 101) и прекращение (ст. 102) договора найма специализированного жилого помещения. Логически это не вполне корректно, поскольку расторжение договора обязательно влечет его прекращение.

Поэтому расторжение договора найма было бы правильнее рассматривать как одно из оснований прекращения такого договора.

1. Согласно ч. 1 комментируемой статьи, расторжение договора найма специализированного жилого помещения возможно по соглашению сторон, т.е. по взаимному согласию наймодателя и нанимателя. Это означает, что наниматель и наймодатель по данному договору, придя к соглашению, вправе расторгнуть его в любое время. Причины расторжения законодателем не конкретизированы, в этой связи они могут быть любыми.

2. В части 2 ст. 101 Кодекса законодатель предоставил право нанимателю жилого помещения расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения в одностороннем порядке. Такое расторжение допускается в любое время и независимо от причин, которыми руководствуется наниматель.

3. По одностороннему требованию наймодателя договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут исключительно по решению суда. Основанием для обращения наймодателя в суд является неисполнение нанимателем и членами его семьи обязательств по договору найма специализированных жилых помещений. Кроме того, наймодатель вправе обратиться в суд по основаниям, предусмотренным для расторжения договора социального найма в ст. 83 Кодекса.

Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

Комментарий к статье 102

Юридические основания для прекращения договора найма специализированного жилого помещения предусмотрены в ст. 102 Кодекса.

1. В части 1 комментируемой статьи законодатель установил, что прекращение договора найма специализированного жилого помещения происходит, прежде всего, в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, являвшегося предметом договора, т.е. в том случае, если жилое помещение перестает существовать как материальный объект. И по иным основаниям, предусмотренным Кодексом. Следует полагать, что речь идет, прежде всего, об основаниях прекращения договора социального найма, указанных в ст. 83 Кодекса.

Кроме того, такими иными основаниями могут быть, например, прекращение трудовых отношений или пребывания на выборной должности, а также увольнение со службы - для прекращения договора найма служебного жилого помещения (ст. 104); прекращение трудовых отношений, учебы или увольнение со службы - для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105); истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, - для прекращения указанного договора (ст. 106).

Следует полагать, что такой юридический факт, как смерть одиноко проживающего нанимателя, также является основанием прекращения договора найма специализированного жилого помещения.

2. Согласно ч. 2 ст. 102 Кодекса переход права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях влечет за собой прекращение найма жилых помещений, за исключением тех случаев, когда новый собственник либо обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления является стороной трудового договора, заключенного с нанимателем.

Статья 103. Выселение граждан из специализированных жилых помещений

Комментарий к статье 103

Комментируемая статья регулирует выселение из специализированных жилых помещений. Нормы данной статьи имеют общее значение для всех случаев выселения из указанных помещений, независимо от их вида.

1. Согласно ч. 1 ст. 103 Кодекса, расторжение или прекращение договоров найма специализированных жилых помещений влечет возникновение у нанимателей и членов их семей юридической обязанности освободить занимаемые ими помещения в добровольном порядке.

Как и прежние жилищное законодательство, Кодекс предусматривает возможность выселения граждан из специализированных жилых помещений: а) без предоставления другого жилого помещения; б) с предоставлением другого жилого помещения (ср., например, со ст. ст. 107, 108 ЖК 1983 г.). Поэтому если бывшие наниматели отказываются добровольно освободить жилое помещение, предоставленное по договору найма, который расторгнут или прекращен по иным основаниям, то у наймодателя возникает правовое

основание для обращения в суд с иском о выселении соответствующего гражданина и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения. Если нанимателями являются граждане, перечисленные в ч. 2 ст. 103 Кодекса, то наймодатель также вправе требовать их выселения в судебном порядке, но с обязательным предоставлением другого жилого помещения.

2. По новому Кодексу только с предоставлением другого жилого помещения в черте данного населенного пункта из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях могут быть выселены категории граждан, указанные в п. п. 1 - 4 ч. 2 комментируемой статьи. При этом указанным категориям граждан в случае выселения предоставляется другое жилое помещение только в случае, если они не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Перечень категорий граждан, которым предоставляется другое жилое помещение при выселении из служебных жилых помещений и общежитий, в Кодексе существенно сокращен по сравнению с ЖК 1983 г. В него не включены такие, например, категории граждан, как участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; лица, проработавшие в организации-наймодателе более 10 лет; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми и другие, которые прежде не могли быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения.

Для сравнения можно также напомнить, что в соответствии со ст. 110 ЖК 1983 г. без предоставления другого жилого помещения из общежитий могли быть выселены только прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них. При этом прочие работники организации, предоставившей общежитие, могли быть выселены без предоставления другого жилого помещения только в трех случаях увольнения с работы: по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины и совершение преступления.

Таким образом, Кодекс существенно расширил круг лиц, которые могут быть выселены из общежитий и служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Однако здесь следует иметь в виду положения ст. 13 Вводного закона: граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Кодекса, состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 Кодекса на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных

жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Кодекса.

3. Обратим внимание, что гражданам, выселяемым из специализированных жилых помещений в соответствии со ст. 103 Кодекса, должно быть предоставлено жилое помещение, которое может и не быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта (о содержании понятия "благоустроенное жилое помещение" см. ст. 89 Кодекса). Указанные в ч. 2 комментируемой статьи граждане при соблюдении указанных выше условий выселяются в другие жилые помещения в черте того же населенного пункта, в котором было расположено специализированное жилое помещение, или в котором они проживали ранее.

4. Законодатель в ч. 4 комментируемой статьи установил, что при смене собственника служебного жилого помещения и помещения общежития, а также при передаче права хозяйственного ведения или оперативного управления в отношении таких помещений другим лицам граждане, занимающие эти помещения, выселяются с предоставлением других жилых помещений. Причем такие помещения предоставляются за счет средств предыдущего собственника либо лица, осуществлявшего хозяйственное ведение или оперативное управление таким помещением.

Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений

Комментарий к статье 104

Предоставление служебных жилых помещений осуществляется по правилам ст. 104 Кодекса.

1. Согласно ч. 1 комментируемой статьи служебные жилые помещения могут предоставляться исключительно в виде отдельной квартиры. Как мы уже отметили, сохранено действовавшее ранее правило о том, что под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры. Однако в отличие от прежнего законодательства Кодекс сформулировал данное положение в императивной норме (ст. 101 ЖК 1983 г. предполагала возможность исключений из данного правила). Служебными могут быть признаны все квартиры многоквартирного дома, что ограничивает возможность нахождения в одном доме (одной квартире) жилых помещений, подчиненных общему и специальному режимам пользования. На практике под служебное жилье выделяются свободные жилые помещения, расположенные, как правило, на первом этаже.

Основанием для предоставления лицу служебного жилого помещения и заключения с ним договора найма служебного жилого помещения является решение соответствующего работодателя, указанного в ст. 99 Кодекса. Для сравнения напомним, что ЖК 1983 г. предусматривал такое решение только в качестве основания выдачи ордера на служебное жилое помещение, а не в качестве основания заключения договора (ст. ст. 105, 106). Как уже отмечалось, Кодекс вообще не упоминает о таком административном акте, как ордер на жилое помещение, и усиливает роль договоров в регулировании жилищных отношений.

Как и любое другое жилое помещение, предоставляемое гражданину служебное жилое помещение должно быть предназначенным для проживания и отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Служебные жилые помещения предоставляются не любым гражданам, состоящим в трудовых отношениях с работодателями, указанными в ст. 99 Кодекса, и не обеспеченным жильем в том населенном пункте, где находится их место работы. Как и прежде, право на служебное жилое помещение принадлежит только определенным в законодательстве категориям граждан.

Определять такие категории граждан, которые вправе получать служебные жилые помещения, согласно ч. 2 ст. 104 Кодекса, уполномочены органы, представляющие интересы собственников соответственно жилищного фонда Российской Федерации, жилищного фонда субъекта Федерации, муниципального жилищного фонда. Например, Постановлением Правительства РФ от 23.11.2001 N 811 был утвержден Порядок предоставления служебных жилых помещений гражданам, занятым на работах с химическим оружием. Типовое положение о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам Федеральной службы безопасности, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утверждено Постановлением Правительства РФ от 17.12.2002 N 897.

3. Договор найма служебного жилого помещения регламентирован общими и специальными нормами Кодекса (ст. ст. 100 - 102, ч. 3 ст. 104) значительно подробнее, чем это было в ЖК 1983 г., где такому договору посвящалась только одна статья, имевшая в основном отсылочный характер.

Наймоделателями по указанному договору могут быть только государственные и муниципальные органы, действующие от имени собственников жилых помещений, или уполномоченные ими лица, перечисленные в ч. 1 ст. 100 Кодекса. Служебным жильем признаются только жилые помещения, предоставленные по решению органов государственной власти или местного самоуправления в связи с указаниями ст. 93 Кодекса. Жилое помещение, предоставленное частным юридическим лицом своему работнику, не признается служебным. Предоставление такого помещения производится на основании договора коммерческого найма жилого помещения либо на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением. К пользованию такими помещениями применяются соответствующие правила.

Нанимателями по договору найма служебного жилого помещения могут быть граждане (физические лица). Необходимо обратить внимание на то, что в отличие от договора социального найма в договоре найма служебного жилого помещения нанимателями могут быть не только граждане Российской Федерации, но также иностранные граждане и лица без гражданства (см. ч. 5 ст. 49 Кодекса).

Срок действия договора найма служебного жилого помещения определяется продолжительностью трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на выборной должности.

Права и обязанности сторон договора найма служебного жилого помещения совпадают с правами и обязанностями наймодателя и нанимателя по договору социального найма, предусмотренными в ст. 65, ч. ч. 3 и 4 ст. 67 Кодекса. Права, обязанности и ответственность членов семьи лица, которому предоставлено служебное жилое помещение, совпадают с правами и обязанностями граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении, указанными в ч. ч. 2 - 4 ст. 31 Кодекса (см. ч. 5 ст. 100 Кодекса).

Прекращение договора найма служебного жилого помещения регулируют общие правила ст. ст. 101, 102 и специальная норма ч. 3 ст. 104 Кодекса.

Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях

Комментарий к статье 105

Предоставление жилых помещений в общежитиях подчиняется правилам ст. 105 Кодекса.

1. В ч. 1 ст. 105 Кодекса законодатель установил норму предоставления жилых помещений в общежитиях. Такие помещения предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Комментируемая статья определяет также юридические основания предоставления жилого помещения в общежитиях и заключения соответствующего договора найма, каким и является решение, указанное в ст. 99 Кодекса, принятое субъектом, за которым общежитие закреплено на соответствующем вещном праве.

Сделки от имени унитарного предприятия в соответствии со ст. 21 ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" совершает его руководитель, который является единоличным исполнительным органом такого предприятия. Поэтому решение унитарного предприятия о предоставлении конкретному работнику жилого помещения в общежитии оформляется приказом руководителя предприятия.

Сделки от имени учреждения совершает его исполнительный орган, который, согласно ст. 30 ФЗ "О некоммерческих организациях", может быть коллегиальным и (или) единоличным. Он осуществляет текущее руководство деятельностью некоммерческой организации и подотчетен ее высшему органу управления. Как и другие виды некоммерческих организаций, учреждения действуют в соответствии с ГК РФ, ФЗ "О некоммерческих организациях", другими законами, подзаконными правовыми актами и своими учредительными документами.

Жилые помещения в общежитиях часто предоставляются образовательными учреждениями, родовая специфика управления которыми определяется Законом РФ от 10.07.1992 "Об образовании" в редакции ФЗ от 13.01.1996, а видовая - в соответствии с типовыми положениями о

соответствующих видах образовательных учреждений. Так, в последние годы Постановлениями Правительства РФ были утверждены Типовые положения: об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении) Российской Федерации; об образовательном учреждении дополнительного профессионального образования (повышения квалификации) специалистов; об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении); об общеобразовательном учреждении; о военном образовательном учреждении высшего профессионального образования и ряд других. Кроме того, имеется индивидуальная специфика управления конкретными образовательными учреждениями, определяемая их учредительными документами. Поэтому решение учреждения о предоставлении учащемуся жилого помещения в общежитии оформляется приказом или другим локальным актом исполнительного органа соответствующего учреждения.

Наймодателем по договору найма жилого помещения в общежитии может быть только собственник общежития, от имени которого выступает субъект, указанный в ч. 1 ст. 100 Кодекса.

Нанимателем по указанному договору может быть гражданин, не обеспеченный жильем в населенном пункте, в котором он работает, проходит службу или учится. Поскольку для данного случая не предусмотрены специальные нормы о нанимателях, следует исходить из общего правила Кодекса об участниках жилищных отношений (ст. 4). Поэтому в рассматриваемом договоре нанимателем может быть любое физическое лицо - гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства. Это отличает договор найма жилого помещения в общежитии от договора социального найма, в котором нанимателем может быть только российский гражданин (см. ст. 49 Кодекса).

Пользование жилыми помещениями в общежитиях осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 65, ч. ч. 3 и 4 ст. 67, ст. 69 Кодекса. Эти статьи определяют права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору социального найма, а также права и обязанности членов семьи нанимателя (см. указанные статьи Кодекса).

В соответствии со ст. 7 Вводного закона к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Кодекса о договоре социального найма.

2. Срок договора найма жилого помещения в общежитии может быть установлен только в отсылочном условии договора, в котором можно предусмотреть, что действие договора прекращается в связи с прекращением трудовых либо служебных отношений с наймодателем или обучения студента. Конкретная дата прекращения договора будет определяться

моментом прекращения соответствующих отношений, служивших условием предоставления жилого помещения в общежитии.

Так, прекращение трудового договора по любому основанию, предусмотренному ТК РФ или иными федеральными законами, происходит после увольнения работника. Поскольку согласно ч. 3 ст. 77 ТК РФ днем увольнения считается последний день работы, прекращение трудового договора происходит в момент окончания последнего рабочего дня (смены) соответствующего работника. В приказе (распоряжении) о прекращении действия трудового договора в качестве даты увольнения указывается последний день работы. Соответствующая запись делается в трудовой книжке работника, которая наряду с приказом (распоряжением) об увольнении может иметь доказательственное значение, например, в случае предъявления иска о выселении из общежития.

При заключении договоров найма жилых помещений в общежитиях на практике целесообразно руководствоваться соответствующим типовым договором, который должен быть утвержден Правительством РФ. Определенным правовым ориентиром может служить также Примерное положение об общежитиях, которое было утверждено Постановлением Совета Министров РСФСР от 11.08.1988 N 328 и применяется в редакции Постановления Правительства РФ от 23.07.1993 N 726. Действует также Типовое положение о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, утвержденное Постановлением Госкомвуза РФ от 31.05.1995 N 4.

Муниципальные образования как собственники общежитий также регулируют указанные отношения. Например, Положение о муниципальных общежитиях муниципального образования "Город Электрогорск" Московской области было утверждено решением Совета депутатов указанного муниципального образования от 31.10.2003 N 148/44.

В соответствии со ст. 4 Вводного закона указанные правовые акты могут применяться в части, не противоречащей новому Кодексу.

Статья 106. Предоставление жилых помещений маневренного фонда
Комментарий к статье 106

Статья 106 Кодекса определяет основания и порядок предоставления жилых помещений из маневренного жилищного фонда.

1. Для предоставления помещений в маневренном жилищном фонде применяется норма жилой площади на одного человека, аналогичная норме для предоставления общежитий, - не менее шести метров жилой площади на одного человека.

2. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются по правилам ст. 106 Кодекса в предусмотренных законом случаях во временное пользование по договору найма жилого помещения маневренного фонда. Такой договор заключается в простой письменной форме на основании решения о предоставлении соответствующего жилого помещения.

Нанимателями по указанному договору могут быть граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства.

Исключение составляют случаи, когда прежним жилым помещением, взамен которого предоставляется жилье из маневренного фонда, гражданин пользовался на основании договора социального найма. В таких случаях нанимателем по договору найма жилого помещения в домах маневренного фонда будет российский гражданин.

Срок договора в каждом конкретном случае зависит от цели предоставления жилого помещения в доме маневренного фонда и определяется в соответствии с правилами, установленными в п. п. 1 - 4 ч. 2 ст. 106 Кодекса. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, которым жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания в связи с капитальным ремонтом дома, в котором они проживали по договору социального найма);

до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, утратившими таким образом жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложенные в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными);

до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном Кодексом, иными федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений из государственного или муниципального жилищных фондов в случаях и порядке, предусмотренных Кодексом;

установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, которым жилое помещение в маневренном фонде предоставляется для временного проживания в случаях, прямо не указанных в ст. 95 Кодекса, но предусмотренных иными законодательными актами).

3. Согласно ч. 3 комментируемой статьи истечение периода, т.е. прекращение указанных выше в статье обстоятельств, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, указанный договор прекращает свое действие, а граждане выселяются из жилых помещений маневренного фонда.

Статья 107. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

Комментарий к статье 107

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми

помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Согласно комментируемой статье, жилые помещения, предназначенные для социального обслуживания граждан, предоставляются по основаниям и в порядке, который устанавливается законодательством о социальном обеспечении.

Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания ст. 107 Кодекса не регламентирует, но содержит отсылочную норму, согласно которой указанные отношения регулируются специальным федеральным и региональным законодательством. При этом режим предоставления этого вида жилых помещений подчиняется общим правилам Кодекса, посвященным специализированному жилищному фонду, а также определяющим назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания.

Следует полагать, что содержание условий договора найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания в значительной степени зависит от того, каким образом конкретный орган социальной защиты определит порядок и условия предоставления соответствующих жилых помещений и пользования ими, в том числе порядок и размер оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Статья 108. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Комментарий к статье 108

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами.

Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, сам Кодекс не регламентирует, но устанавливает отсылочную норму, согласно которой указанные отношения регулируются федеральными законами.

Порядок предоставления жилых помещений беженцам и вынужденным переселенцам регулируется законодательством о статусе беженцев и вынужденных переселенцев.

В настоящее время жилищные отношения с участием вынужденных переселенцев и беженцев регламентированы подзаконными правовыми актами. Так, Постановлением Правительства РФ от 08.11.2000 N 845 было утверждено Положение о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации. Оно определяет порядок формирования и использования фонда жилья для временного поселения вынужденных переселенцев, в частности порядок предоставления жилых помещений из указанного фонда, порядок заключения и расторжения договора найма, права и обязанности лиц, которым предоставлены соответствующие жилые помещения. Действуют также Типовое положение о центре временного размещения вынужденных переселенцев; Порядок ведения территориальными органами Министерства по делам федерации,

национальной и миграционной политики Российской Федерации сводных списков вынужденных переселенцев, состоящих в органах местного самоуправления на учете и нуждающихся в улучшении жилищных условий (в постоянном жилье), и предоставления им указанного жилья; Порядок учета вынужденных переселенцев, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения, предоставления им указанного жилья.

Соответствующие жилищные отношения, в которых участвуют беженцы, урегулированы в Постановлении Правительства РФ от 09.04.2001 N 275 "О фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании". Порядок учета лиц, признанных беженцами, нуждающихся в жилых помещениях из фонда жилья для временного поселения, и предоставления им указанного жилья утвержден Приказом Министерства по делам федерации, национальной и миграционной политики РФ от 05.10.2001 N 83.

Изданные до введения в действие Кодекса подзаконные правовые акты, регулирующие отношения, которые, согласно Кодексу, могут регламентироваться только федеральными законами, продолжают применяться в части, не противоречащей Кодексу, впредь до вступления в силу соответствующих федеральных законов (см. Вводный закон).

Статья 109. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

Комментарий к статье 109

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

В статье 109 Кодекса говорится о юридических основаниях предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Жилые помещения для специальной социальной защиты отдельных категорий граждан предоставляются не по договору найма специализированного жилого помещения, а по договору безвозмездного пользования (см. ч. 1 ст. 99 Кодекса).

Порядок и условия предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в специальной социальной защите без предоставления медицинских и социально-бытовых услуг, Кодексом не установлены, поскольку специфика данных отношений в значительной степени определяется особенностями конкретной категории граждан, которым в таких случаях предоставляются жилые помещения в соответствии с федеральным и региональным законодательством (см. ст. 98 Кодекса).