**Оглавление**

Введение

Глава 1. Содержание жилищного фонда, его классификация. Правила пользования служебным жилым помещением

1.1. Понятие жилищного фонда и его классификация

1.2.Понятие служебного жилого помещения

1.3. Правила пользования служебным жилым помещением

Глава 2. Содержание правового режима служебных жилых помещений военных организаций

2.1. Порядок предоставления служебных жилых помещений

2.2. Порядок заключения, прекращения и расторжения договора найма служебного жилого помещения

2.3. Практика обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями

Заключение

Список нормативных актов и литературы

Приложение

**Введение**

Жилищный вопрос во все времена был одним из важнейших вопросов, как граждан, так и государства. На протяжении многих десятилетий государство проводит политику по обеспечению граждан жильем. Вопрос обеспечения жильем, в том числе служебным, военнослужащих не решен и на данном этапе развития государства. Это связано с рядом различных причин: медленное строительство жилья, большие очереди для получения жилья, не достижение поставленных задач жилищных реформ и другие. Необеспеченность военнослужащих жильем отражается и на семейных отношениях и выполнении служебных обязанностей, что негативно сказывается на общей работе федеральной службы безопасности.

Отношения, связанные со служебным жильем, не четко закреплены законодательством РФ. Кроме того в нормативно-правовых актах многие вопросы не закреплены, что создает дополнительное препятствие при её изучении. В связи с этим при рассмотрении определенных вопросов необходимо руководствоваться и нормативно-правовыми актами органов Министерства обороны РФ. Вышеперечисленное не только ещё раз показывает актуальность данной темы, но и позволяет понять, что в данном направлении очень много вопросов, которые подлежат изучению и разъяснению.

Объектом данной работы, являются отношения между военнослужащим и военной организацией в сфере обеспечения служебными жилыми помещениями.

Предметом работы, является правовой режим служебных жилых помещений военных организаций.

Целью работы служит изучение содержания правового режима служебных жилых помещения военных организаций и непосредственно рассмотрение закрепленных прав, обязанностей и ответственности в сфере общественных отношений между военнослужащим и военной организацией; система правил пользования служебными помещениями, а также система правового воздействия, состоящая в специфике приемов регулирования и его механизма.

Исходя из цели, перед написанием дипломной работы ставятся следующие задачи:

1. Раскрыть содержание жилищного фонда, его классификацию;
2. Раскрыть понятие служебного жилого помещения, рассмотреть правила пользования им;
3. Разъяснить порядок предоставления служебных жилых помещений военных организаций;
4. Указать порядок заключения, прекращения и расторжения договора найма служебного жилого помещения;
5. Проанализировать практику правового регулирования отношений, связанных с реализацией права военнослужащих на служебные жилые помещения.

Основными путями решения поставленных задач при изучении данной темы является сопоставление нормативно-правовых актов, изучение судебной и профессиональной практики, анализ статистических данных.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Порядок предоставления служебных жилых помещений военных организаций.
2. Основной формой жилищного обеспечения военнослужащих выступает предоставление служебного жилья.
3. неэффективность жилищной политики проводимой на данном этапе развития органов ФСБ России связана с пробелами в нормативно-правовых актах, а так же с низким обеспечением служебного жилищного фонда.

**Глава 1. Содержание жилищного фонда, его классификация. Правила пользования служебным жилым помещением**

* 1. **Понятие жилищного фонда и его классификация**

1 марта 2005 вступил в законную силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации. И одним из центральных понятий Кодекса является «жилищный фонд», по которым понимается вся совокупность жилых помещений в Российской Федерации.

ЖК РФ устанавливает правила, связанные с использованием жилого фонда, который составляют жилые помещения граждан на праве собственности, по договору найма, в общежитиях, в служебном жилье.

Изменение и появление многих экономических институтов, в частности, права собственности, породило кардинальные перемены и в жилищном законодательстве. Если ранее жилищный фонд составляли четыре категории жилых помещений (государственный и общественный фонды, фонд жилищно-строительных кооперативов и индивидуальный жилищный фонд), то теперь классификация жилых помещений намного объемнее и делит, в основном, жилищный фонд по принадлежности к той или иной форме собственности, а также в зависимости от использования.

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации[[1]](#footnote-1), в которую входят жилые помещения независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Ю.К. Толстой определяет жилищный фонд как совокупность жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых или иных строениях, помещений, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других факторов подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно. Где ссылка?

До принятия ЖК РФ в законодательстве не было единых подходов к классификации жилищных фондов. Классификация, которая была закреплена в ЖК РСФСР, устарела, и ею нельзя было руководствоваться. Подразделение жилищного фонда на виды, данное в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" являлось противоречивым и не всегда может быть применимо в практических целях.

В юридической литературе были выработаны следующие критерии классификации жилищных фондов:

- по формам собственности в соответствии со ст. 7 Закона Российской Федерации "Об основах жилищной политики": частный жилищный фонд (фонд, находящийся в собственности граждан и юридических лиц); государственный жилищный фонд (ведомственный фонд, находящийся в федеральной собственности, и фонд в собственности субъектов Российской Федерации); муниципальный жилищный фонд (фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений); общественный жилищный фонд, состоящий в собственности общественных объединений; жилищный фонд, находящийся в коллективной собственности (фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов права собственности).

Ведомственный жилищный фонд образовывался из жилых помещений, поступающих от жилищного строительства, переоборудования нежилых помещений в жилые и приобретаемых соответствующими федеральными органами исполнительной власти, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или организациями. Например, в Министерстве обороны Российской Федерации в основном к нему относится жилищный фонд в закрытых военных городках, в которых запрещена приватизация жилых помещений, в том числе не имеющих статуса служебных жилых помещений. Служебные жилые помещения предоставляются на весь срок военной службы в закрытых военных городках военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей[[2]](#footnote-2). Однако поскольку согласно ЖК РФ указанные жилые помещения относятся к жилищному фонду Российской Федерации, постольку говорить о наличии ведомственного жилищного фонда можно условно, понимая при этом, прежде всего, совокупность служебных жилых помещений, находящихся в ведении того или иного ведомства (Министерства обороны Российской Федерации, ФСБ России, МВД России и др.), предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих данного ведомства и членов их семей и других граждан, прямо указанных в законодательстве;

- по основаниям предоставления в пользование различают жилые помещения, предоставляемые по договору социального и коммерческого найма и по договору аренды; жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов; жилые помещения, находящиеся в собственности граждан; служебные и специализированные жилые помещения; жилые помещения, предоставляемые гражданам по иным основаниям;

- по направлению использования жилищный фонд, находящийся в государственной или муниципальной собственности, делится на фонд социального использования (предоставляется по договору социального найма жилого помещения, и регулирование отношений происходит на основании жилищного законодательства), фонд несоциального (коммерческого) использования (предоставляется по договору коммерческого найма или аренды, и регулирование отношений происходит в основном в соответствии с гражданским законодательством), а также иные жилищные фонды.

П.И. Седугин при определении видов жилищных фондов исходил из назначения жилых помещений, выделяя жилищный фонд социального использования (жилые помещения, предоставляемые гражданам для проживания в режиме социального использования) и жилищный фонд, используемый на коммерческих началах (т.е. для использования по договору найма жилого помещения в целях извлечения прибыли) Где ссылка?.

П.В. Крашенинников при классификации жилищных фондов исходит из двух признаков:

1) принадлежность к той или иной форме собственности. По данному признаку жилищный фонд подразделяется на три вида:

а) частный жилищный фонд (включая общественный жилищный фонд и жилищный фонд жилищных и жилищно-строительных кооперативов);

б) государственный жилищный фонд;

в) муниципальный жилищный фонд);

2) в зависимости от использования. По этому признаку жилищный фонд можно разделить на четыре группы: социальный; индивидуальный; коммерческий и специализированный.

ЖК РФ устанавливает два критерия дифференциации жилищных фондов: по формам собственности и по целям использования (ст. 19).

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

1) на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) на государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) на муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

К частному жилищному фонду ЖК РФ относит жилые помещения, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, зарегистрированных в качестве частных собственников: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством, а также построенные или приобретенные жилые дома или квартиры за счет средств юридических лиц, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом и зарегистрированных в установленном законом порядке.

В советский период времени очень незначительная часть жилого фонда была частной. Но по мере осуществления в нашей стране экономических преобразований и в особенности благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделению правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, выплативших паевые взносы, значительное количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

В настоящее время граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:

- приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);

- жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

- участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;

- купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;

- приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

К государственному жилищному фонду ЖК РФ относит жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации (ведомственный фонд) и находящиеся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности.

Также к государственному жилищному фонду относятся и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации), а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации.

К муниципальному жилищному фонду настоящий ЖК РФ относит жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям, то есть находящиеся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

В соответствии с п.3 ст. 40 Конституции РФ[[3]](#footnote-3) малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В соответствии со ст.49 нового ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилые помещения предоставляются в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма могут предоставляться иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в порядке, установленном ЖК РФ, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Указанным категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов государственными полномочиями на обеспечение этих категорий граждан жилыми помещениями.

Подобная норма сформулирована и применительно к муниципальным образованиям. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке, установленном ЖК РФ, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Общественный жилищный фонд принадлежит общественным образованиям и объединениям на праве собственности.

При этом те или иные цели использования жилищного фонда должны быть определены в уставе общественного объединения и соответствовать целям создания и деятельности общественного объединения.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

1) на жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) на специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд. IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) на индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) на жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Классификация жилищных фондов по целям использования является производной от их классификации по формам собственности. В процессе их использования по целям решающее значение придается форме собственности.

Фонд социального использования включает в себя жилые помещения государственного и муниципального фондов, предоставляемые по договорам социального найма (в порядке очередности, например).

Возведенные жилые объекты распределяются на основе планов социально-экономического развития регионов и передаются субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям на правах собственности для целевого использования, прежде всего, заключения договоров социального найма с гражданами, признанными малоимущими.

За счет государственного, муниципального жилищных фондов образуются специализированные жилищные фонды (ст.92 ЖК РФ).

К видам объектов специализированного жилищного фонда (специализированных жилых помещений) относятся:

- служебные жилые помещения, то есть помещения, использование которых связано с трудовой деятельностью гражданина;

- жилые помещения в общежитиях, то есть помещения, расположенные в специальных зданиях, предназначенных для организации общежитий;

- жилые помещения маневренного фонда, то есть жилые помещения, предназначенные для временного отселения и проживания граждан, чьи жилые помещения ремонтируются, реконструируются, разрушены, грозят обвалом и т.д.;

- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, то есть жилые помещения в домах престарелых, домах инвалидов и т.д.;

- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, то есть жилые помещения, специально предназначенные для проживания граждан Российской Федерации, покинувших свое место жительства по причине военных действий, стихийных бедствий и т.д.;

- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, то есть жилые помещения, специально предназначенные для проживания иностранных граждан, покинувших свое государство в связи с военными действиями, стихийными бедствиями и т.д.;

- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, то есть жилые помещения, предназначенные для проживания граждан, нуждающихся в специальной защите.

Данный перечень сформулирован как исчерпывающий. Целевое назначение указанных в ст.92 ЖК РФ жилых помещений определяется в ст.ст.93-98 ЖК РФ.

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.

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 ЖК РФ). Это объясняется строго целевым назначением указанных помещений, установленным в императивных нормах ст.ст.93-98 ЖК РФ. 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.

Индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, построенных или приобретенных гражданами за счет собственных средств и используемых ими для своего проживания и проживания членов своей семьи. Жилые дома и жилые помещения, принадлежащие юридическим лицам, к индивидуальному жилищному фонду не относятся (жилые фонды обществ, товариществ, кооперативных, общественных и других организаций и объединений).

В жилых помещениях индивидуального жилищного фонда частные собственники живут сами или в них живут по договору безвозмездного пользования другие люди.

Конституция Российской Федерации (ст. 35) провозглашает: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

Назначение жилых помещений раскрывается в статье 17 ЖК РФ:

- жилое помещение предназначено для проживания граждан;

- допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности (кроме размещения в нем промышленного производства) проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Помимо ограничений, связанных с назначением и пределами использования жилого помещения, установленных ЖК РФ для собственника жилого помещения, могут быть предусмотрены нормативными правовыми актами государственной власти определенные ограничения и в части распоряжения жилым помещением. Так, если жилое помещение является совместно нажитым имуществом в браке, а свидетельство о праве собственности на такое помещение на имя одного из супругов, то отчуждение такого имущества возможно только при согласии второго супруга при отсутствии брачного договора между ними (ст.256 ГК РФ, ст.35 СК РФ).

Собственник жилого помещения вправе им распоряжаться, то есть совершать распорядительные сделки. Одни из таких сделок влекут за собой передачу жилого помещения во временное владение и пользование другим лицам. Законом определены основания, по которым собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданам и юридическим лицам. Так, юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основании договора аренды или иного договора, ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ.

Фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования или по иным договорам, предоставленных собственниками таких помещений лицам во владение. В данном случае речь идет о договоре найма (имеется в виду коммерческий наем, поскольку наймодателем является частный собственник жилого помещения). В соответствии с пунктом первым статьи 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона (собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель)) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. В таком договоре должны быть указаны все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении с нанимателем. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане, не указанные в договоре найма в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

Наниматель с согласия наймодателя может передать на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю за определенную плату, то есть заключить договор поднайма жилого помещения.

Поднаниматель не обладает самостоятельным правом пользования жилым помещением, таким образом, ответственность за его действия перед основным наймодателем несет наниматель.

Срок договора поднайма не может превышать срока основного договора найма жилого помещения. Кроме того, наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе вселить временных жильцов, иными словами, разрешить временным жильцам (пользователям) безвозмездно проживать в занимаемом жилом помещении на срок не более шести месяцев. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед собственником жилого помещения (наймодателем) несет наниматель. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов, только если нарушена норма общей площади жилого помещения на одного человека.

Наниматель, поднаниматель, временные жильцы обязаны использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, самостоятельно вносить плату за коммунальные услуги (если иное не предусмотрено договором), осуществлять текущий ремонт жилого помещения (если иное не установлено договором), своевременно вносить плату за жилое помещение (за исключением временных жильцов) и не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Договор найма может заключаться максимум на пять лет. При этом смена собственника на занимаемое жилое помещение по договору найма не влечет расторжения договора или изменения договора найма такого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

ЖК РФ не указывает определенную категорию собственников, исходя из чего можно сделать вывод, что государство также может иметь у себя жилищный фонд коммерческого использования.

Следует обратить внимание на то, что жилищный фонд не является недвижимостью, в то время как входящие в него жилые помещения таковыми являются, т.е. объектом субъективного права могут быть только жилые помещения, но не их совокупность в виде жилищного фонда. Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям.

Порядок государственного учета, которому подлежит жилищный фонд, устанавливает Правительство РФ. Он предусматривает проведение технического учета жилищного фонда, его техническую инвентаризацию и паспортизацию.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными актами РФ призваны осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

**1.2 Понятие служебного жилого помещения**

В наше время существует множество понятий служебного жилого помещения, однако, сведений о данном виде жилых помещений военных организаций очень мало исследований. К этой проблеме более подробно и обстоятельно подошёл адъюнкт кафедры гражданского права Военного университета А.В. Молодых.

В своих статьях автор говорит, что в отличие от прежнего порядка обеспечения военнослужащих жилыми помещениями, который в основном регулировался Положением о порядке обеспечения жилой площадью в Советской Армии и Военно-Морском Флоте, введенным в действие приказом Министра обороны СССР от 10 ноября 1975 г. № 285 (далее Приказ МО СССР № 285) Где ссылка?, с января 1993 г. Законом Российской Федерации «О статусе военнослужащих» (а в последующем Федеральным законом от 27 мая 1998 г.) Где ссылка? был установлен совершенно иной порядок обеспечения жильем военнослужащих, в том числе и служебными жилыми помещениями.

Из сравнительного анализа названных нормативных правовых актов следует, что главным отличительным признаком служебно-должностного жилого помещения (по приказу МО СССР № 285) от служебного жилого помещения (согласно закону «О статусе военнослужащих») является обязательное наличие при предоставлении жилья такого факта, как занимаемая определенная воинская должность.

Сегодня, после вступления в силу закона «О статусе военнослужащих», все без исключения военнослужащие могут быть обеспечены служебной жилой площадью, но не служебно-должностной. Причем некоторые категории военнослужащих во время прохождения военной службы обеспечиваются только служебной жилой площадью.

Жилищным законодательством устанавливается, что жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий. При этом ЖК РСФСР безотносительно к фондовой принадлежности к служебным жилым помещениям относит жилые помещения, предназначенные для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от нее (ст. 101 ЖК РСФСР). Однако ЖК РФ говорит нам только о том, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления. Следовательно, новый ЖК даёт более широкое понятие служебного жилого помещения, не ограничивая его необходимостью проживания по месту работы или вблизи от неё.

Таким образом, служебные жилые помещения представляют собой вид жилья, предназначенный для временного, а не для постоянного проживания, и могут использоваться только в целях, указанных в законе. По мнению одного из ведущих специалистов в области жилищного права, П.И. Седугина, служебные жилые помещения не входят в состав жилищного фонда социального использования, из чего следует, что служебное жилье имеет специальный режим, отличный от других (коммерческого и социального найма) Где ссылка?.

В соответствии со ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации служебные жилые помещения отнесены к объектам специализированного жилищного фонда. К служебным жилым помещениям относится жилье, предназначенное для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. С.ж.п. предоставляются по решению руководящих органов организаций, в собственности (ведении) которых находятся эти помещения, по договору найма на период действия трудового договора. По общему правилу работники, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из С.ж.п. со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилья.Служебные жилые помещения предназначены для проживания отдельных (указанных в законах и иных нормативных актах) категорий граждан в связи с характером их трудовых отношений, прохождением службы, назначением на государственную должность либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В качестве служебных используются жилые дома, жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Включение жилых помещений в число служебных и исключение из их числа осуществляется на основании решения органа местного самоуправления. К категории служебных должны быть отнесены только свободные жилые помещения. Под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры (ст. 92 ЖК РФ).

Законодательством Российской Федерации установлено, что служебные жилые помещения могут предоставляться лишь четко определенным категориям военнослужащих, указанным в п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих».

На весь срок военной службы обеспечиваются служебными жилыми помещениями следующие категории военнослужащих:

1) военнослужащие, назначенные на воинские должности после окончания военного образовательного учреждения профессионального образования и получения в связи с этим офицерского воинского звания (начиная с 1 января 1998 г.), и совместно проживающие с ними члены их семей;

2) офицеры, призванные на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, а также офицеры, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

3) прапорщики и мичманы, сержанты и старшины, солдаты и матросы, являющиеся гражданами Российской Федерации, поступившие на военную службу по контракту после 1 января 1998 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

4) военнослужащие — граждане Российской Федерации, проходящие военную службу по контракту, и совместно проживающие с ними члены их семей, проживающие в закрытых военных городках.

Указанный перечень является исчерпывающим, следовательно, право на получение служебного жилья распространяется далеко не на всех военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации.

Не вправе претендовать на получение служебных квартир от Министерства обороны Российской Федерации:

1) военнослужащие, проходящие военную службу по призыву (они размещаются в соответствии с требованиями общевоинских уставов в казармах, а матросы и старшины также размещаются на кораблях), кроме офицеров;

2) курсанты и слушатели военных образовательных учреждений профессионального образования, не имеющие офицерских званий (в зависимости от года обучения и службы, а также семейного положения они размещаются в казармах, общежитиях либо вне расположения военных учебных заведений);

3) граждане, уволенные с военной службы и пребывающие в запасе или в отставке (они обеспечиваются постоянным жильем либо с их согласия жилищными сертификатами);

4) военнослужащие — иностранные граждане (они на весь срок военной службы размещаются в общежитиях);

5) военнослужащие, обеспеченные постоянным жильем по месту прохождения военной службы или в других близлежащих населенных пунктах;

6) военнослужащие, имеющие офицерское звание, повторно поступившие на военную службу и заключившие новый (т. е. не первый) контракт о прохождении военной службы после 1 января 1998 г. (они вправе претендовать только на получение жилых помещений для постоянного проживания при условии, что продолжительность их военной службы после заключения первого контракта о прохождении военной службы или после окончания военного учебного заведения составляет не менее пяти лет).

Прежде чем перейти к раскрытию признаков служебного жилого помещения, необходимо рассмотреть понятие и признаки жилого помещения. В соответствии со ст. 15 ЖК РФ[[4]](#footnote-4) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

Данное определение, а также анализ законодательства позволяют выделить существенные признаки, которые отличают жилые помещения от нежилых.

К таким признакам можно отнести:

1. Назначение. Использование только для проживания (ст. 288 ГК РФ[[5]](#footnote-5)). Использование в других целях допускается только после перевода жилого помещения в нежилое.

Новеллой являются положения ч.2 ст. 17 ЖК РФ, допускающие использование жилья для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан.

Россия является страной с рыночной экономикой, поэтому введение данной нормы давно назрело, и ее появление, безусловно, является положительным моментом, поскольку положения ранее действовавшего законодательства устарели.

2. Пригодность для постоянного проживания. Следует заметить, что под понятием возможности «проживания» понимается не сам факт длительности проживания семьи или гражданина в помещении, а его изначальная, по замыслу строительства либо переоборудования, проектная предназначенность к этому.

Данный признак означает, например, пригодность к проживанию в течение всех сезонов года, всепогодность жилья, а не только в летнее время, чем жилое помещение отличается, допустим, от дачного, капитальное – от временного.

ГК РФ не называет конкретно санитарные и технические требования к жилому помещению, обеспечивающие его пригодность для постоянного проживания.

Пригодность определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (ч.1 ст. 673 ГК РФ[[6]](#footnote-6)).

В частности, оно должно быть безопасным для постоянного проживания в нем граждан, благоустроенным, отвечать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилью.

Указанные обстоятельства подтверждаются заключениями СЭС, инженерно-техническими, другими заключениями и актами обследования компетентных органов.

3. В некоторых случаях вводится дополнительный квалификационный критерий – благоустроенность жилого помещения, который используется в первую очередь в отношении жилых помещений, входящих в состав государственного, муниципального жилищных фондов, фонда социального использования.

Благоустроенность – понятие относительное. Оно изменяется по мере развития градостроительства и во многом зависит от местных условий, от условий данного населенного пункта.

Как известно, к элементам благоустройства относятся наличие водопровода, канализации, центрального отопления, ванны, электричества, газа, горячего водоснабжения, мусоропровода, лифта.

Однако уровень благоустройства в населенных пунктах неодинаков: в одних – жилые помещения обеспечены всеми видами благоустройства, в других – лишь некоторыми.

В понятие благоустроенности, в частности, должны быть включены не только соответствие санитарным и техническим нормам (этого было бы достаточно при определении пригодности жилого помещения для проживания), но и обеспеченность основными коммунальными удобствами, которые являются необходимыми по строительным правилам, применяемым к основной застройке данного района или населенного пункта. Понятие «благоустроенное жилое помещение» значительно шире.

Законодатель в настоящее время вообще исключил благоустроенность из признаков, характеризующих помещение как жилое (ст. 15 ЖК РФ).

4. Изолированность. Данный признак означает, что жилое помещение должно быть надлежаще изолированным от других смежных помещений стенами без проемов, автономно оборудованными видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком.

Так, не могут быть самостоятельным предметом договора часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения.

5. Помещение должно являться недвижимым имуществом. Деление вещей на движимые и недвижимые производилось еще в римском праве.

В русском законодательстве данная классификация была впервые закреплена в изданном Петром I Указе «О единонаследии», согласно которому «вотчины» и «поместья» объединялись под одним общим наименованием «недвижимое имущество»[[7]](#footnote-7).

В начале 90-х гг. ХХ века в России было восстановлено деление вещей на движимые и недвижимые Законом РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» и Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г[[8]](#footnote-8).

Как показывает анализ ст.130 ГК РФ, жилые помещения прямо не включены в состав недвижимости. В то же время в других нормах Кодекса имеются прямые указания на определение помещений как недвижимого имущества. В частности, п.1 ст.549 ГК РФ к недвижимому имуществу относит один из видов жилых помещений – квартиру.

Необходимо обратить внимание на то, что жилое помещение является индивидуально-определенной вещью в силу как естественных причин (например, расположение дома на определенном земельном участке), так и причин юридических (например, кадастровый и технический учет), в результате чего каждый объект индивидуализируется, то есть получает характеристики, позволяющие отнести его к недвижимости.

Таким образом, признаками, отличающими жилые помещения от нежилых, являются: назначение (для проживания), пригодность для постоянного проживания, изолированность помещения и принадлежность к недвижимому имуществу.

В литературе выделяются следующие юридические признаки служебного жилого помещения:

— назначение помещения;

— заселение определенным кругом лиц (определенными категориями военнослужащих);

— нахождение жилого помещения в служебном здании, вблизи предприятия или организации (на территории военного городка или в непосредственной близости от него);

— включение помещения в число служебных решением местной администрации (органа местного самоуправления).

Прежде всего, следует различать понятия ведомственного жилья и служебного жилого помещения, так как нередки случаи, когда военнослужащему предоставляется служебное жилое помещение, которое на самом деле не является таковым, в результате чего могут возникнуть негативные последствия как для командира воинской части, предоставившего жилое помещение, так и для самого военнослужащего и членов его семьи.

Ведомственные квартиры — это жилые помещения, расположенные в жилых домах, находящихся в хозяйственном ведении предприятий или в оперативном управлении учреждений, в том числе воинских частей, и казенных предприятий.

Ведомственная площадь предоставляется, как правило, работникам указанных предприятий. При этом права по пользованию жилым помещением у лиц, проживающих на ведомственной жилой площади, такие же, как и у граждан, проживающих в муниципальных квартирах по договору социального найма, что является существенным отличием ведомственного жилья от служебного жилого помещения, поскольку права граждан по пользованию последним ограничены (ст. 104 ЖК РФ).

Военнослужащий, как и любой гражданин, вселившись на законном основании в ведомственную квартиру, которая не включена в число служебных, приобретает, по сути, бессрочное право пользования данной жилой площадью и в дальнейшем, осуществив меры по приватизации указанного жилого помещения, может распорядиться им по своему усмотрению.

Предоставление же служебного жилого помещения не преследует цели улучшения жилищных условий его пользователей, а предназначено лишь создать надлежащие жилищно-бытовые условия для выполнения служебных обязанностей военнослужащего, и носит временный характер. Служебное жилое помещение может находиться в домах любого жилищного фонда, в том числе переданных в хозяйственное ведение предприятий или в оперативное управление учреждений (ведомственных).

Следующим отличительным признаком, присущим только служебным жилым помещениям, является учет служебного жилья в органах местного самоуправления.

Согласно ЖК РФ (ч. 1 ст. 99), служебные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих на от имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма служебных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

Таким образом, представителями собственников в отношении служебных жилых помещений выступают уполномоченные органы государственной власти или местного самоуправления. Указанные органы также могут уполномочить отдельных лиц на решение вопросов о предоставлении данных помещений.

Прежде чем заключать с военнослужащими жилищные договоры, предусмотренные постановлением Правительства РФ «Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба» от 4 мая 1999 г. № 487, необходимо осуществить меры по переводу жилых помещений, находящихся в оперативном управлении Министерства обороны или другого федерального органа исполнительной власти (ведомственный жилищный фонд), в служебные, т.е. меры по формированию служебного жилищного фонда, о которых говорилось еще в Указе Президента РФ «О мерах по обеспечению военного строительства в Российской Федерации» от 25 ноября 1996 г. № 1592. При этом Президент РФ названным Указом поручил Правительству РФ разработать комплекс мер по переходу на систему обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями и с 1 января 1997 г. начать формирование служебного жилищного фонда для военнослужащих в закрытых и обособленных военных городках. Заметим, ни слова не было сказано в данном правовом акте о жилых помещениях, находящихся территориально вне закрытых и обособленных городков.

Однако законодательство РФ не содержит каких-либо ограничений по расположению жилых помещений, подлежащих закреплению в качестве служебных. Поэтому Министерство обороны РФ может осуществлять меры по переводу жилых помещений в статус служебных (включению их в число служебных по ходатайству военного ведомства перед органами местной администрации) как в закрытых и обособленных городках (согласно упомянутому Указу Президента РФ Министерство обороны РФ обязано это сделать), так и на территории любого населенного пункта Российской Федерации.

Вместе с тем необходимо иметь в виду, что лицо не может быть выселено со служебной жилой площади без предоставления другого жилого помещения, если оно прекратило трудовые отношения (в случае прекращения контракта о прохождении военной службы) с предоставившей его организацией до включения помещения в число служебных.

Анализируя вышеуказанные нормативные правовые акты, приходим к выводу: важнейшим характеризующим признаком служебного жилого помещения является обязательное наличие решения уполномоченных органов государственной власти, администрации органов местного самоуправления о включении конкретного жилого помещения в число служебных, причем независимо от того, к какому жилищному фонду принадлежит жилое помещение.

По мнению начальника Главного квартирно-эксплутационного управления Министерства обороны РФ генерал-лейтенанта В.В. Власова, в ближайшие годы объективно количество военнослужащих, нуждающихся в постоянном жилье, будет снижаться, а доля нуждающихся в служебном жилье — возрастать. При этом с учетом средней продолжительности военной службы (25—30 лет) окончательный переход к обеспечению военнослужащих служебным жильем завершится к 2020—2025 гг.

**1.3 Правила пользования служебным жилым помещением**

Как известно, «режим» в узком смысле – это совокупность правил поведения, а в широком – вся система мер, которые используются для достижения поставленных целей[[9]](#footnote-9). Поэтому необходимо рассмотреть правила пользования служебными жилыми помещениями. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории распространяются на все виды жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. В любой из этих фондов по решению органов местного самоуправления может быть включено служебное жилое помещение. Следовательно, данные правила будут относиться и к служебным жилым помещениям.

Граждане участвуют в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования и обеспечение сохранности жилищного фонда, в проведении работ по благоустройству, озеленению и содержанию придомовых территорий; вносят предложения в государственные органы по улучшению использования и обеспечения сохранности жилищного фонда. Жилищно-эксплуатационные организации (а при их отсутствии - предприятия, учреждения, организации, осуществляющие эксплуатацию жилых домов) обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. Домовые комитеты и другие органы общественной самодеятельности в соответствии с положениями о них оказывают содействие жилищно-эксплуатационным организациям в их работе по обеспечению сохранности и надлежащему использованию жилищного фонда, принимают участие в организации соревнования жильцов дома за образцовый порядок и высокую культуру быта, отличное содержание квартир и домов, проведении мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории, а также осуществляют общественный контроль за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории.

На пользование жилыми помещениями в пределах нормы жилой площади заключается договор найма жилого помещения в письменной форме. Предметом договора найма может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат.

Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения. Наниматель жилого помещения вправе в установленном порядке вселить других граждан в занимаемое им жилое помещение, сохранить жилое помещение при временном отсутствии, изменить договор найма жилого помещения, произвести обмен занимаемого жилого помещения, осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, установленные законодательством РФ и ЖК РФ.

В соответствии с нормами статей ЖК РФ наниматель обязан:

а) обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к жилому дому и жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них наймодателю или в соответствующую аварийную службу;

б) использовать жилое помещение по прямому назначению в соответствии с договором найма жилого помещения.

Переустройство и перепланировка жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и допускаются лишь с согласия совершеннолетних членов семьи нанимателя, наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, а перестановка либо установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования - с согласия совершеннолетних членов семьи нанимателя и с разрешения наймодателя.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся жилищно-эксплуатационной организацией, а стоимость работ до 10 рублей взыскивается в установленном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия. В тех случаях, когда стоимость этих работ превышает 10 рублей, взыскание с виновных производится в судебном порядке.

Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения жилищно-эксплуатационной организации индивидуальные антенны для телевизоров;

в) соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых жилищно-эксплуатационной организацией; своевременно производить текущий ремонт жилого и подсобных помещений.

Запрещается хранить в жилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Не допускается курение в местах общего пользования в квартирах, где проживают несколько нанимателей, в подъездах, холлах и на лестничных клетках жилого дома;

г) экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

д) своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и другие услуги) по утвержденным в установленном порядке тарифам.

В случае отсутствия отдельных жильцов свыше одного месяца оплата за коммунальные услуги за время их отсутствия не взимается. От оплаты за телефон и отопление отсутствующие лица не освобождаются;

е) соблюдать правила общежития, не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина;

ж) допускать в занимаемое жилое помещение работников жилищно-эксплуатационной организации и представителей домового комитета для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а работников жилищно-эксплуатационной организации - также и для выполнения необходимых ремонтных работ;

з) выполнять другие обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

Закон говорит нам, что члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. И регулирует содержание домашних животных в жилых помещениях. А именно, содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах, а в квартирах, где проживают несколько нанимателей, - кроме того лишь при согласии других нанимателей и совершеннолетних членов их семей. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Однако эти правила указанные в ЖК РФ указаны законодателем по отношению к жилым помещения по договору социального найма. Затем уже в Постановлении Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" законодатель указывает правила, которые распространяются на специализированный жилищный фонд, в том числе на служебные жилые помещения Где ссылка?.

Данные правила гласят, что специализированные жилые помещения предназначаются:

- для проживания граждан на время работы, службы, обучения;

- для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

- для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

- для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

- для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

-для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

- для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность.

В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

Также в данном законе нашли свое отражение и обязанности пользователя специализированным жилым помещением (служебным жилым помещением), в которых говорится, что наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования настоящих Правил, в которых указывается, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

к) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством. А именно, при пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

В соответствии с нормами статей ЖК РФ регулируется ответственность нанимателя жилого помещения за несоблюдение правил пользования жилым помещением. Наниматель, члены его семьи и другие совместно проживающие с ним лица, нарушающие правила пользования жилыми помещениями, указанными в ч. 4 ст. 83 могут быть подвергнуты, по требованию наймодателя, выселению. Такими основаниями являются:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

Также в кодексе указывается что, нарушение правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Таким образом, в постановлении правительства о «Правилах пользования жилыми помещениями» законодатель говорит о том, что ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, в том числе служебными жилыми помещениями, наступает в соответствии с законодательством, давая понять, что обращаться следует к Жилищному Кодексу РФ.

служебный жилой военный правовой

**Глава 2. Содержание правового режима служебных жилых помещений военных организаций**

**2.1 Порядок предоставления служебных жилых помещений**

Военнослужащие включаются в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) на основании решений жилищных комиссий, оформляемых протоколом и утверждаемых командирами воинских частей.

Жилищные комиссии создаются для правильного и экономного распределения жилых помещений в органах ФСБ (воинских частях).

Порядок формирования жилищных комиссий закреплен лишь в Приказе министра обороны № 80 Где ссылка?, который не претерпел изменений на данном этапе формирования жилищного законодательства, но широко применяется на практике в связи с данным пробелом.

Руководство деятельностью жилищных комиссий осуществляется руководителями соответствующих органов ФСБ, в воинских частях - командирами воинских частей.

Жилищная комиссия воинской части назначается приказом командира воинской части в количестве 5-7 человек в составе: заместителя командира воинской части по тылу, помощника командира воинской части по правовой работе, представителей подразделений воинской части, органов медицинской службы.

На жилищную комиссию воинской части возлагается:

учет военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий);

ведение списков военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий);

рассмотрение по указанию командира воинской части рапортов о постановке на учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проверка прилагаемых документов, перечисленных в пункте 28 Инструкции о порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации, и подготовка решений по ним Где ссылка?;

своевременное внесение изменений в карточку учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему;

подготовка и представление на утверждение командиру воинской части предложений по распределению между военнослужащими, нуждающимися в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), выделенных воинской части жилых помещений;

организация приема командиром воинской части посетителей по жилищным вопросам, рассмотрение писем, заявлений и жалоб по жилищным вопросам и подготовка предложений по ним;

контроль за своевременным освобождением жилых помещений военнослужащими воинской части;

учет забронированных жилых помещений (Приказ Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г.).

В своей работе жилищные комиссии руководствуются действующим законодательством, приказами и директивами Директора ФСБ России.

Заседания жилищных комиссий проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. На заседаниях жилищной комиссии должно присутствовать не менее двух третей ее членов, а также военнослужащие, жилищные вопросы которых рассматриваются в ходе заседания. Решения жилищной комиссии принимаются простым большинством голосов.

Решение комиссии подлежит утверждению руководителем соответствующего органа (командиром воинской части).

Все жилые помещения учитываются в квартирно-эксплуатационной части (КЭЧ) района, в книге учета жилых помещений, подлежащих заселению, а жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, закрепляемые за органами ФСБ России, кроме того, учитываются в карточках учета жилого помещения, закрепленного за воинской частью в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Карточки учета жилого помещения нумеруются и регистрируются в книге регистрации карточек учета жилых помещений. Карточка учета жилого помещения хранится постоянно.

Учет военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), осуществляется жилищными комиссиями воинских частей и довольствующими КЭЧ районов по спискам очередников на получение жилых помещений с одновременным заведением на военнослужащего карточки учета жилых помещений, и внесением содержащейся в ней информации в автоматизированную систему учета военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

Карточка учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, оформляется в двух экземплярах:

1) военно-учебными заведениями - на военнослужащих-выпускников, назначенных на воинские должности после окончания военно-учебного заведения и получения в связи с этим офицерского воинского звания;

2) воинскими частями - на военнослужащих, заключивших контракт о прохождении военной службы.

Военнослужащие по прибытию к новому месту военной службы сдают карточку учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, в жилищную комиссию воинской части для внесения необходимых данных и передачи ее для ведения и хранения в довольствующую КЭЧ района. При убытии военнослужащего к новому месту военной службы карточка учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, выдается ему под роспись. Второй экземпляр карточки учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, подшивается в личное дело военнослужащего (Приказ Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г.).

Для принятия на учет в качестве нуждающегося в получении жилого помещения (улучшении жилищных условий) военнослужащий подает рапорт.

Кроме рапорта для оформления служебной жилой площади военнослужащему необходимо предоставить в жилищную комиссию следующие документы:

1. Справка с места службы сотрудника. В ней указывается воинское звание военнослужащего, его выслуга в календарном и льготном исчислении, срок последнего контракта, состав семьи, которая заверяется руководством кадрового аппарата подразделения;

2. Выписка из послужного списка, которая содержит сведения о трудовой деятельности и военной службе сотрудника с указанием: периода, населенного пункта, ведомственной принадлежности воинской части (организации), должности и заверяется руководством кадрового аппарата подразделения;

3. Выписка из приказа о переводе сотрудника для прохождения службы в г. Москву (название населенного пункта) и о назначении его на должность. Данная выписка заверяется руководством кадрового аппарата подразделения;

4. Справка о проверке жилищных условий;

5. Выписка из домовой книги;

6. Копия финансово-лицевого счета;

(последние три документа выдаются по месту постоянной регистрации и заверяются печатью)

7. Ксерокопия свидетельства о собственности на жилище, договоров передачи в собственность жилья (для приватизированных квартир), договоры купли продажи, мены, дарения и т.д. При этом ксерокопии должны быть нормального качества и заверены в секретариате или кадровом аппарате подразделения.

8. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество установленного образца о наличии (отсутствии) жилых помещений на праве собственности у каждого члена семьи (соответствующие сведения до 1997(98) г.г. - выдается БТИ (в Москве это подразделения Департамента жилищной политики и жилищного фонда); с 1998(99) г.г. выдают местные учреждения Федеральной регистрационной службы). Данные сведения предоставляются из населенных пунктов по местам жительства каждого члена семьи, начиная с 1992 года, а также из вышеуказанных инстанций населенного пункта, где предоставляется служебная (постоянная) площадь.

9. Обязательство об освобождении и передаче в установленном порядке жилой площади по предыдущему месту жительства.

10. Документы, подтверждающие право на дополнительную площадь, если есть такое право.

11. Ксерокопии паспортов, все заполненные страницы, свидетельств о заключении (расторжении) брака, о рождении детей до 14 лет, о перемене фамилии (имени), об установлении отцовства и т.п. Перечисленные документы заверяются секретариатом или кадровым аппаратом подразделения, нормального качества.

12. Аттестат квартирного довольствия военнослужащего (оформляется кадровым аппаратом подразделения).

В отдельных случаях могут быть дополнительно затребованы документы членов семьи сотрудника, необходимые для объективного рассмотрения жилищного вопроса.

При рассмотрении вопроса об улучшении жилищных условий лиц, имеющих в данном гарнизоне жилое помещение, к рапорту прилагаются: копии финансового лицевого счета и домовой книги (поквартирной карточки), справка о проверке жилищных условий и, при необходимости, справки (заключения) учреждений здравоохранения, санэпидстанций, бюро технической инвентаризации или КЭЧ района и другие документы, относящиеся к решению данного вопроса.

На основании решения центральной жилищной комиссии (жилищно-бытовой комиссии), с сотрудником (военнослужащих), получившим решение (выписку из решения) на служебное жилое помещение, заключается договор найма.

**2.2 Порядок заключения, прекращения и расторжения договора найма служебного жилого помещения**

Жилищный договор заключается с военнослужащими, имеющими право на обеспечение служебными жилыми помещениями. Договор заключается по типовой форме, он не может быть произвольно изменен по усмотрению сторон.

Положение об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба, утверждено постановлением Правительства Российской Федерации «Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба» от 4 мая 1999 г. № 487 Где ссылка?.

Жилищный договор составляется в двух экземплярах, один экземпляр находится у наймодателя (органа ФСБ России), другой экземпляр остается у нанимателя (военнослужащего). Это, прежде всего, направлено на защиту прав сторон данных отношений. В случае потери одной из сторон договора найма служебного жилого помещения, второй экземпляр, находящийся у другой стороны доказывает данные отношения. Определенную сложность и одновременно опасность представляет собой утеря экземпляра договора найма служебного жилого помещения военнослужащим (сотрудником), что в случае незаконных действий воинской части, что не влечет недействительности сделки, но создает определенные сложности при её доказывании.

Военнослужащие включаются в списки очередников на получение жилых помещений (улучшение жилищных условий) на основании решений жилищных комиссий, оформляемых протоколом и утверждаемых командирами воинских частей.

Решение комиссии подлежит утверждению руководителем соответствующего органа (командиром воинской части).

Учет военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), осуществляется жилищными комиссиями воинских частей и довольствующими КЭЧ районов по спискам очередников на получение жилых помещений с одновременным заведением на военнослужащего карточки учета жилых помещений, и внесением содержащейся в ней информации в автоматизированную систему учета военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий).

Карточка учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, оформляется в двух экземплярах:

1) военно-учебными заведениями - на военнослужащих-выпускников, назначенных на воинские должности после окончания военно-учебного заведения и получения в связи с этим офицерского воинского звания;

2) воинскими частями - на военнослужащих, заключивших контракт о прохождении военной службы.

Военнослужащие по прибытию к новому месту военной службы сдают карточку учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, в жилищную комиссию воинской части для внесения необходимых данных и передачи ее для ведения и хранения в довольствующую КЭЧ района. При убытии военнослужащего к новому месту военной службы карточка учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, выдается ему под роспись. Второй экземпляр карточки учета жилых помещений, предоставляемых военнослужащему, подшивается в личное дело военнослужащего (Приказ Министра обороны РФ от 15 февраля 2000 г.).

Для принятия на учет в качестве нуждающегося в получении жилого помещения (улучшении жилищных условий) военнослужащий подает рапорт.

В отдельных случаях могут быть дополнительно затребованы документы членов семьи сотрудника, необходимые для объективного рассмотрения жилищного вопроса.

При рассмотрении вопроса об улучшении жилищных условий лиц, имеющих в данном гарнизоне жилое помещение, к рапорту прилагаются: копии финансового лицевого счета и домовой книги (поквартирной карточки), справка о проверке жилищных условий и, при необходимости, справки (заключения) учреждений здравоохранения, санэпидстанций, бюро технической инвентаризации или КЭЧ района и другие документы, относящиеся к решению данного вопроса.

На основании решения центральной жилищной комиссии (жилищно-бытовой комиссии), с сотрудником (военнослужащих), получившим решение (выписку из решения) на служебное жилое помещение, заключается договор найма.

Хотелось бы отметить, что ранее для заключения договора найма служебного жилого помещения военнослужащему необходимо било получить ордер. С принятием и введением в действие Жилищного кодекса РФ, отменяется выдача ордеров на служебные жилые помещения, а также вселение на их основании в служебные жилые помещения в порядке, установленном для жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Вместо этого с гражданами, которым предоставлено служебное жилое помещение, заключается договор найма, который является основанием для вселения. С учетом этого, с 1 марта 2005 г. не должен применяться порядок, согласно которому КЭЧ района выдает ордера на жилые помещения, в том числе на служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях, находящиеся в закрытых военных городках.

Служебное жилое помещение передается сотруднику (военнослужащему) по акту передачи служебного жилого помещения.

Жилое помещение предоставляется военнослужащему (сотруднику) из расчета состава семьи:

- на одного-двух человек - однокомнатная квартира;

- на двух-трех человек - двухкомнатная квартира;

- на трех-четырех человек - трехкомнатная квартира;

- на пять-шесть человек - четырехкомнатная или пятикомнатная квартира.

При предоставлении служебного жилого помещения не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола (кроме супругов), а также лицами, страдающими тяжелой формой некоторых хронических заболеваний, в связи с которыми они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Право на получение дополнительной общей площади жилого помещения (либо дополнительной жилой площади) по своему характеру является льготой, предоставляемой, в частности, военнослужащим с учетом их особого правового статуса, обусловленного характером военной службы, предусматривающей выполнение ими специфических задач обороны страны, сопряженных с опасностью для их жизни и здоровья, а также с иными специфическими условиями прохождения военной службы.

Договор найма служебного жилого помещения, заключаемый с военнослужащим, является срочным. В отличие от договора социального найма, который имеет бессрочный характер, срок действия договора найма служебного жилого помещения ограничивается:

- сроком действия контракта о прохождении военной службы;

- сроком военной службы офицеров, призванных на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации.

Срок действия жилищного договора пресекательный, т.е. он прекращает свое действие при окончании срока действия контракта о прохождении военной службы военнослужащими или увольнении с военной службы по призыву - для офицеров, призванных на военную службу в соответствии с указом Президента Российской Федерации, за исключением некоторых случаев, указанных в Положении.

В случае заключения военнослужащими новых контрактов о прохождении военной службы командиры (начальники) воинских частей обязаны заключить с этими военнослужащими новые жилищные договоры на условиях не хуже условий предыдущих жилищных договоров. Условия жилищного договора, с учетом того, что он заключается по типовой форме, включают размеры служебного жилого помещения и его благоустроенность (в том числе наличие коммунальных удобств применительно к населенному пункту, в котором дислоцирована воинская часть, или месту жительства) и т.д.

Поскольку жилищный договор заключается от имени Министерства обороны Российской Федерации или другого федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, постольку при направлении военнослужащего к новому месту службы жилищный договор сохраняет свое действие до его прекращения или расторжения. Последующий договор также заключается от имени соответствующего федерального органа исполнительной власти, в котором проходит военную службу военнослужащий, но в лице командира (начальника) воинской части нового места службы.

До получения служебных жилых помещений по новому месту службы военнослужащим и совместно проживающим с ними членам семей предоставляются жилые помещения, пригодные для временного проживания, или общежития. При отсутствии по новому месту военной службы жилых помещений, годных для временного проживания, или общежитий воинская часть арендует жилые помещения для обеспечения военнослужащих и совместно проживающих с ними членов семей или по желанию военнослужащих им ежемесячно выплачивается денежная компенсация за наем (поднаем) жилого помещения (Постановление Правительства РФ номер от 4 мая 1999 г.).

Получение служебного жилого помещения не является основанием для исключения сотрудника (военнослужащего) из списков очередников на улучшение жилищных условий.

Служебное жилое помещение не подлежит приватизации, бронированию, обмену, сдаче в поднаем, переустройству и перепланировке (Приказ ФСБ РФ «Об утверждении Инструкции по организации в органах федеральной службы безопасности работы, связанной с предоставлением служебных жилых помещений» от 9 октября 2006 г. Где ссылка?).

Заключение жилищного договора является, с одной стороны, обязанностью командира (начальника) воинской части, с другой - субъективным правом военнослужащего, вытекающим из Федерального закона «О статусе военнослужащих».

В случаях отсутствия в воинских частях военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), жилые помещения распределяются между воинскими частями, дислоцированными в гарнизоне, пропорционально количеству военнослужащих, нуждающихся в получении жилых помещений (улучшении жилищных условий), (пп. 33, 34 Приказ ФСБ РФ от 9 октября 2006 г. № 478).

Жилищный кодекс РФ различает расторжение и прекращение 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.

Договор найма служебного жилого помещения, может быть, расторгнут в любое время по соглашению сторон (Приказ ФСБ РФ от 9 октября 2006 г. № 478).

Наниматель служебного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма служебного жилого помещения, по собственной инициативе.

При досрочном расторжении или прекращении жилищного договора кадровый орган воинской части производит об этом соответствующую запись в обоих экземплярах с указанием даты и причины расторжения договора. Подпись начальника кадрового органа воинской части заверяется гербовой печатью воинской части.

Договор найма служебного жилого помещения расторгается по следующим основаниям:

1) в случае досрочного увольнения военнослужащего (кроме военнослужащих, имеющих общую продолжительность военной службы 20 лет и более, а также при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более);

2) по заявлению военнослужащего;

3) в случае обеспечения военнослужащего и совместно проживающих с ним членов его семьи жилыми помещениями для постоянного проживания по месту прохождения военной службы по нормам и в порядке, установленным законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

4) по истечении срока его действия;

5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Срок действия договора найма служебного жилого помещения определяется в самом договоре и не может превышать срока прохождения военной службы военнослужащим.

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным законом основаниям (п.2, ст. 102 Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004г).

Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения (ст. 102 Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004г).

Воинская часть выступает в качестве субъекта права и осуществляет оперативное управление переданными жилыми помещениями.

Таким образом, договор найма служебного жилого помещения может быть прекращен по следующим основаниям:

1. смерть, объявление умершим, признание безвестно отсутствующим нанимателя;
2. соглашение сторон;
3. заявление нанимателя
4. расторжение договора найма по инициативе наймодателя в судебном порядке;
5. утрата жилого помещения.
6. переход права собственности на жилое помещение.

Объявление гражданина умершим может быть только судом. Гражданин может быть объявлен умершим, если в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания в течение пяти лет, а если он пропал без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая, - в течение шести месяцев.

Военнослужащий или иной гражданин, пропавший без вести в связи с военными действиями, может быть объявлен судом умершим не ранее чем по истечении двух лет со дня окончания военных действий.

Днем смерти гражданина, объявленного умершим, считается день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. В случае объявления умершим гражданина, пропавшего без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая, суд может признать днем смерти этого гражданина день его предполагаемой гибели (ст. 45 ч. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994г.).

Гражданин может быть по заявлению заинтересованных лиц признан судом безвестно отсутствующим, если в течение года в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания (ст. 42 ч. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994г.). Относится ли лицо, обратившееся в суд с заявлением о признании гражданина безвестно отсутствующим, к числу заинтересованных лиц, суд будет решать, исходя из материалов конкретного дела. Как правило, заинтересованность подтверждается необходимостью урегулировать правоотношение, одним из участников которого являлся ныне безвестно отсутствующий гражданин, а другим - лицо, обратившееся в суд с заявлением.

Утрата жилого помещения представляет собой разрушение жилого помещения. То есть жилой дом может быть разрушен в результате его сноса, обвала, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации. Речь идет об уничтожении объекта договора найма. Причем не по воле нанимателя. Разумеется, что в случае прекращения договора найма служебного жилого помещения в связи с разрушением жилого дома нанимателю и членам его семьи предоставляется другое служебное жилое помещение с заключением аналогичного договора найма.

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам (ст.103 Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004г).

Военнослужащие и совместно проживающие с ними члены их семей обязаны в 3-месячный срок освободить предоставленное им служебное жилое помещение.

В случае отказа освободить служебное жилое помещение военнослужащий и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Как показывает практика, исковые заявления о выселении военнослужащих предъявляют командиры воинских частей или начальники квартирно-эксплуатационных частей района (морской инженерной службы).

В соответствии с гражданским процессуальным законодательством исковое заявление о выселении военнослужащих подается в районный (городской) суд по правилам гл. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Без предоставления другого жилого помещения, не могут быть выселены:

сотрудники, имеющие выслугу в правоохранительных органах не менее 10 лет;

члены семьи сотрудника (военнослужащего), погибшего (умершего) при исполнении служебных обязанностей (обязанностей военной службы), которому было предоставлено служебное жилое помещение;

иные категории сотрудников (военнослужащих) и членов их семей в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, определяющими их статус и устанавливающими социальные гарантии сотрудников (военнослужащих), (Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2002 г, № 897).

Предоставляемое гражданам в связи с выселением из служебного жилого помещения другое жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта Жилищный кодекс РФ, в отличие от ЖК РСФСР не устанавливает правило, что такое жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям.

Передача наймодателем нанимателю служебного жилого помещения осуществляется по акту передачи служебного жилого помещения и акту технического состояния помещения, составляемым комиссией из представителей финансовых и материально-технических подразделений органов федеральной службы безопасности. При освобождении служебного жилого помещения наниматель обязан сдать его в надлежащем состоянии по акту передачи служебного жилого помещения. При этом составляется акт технического состояния помещения (Приказ ФСБ РФ от 9 октября 2006 г. № 478).

Рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы (например, санитарно-эпидемиологические службы) провести обследование жилого помещения и представить заключение, о его пригодности для проживания. Такое заключение оценивается в совокупности с другими доказательствами. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Перечень категорий граждан, которым предоставляется другое жилое помещение при выселении из служебных жилых помещений и общежитий, в Жилищном кодексе РФ существенно сокращен. По сравнению с Жилищным кодексом 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 сноска. При этом другие 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, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях, предоставленных им до введения в действие нового Жилищного кодекса, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Кодекса.

Нужно учесть, что если гражданин (который занимал служебное жилое помещение) выселяется с предоставлением другого жилого помещения, то обязанность предоставить это другое жилое помещение возлагается:

а) не на нового собственника, а на прежнего собственника жилого помещения (при переходе прав собственности на жилое помещение в соответствии с ч. 2 ст. 102 ЖК);

б) на юридическое лицо, которое передает право хозяйственного ведения (или право оперативного управления), а не на юридическое лицо, которому переданы эти вещные права на жилое помещение.

Основаниями для расторжения договора найма служебного жилого помещения в судебном порядке, являются:

1. Невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;
2. Разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
3. Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом доме;
4. Использование жилого помещения не по назначению.
5. требования наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору.

Неисполнение жилищного договора со стороны федерального органа исполнительной власти, в котором предусмотрена военная служба, может являться условием (причиной) возникновения права военнослужащего на досрочное увольнение в связи с существенным невыполнением в отношении его условий контракта о прохождении военной службы. Но часто бывает так, что военнослужащий не хочет расторгать контракт о прохождении военной службы, а наоборот готов в полном объеме выполнять свои служебные обязанности, но в силу неисполнительности военной организации (органа ФСБ России) в части предоставления служебного жилого помещения не имеет возможность должным образом осуществлять, свои служебные обязанности.

Если командир воинской части отказывает в заключении жилищного договора по причине отсутствия жилья или со ссылкой на то, что такой договор заключается только при предоставлении указанного жилья, то это противоречит Федеральному закону «О статусе военнослужащих» и постановлению Правительства РФ от 4 мая 1999 г. № 487. В такой ситуации командир воинской части может быть через суд понужден к заключению жилищного договора с военнослужащим. Основанием для этого выступает п. 2 ст. 27 Федерального закона «О статусе военнослужащих», который гласит, что командир отвечает за бытовое обеспечение подчиненного личного состава, а также ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих».

При разрешении жалоб на отказ в расторжении контракта о прохождении военной службы в связи с нарушением его условий со стороны федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, вопрос о том, являются ли допущенные в отношении военнослужащего нарушения условий контракта существенными, должен решаться судом индивидуально по каждому конкретному делу с учетом таких обстоятельств, как семейное и материальное положение военнослужащего, место его военной службы и условия ее прохождения, а также других данных.

В таких случаях у военнослужащего остается только одна возможность защиты своих прав, в судебном порядке.

Рассмотрения жилищных споров с участием военнослужащих осуществляется военными судами (ст. 7 Федерального конституционного закона «О военных судах Российской Федерации») Военным судам подсудны гражданские и административные дела о защите нарушенных и (или) оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов военнослужащих и сотрудников органов ФСБ России, граждан, проходящих военные сборы, от действий (бездействия) органов ФСБ России в лице их представителей (командиры воинских частей) и принятых ими решений.

Заявление военнослужащего, оспаривающего решение, действие (бездействие) органа ФСБ России или командира (начальника) воинской части, подается в военный суд. (ч. 3 ст. 254 ГПК РФ) Следовательно, дела по заявлениям военнослужащих на неправомерные действия органов ФСБ и их представителей (командиры воинских частей), рассматриваются военными судами.

Требования военнослужащих о защите нарушенных прав рассматриваются в тех случаях, когда они непосредственно вытекают из административно-правовых отношений, основанных на подчинении одной стороны другой.

Все требования военнослужащих при рассмотрении заявления должны быть разрешены по существу. (ст. 258 ГПК РФ) Суд, признав жалобу обоснованной, обязан вынести решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, в том числе воинского, государственного или муниципального служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод.

В тех случаях, когда оспариваемые действия совершены органами ФСБ РФ и должностными лицами ФСБ РФ не в порядке осуществления административно-властных полномочий, а в процессе осуществления иной деятельности, основанной на равенстве участников правоотношений, дело подлежит рассмотрению в порядке искового производства.

В порядке искового производства также должны разрешаться дела, хотя и вытекающие из административно-правовых отношений, но рассмотрение которых по существу требует решения спора о праве других лиц (п. 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации

Оспаривание неправомерных действий должностных лиц и органов ФСБ России, в том числе вытекающих из жилищных правоотношений, осуществляется в судебном порядке. Неправомерными, ущемляющими права военнослужащих, являются как коллегиальные, так и единоличные действия (решения) органов ФСБ РФ и должностных лиц, в результате которых нарушены права и свободы военнослужащего, созданы препятствия осуществлению военнослужащим его прав и свобод, на военнослужащего незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к какой-либо ответственности.

Военный суд (военный судья), в частности, рассматривает заявления об оспаривании следующих действий органов ФСБ России и должностных лиц:

- о не обеспечении положенными видами довольствия (квартирным и др.) и по другим вопросам;

- об отказе в постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях (улучшении жилищных условий), снятии с учета, переносе очереди на получение жилого помещения и др.

Если вышестоящий орган военного управления или вышестоящее должностное лицо по жалобе военнослужащего в связи с запросом военного суда либо по собственной инициативе пересмотрит решение подчиненного органа военного управления или должностного лица и примет собственное решение по существу данного вопроса, то может быть оспорено решение этого органа военного управления или воинского должностного лица.

Если при подаче заявления в суд, будет установлен спор о праве, то судья оставляет поданное заявление без движения, и разъясняет военнослужащему что необходимо подать исковое заявление, с соблюдением процессуальных норм. Заявление должно быть подано, соблюдая подсудность, в случае нарушения подсудности судья отказывает в принятии заявления.

Если по данному делу имеется решение суда, то судья отказывает в принятии заявления или прекращает производство по делу. Такой отказ или прекращение связано, прежде всего, что бы не было многократного рассмотрения заявления военнослужащего по одному и тому же вопросу, что не привело бы к иному решению, а лишь затратило время на его рассмотрение.

Военнослужащий может обратиться с жалобой в суд в течении трех месяцев с момента когда стало известно о нарушении его права.

Рассмотрев заявление военнослужащего, суд выносит решение, которое обязательно к исполнению лицом или органом в зависимости от того чьи действия оспаривались. Казалось бы, что вышеуказанные нормы четко регулируют отношения, но это не так.

На практике часто возникают случаи, которые показываю, что в области исполнения определений военных судов о принятии мер по обеспечению исков также существуют серьезные проблемы. Из анализа судебной практики следует, что определения судов в порядке обеспечения исков исполняются не всегда.

В связи с этим при обращении в суд, военнослужащему необходимо сразу заявлять ходатайство о принятии судом мер по обеспечению иска, доказав при этом, что непринятие данных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда. ГПК РФ предусматривает возможность решения вопроса об обеспечении иска на стадии подготовки дела к судебному разбирательству (в соответствии с п. 12 ч. 1 ст. 150 ГПК РФ судья при подготовке дела к судебному разбирательству принимает меры по обеспечению иска). В случае удовлетворения судом ходатайства о принятии мер по обеспечению иска военнослужащему необходимо принять активное участие в реализации мер по обеспечению иска. В частности, после вынесения судом определения о принятии мер по обеспечению иска следует как можно быстрее получить в суде исполнительный лист и самому доставить его в службу судебных приставов по месту дислокации органа военного управления. Это позволит существенно сократить сроки принятия мер по судебному решению, в связи с чем возрастет вероятность реализации мер по обеспечению иска, что в последующем благоприятно отразится на самом исполнении решения суда. Меры по обеспечению иска, которые не представляется возможным исполнить, неэффективны. Как справедливо указывал А.Ф. Клейман, даже самое "хорошее" определение, если оно не исполняется, теряет всякий смысл и превращается в клочок бумаги.

Таким образом, имеющиеся пробелы в нормах права, регулирующих исполнительное производство, приводят к затягиванию исполнения судебных постановлений, вынуждая при этом военнослужащего вступать в бесконечную борьбу с командиром воинской части и другими должностными лицами, включенными в процесс реализации прав военнослужащих, установленных действующим законодательством.

Впоследствии расторжение договоров на спорные квартиры в судебном порядке по причине нарушения очередности предоставления жилья не представляется возможным. Это обусловлено тем, что в соответствии с ч. 3 ст. 101 ЖК РФ договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 ЖК РФ случаях. То есть закон не содержит оснований позволяющих расторгнуть договор найма в связи с нарушением очередности, что может привести к взятничеству, а это, прежде всего, нарушает равенство военнослужащих и провидит к коррумпированию власти.

Таким образом, законодательство не предусматривает расторжение в судебном порядке договора найма служебного жилого помещения в связи с нарушением порядка очередности предоставления жилых помещений.

При разрешении жалоб на отказ в расторжении контракта о прохождении военной службы в связи с нарушением его условий со стороны федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, вопрос о том, являются ли допущенные в отношении военнослужащего нарушения условий контракта существенными, должен решаться судом индивидуально по каждому конкретному делу с учетом таких обстоятельств, как семейное и материальное положение военнослужащего, место его военной службы и условия ее прохождения, а также других данных.

Прекращение и расторжение договора найма, рассматриваемое в данном параграфе, не менее важно, чем заключение договора найма или порядок предоставления служебных жилых помещений. Кроме того, указан порядок защиты военнослужащим прав при заключении, изменении или прекращении договорных прав между военнослужащим и военной организацией (органом ФСБ) при заключении договора найма служебного жилого помещения. Это особенно важно при иерархичности системы, так как не всегда должностные лица соблюдают права подчиненных и выполняют свои обязанности.

**2.3 Практика обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями**

В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих»[[10]](#footnote-10) предоставление служебного жилого помещения в любом случае носит срочный характер, поскольку предоставляется на время прохождения военной службы по контракту. Статья 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» гласит:

«…Служебные жилые помещения предоставляются в населенных пунктах, в которых располагаются воинские части, а при отсутствии возможности предоставить жилые помещения в указанных населенных пунктах - в других близлежащих населенных пунктах».

Положение о возможности предоставления жилых помещений в близлежащих населенных пунктах оценивается весьма не однозначно. Так, в статье В. Заборского[[11]](#footnote-11) приведен следующий пример. У офицера, проходящего военную службу в г. Москве, подошла очередь на получение долгожданного жилья. Он прибывает в квартирно-эксплуатационное подразделение за ордером. Но ему объясняют, что в Москве жилой площади не выделено, поэтому вам предлагается квартира, к примеру, в городе Дмитров Московской области (а это в 70 км от Москвы!). Все по закону, но совсем не учитывается время, которое военнослужащий будет затрачивать на дорогу, и конечно, с учетом отмены льгот, затраты денежных средств на общественный транспорт, а также другие неудобства, связанные с порядком следования и удаленностью от места несения службы. Кроме того, необходимо помнить, что Жилищный кодекс Российской Федерации определяет, что служебные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Таким образом, выявленное противоречие необходимо устранить и изложить абзац 1 пункта 1 статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»[[12]](#footnote-12) в следующей редакции:

«…Служебные жилые помещения предоставляются в населенных пунктах, в которых располагаются воинские части. При необходимости проживания непосредственно на территории закрытых военных городков, служебные жилые помещения предоставляются на их территории».

При реализации права военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, на служебные жилые помещения одними из основных проблем являются проблемы формирования, содержания и сохранности специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений, за счет которого военнослужащие и должны обеспечиваться служебными жилыми помещениями. Как говорит Председатель Правительства Российской Федерации Михаил Фрадков: «…пока никто не знает, как создать базу служебного жилья…»[[13]](#footnote-13). Единственным законодательным актом, регламентирующим порядок обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями, является Федеральный закон «О статусе военнослужащих»[[14]](#footnote-14). В указанном законе порядок формирования специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений не определен.

По самому порядку формирования было несколько предложений.

Прелагалось, например, восстановить ранее существовавший в СССР порядок отчисления в пользу всех военных министерств 10-15% от всей построенной, реконструируемой и вводимой в строй и пользование жилой площади.

В предлагаемом варианте предполагалось решение жилищной проблемы военнослужащих в течение 4–7 лет[[15]](#footnote-15). Все бы хорошо, но хотелось бы отметить, что бюджетные ассигнования на строительство и приобретения жилья для военнослужащих нижестоящим уровням государственной власти и органам местного самоуправления больше передаваться не будут[[16]](#footnote-16). Жилищное строительство и приобретение жилья для военнослужащих - граждан России будет осуществляться за счет средств федерального бюджета федеральными органами исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба.

Следующее предложение было основано на формировании специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений в зависимости от количества должностей в определенной воинской части[[17]](#footnote-17). Если допустить, что данный фонд будет сформирован, то и тогда могут возникать проблемы.

Во-первых, во время прохождения военной службы военнослужащий может быть освобожден от занимаемой должности и выведен за штат. На его должность назначен другой военнослужащий. В результате возникает ситуация, когда, с одной стороны, вновь назначенному военнослужащему должны предоставить жилую площадь, которую занимал военнослужащий, освобожденный от должности. Военнослужащий, который находится за штатом, должен освободить жилое помещение, занимаемое им по должности, но жить ему где-то надо. Куда же переселить последнего остается не ясным. С другой стороны, вновь прибывший может проживать в служебном жилом помещении, пригодном для временного проживания, но опять же не более трех месяцев. За штатом военнослужащие могут находиться до шести месяцев, то есть, если он должен освободить занимаемую им служебную квартиру для предоставления ее вновь назначенному на данную должность военнослужащему, воинская часть должна арендовать для него жилое помещение на срок уже не три месяца, а шесть.

Во-вторых, жилые помещения предоставляются в соответствии с нормами предоставления[[18]](#footnote-18). Одну и ту же должность могут занимать военнослужащие с разным количеством человек в семье, за время, пока военнослужащий занимает определенную должность, количество человек в семье может уменьшиться или возрасти, а значит, заранее предугадать размер жилого помещения для данной должности невозможно. У военнослужащего может возникнуть излишняя служебная жилая площадь или ее недостаток. В таком случае законодательством предусмотрена возможность постановки на учет для улучшения жилищных условий. Нуждающимися же в улучшении жилищных условий признаются граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже учетной нормы[[19]](#footnote-19). В среднем по Российской Федерации размер учетной нормы составляет от 6 до 8 квадратных метров жилой площади на человека. В ряде регионов эта норма установлена по общей площади (г. Москва ).

В-третьих, как показывает практика, постановка в очередь и порядок предоставления вторичного служебного жилья после признания нуждающимися в улучшении жилищных условий также является проблемой. Данные очереди, как правило, затягиваются на годы, что негативно сказывается на многих факторах. Например, это может влиять на демографическую ситуацию в стране, которая и так оставляет желать лучшего.

Возможно формирование фонда специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений производить из расчета должностей за счет средств, перечисляемых на эти цели из федерального бюджета и внебюджетных средств финансирования. Это позволит создать минимальный фонд служебных жилых помещений. При этом необходимо проделать огромную социологическую работу, направленную на выяснение средней численности состава семей, проживающих совместно с военнослужащими, находящимися на той или иной должности. В результате, по мнению автора, целесообразным будет строительство домов преимущественно с двух- и трехкомнатными квартирами.

Кроме того, предлагается формировать фонд служебного жилья за счет жилых помещений, находящихся в муниципальном, государственном жилищных фондах путем перевода в разряд служебного жилья[[20]](#footnote-20). Последнее полностью отвечает требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми служебные жилые помещения предоставляются в домах государственного или муниципального жилищных фондов. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями в период прохождения военной службы за счет данных фондов позволит оперативно решать проблемы с улучшением жилищных условий при увеличении состава семьи и соблюсти нормы предоставления жилья, а также своевременно исключить из разряда служебных освободившиеся жилые помещения.

Кроме того, возможно использование исторического и зарубежного опыта. Напомним, что в конце XIX века военнослужащим предоставлялись квартиры. Они могли быть меньшего размера, чем положено по составу семьи, при этом военнослужащим предлагалось или пользоваться предоставленными квартирами без каких-либо компенсаций по недостающему количеству квадратных метров, или освободить их. Возможно, что такое решение вопроса будет полезным и на современном этапе. Однако, в связи с тем, что военнослужащим, должны предоставляться служебные жилые помещения в соответствии с нормами предоставления и с учетом права на дополнительную жилую площадь, автором предлагается предоставить военнослужащим право на наем жилых помещений с выплатой им денежной компенсации наряду с возможностью пользования предоставляемыми им служебными жилыми помещениями. При этом размер компенсации должен быть пропорционален недостающему количеству квадратных метров.

Противоречие между нормами жилья при предоставлении и признании нуждающимися в улучшении жилищных условий необходимо устранить. Недостаток жилой площади негативно сказывается на моральном состоянии людей, что сказывается на морально-психологическом состоянии личного состава, влечет за собой невозможность добросовестного выполнения служебных обязанностей и, в итоге, влияет на боеспособность воинских формирований и безопасность государства.

Особенность обеспечения военнослужащих заключается и в том, что они могут нести службу вне населенного пункта. Таким образом, говорить о соответствии требований к жилому помещению с учетом экономического состояния населенного пункта вообще не приходится. Военнослужащие вынуждены жить в местах, которые не всегда обустроены. Кроме того, реализацию права военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, осложняет значительная удаленность пограничных застав от коммунально-эксплуатационных служб воинских частей, в состав которых входят пограничные заставы. Это влияет на оперативность принятия решений и мер по проблемам реализации прав военнослужащих вообще, и на служебные жилые помещения в частности. Существенно ограничивается возможность аренды жилых помещений для военнослужащих и найма жилья военнослужащими из-за отсутствия населенных пунктов и удаленностью воинского подразделения, обладающего статусом юридического лица, которое может заниматься вопросами аренды. Представляется, что хотя бы минимальные особенности в порядке реализации исследуемого права существуют в каждом федеральном органе исполнительной власти, в котором законодательством предусмотрено прохождение военной службы, которые требуют регламентации специальным актом определенного федерального органа исполнительной власти, учитывающего специфику обеспечения военнослужащих жилыми помещениями, в том числе, в период прохождения военной службы.

Довольно распространенным нарушением в сфере служебного жилищного обеспечения военнослужащих является использование служебного жилищного фонда не по назначению. В ряде воинских частей, несмотря на незначительный объем служебного жилья, допускается его «разбазаривание»[[21]](#footnote-21). Нередки случаи предоставления жилья лицам, не имеющим отношения к воинским формированиям. Таким образом, нарушается один из основных принципов права – принцип законности.

Одним из главных препятствий на пути использования и сохранности служебного жилищного фонда можно считать невозможность отселения из закрытых военных городков лиц, утративших связь с Вооруженными Силами, другими войсками и воинскими формированиями и организациями. Таковых, по данным Министерства обороны – 60 тысяч семей. Просто выселить военнослужащего, утратившего связь с Вооруженными Силами, другими войсками, воинскими формированиями и организациями, из занимаемой им служебной квартиры невозможно. Возможности предоставить для отселяемых новое жилье просто нет. Таким образом, нарушается принцип срочности обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями.

До вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации за военнослужащими, обеспечиваемыми служебными жилыми помещениями, только на первые пять лет военной службы по контракту (не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования) сохраняется право на жилые помещения, занимаемые ими до поступления на военную службу. В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» служебные жилые помещения предоставляются военнослужащим на весь период службы – а это до пенсии и до приобретения права на получение социально гарантированного жилья от федерального органа, в котором он проходит военную службу, 20 лет. Таким образом, при прохождении военной службы сроком более пяти лет, но менее 20 лет, бывший военнослужащий фактически становится лицом без определенного места жительства: по прежнему месту жительства права на жилое помещение потерял, а на военной службе еще не получил.

Данное положение, по мнению автора, значительно ограничивает права военнослужащих, в отличие от других категории граждан, которым в соответствии с российским законодательством могут быть предоставлены служебные жилые помещения. Например, депутаты, лица, занятые на работах с химическим оружием сохраняют право на жилое помещение по месту жительства до поступления на работу в ту или иную организацию в течение всего времени работы в данной организации, которая предоставляет им служебную жилую площадь. Кроме того лица, осужденные за уголовные преступления, право на жилье по месту жительства сохраняют на весь период заключения независимо от срока. Можно сказать, что военнослужащий оказывается в ситуации худшей, чем осужденный, хотя никаких противоправных действий не совершал, а наоборот служит во благо государства.

Выход видится один – за военнослужащим жилье по месту жительства до поступления на военную службу должно сохраняться на весь период прохождения им военной службы. Тогда и выселить его будет легче из занимаемой им служебной квартиры, и будет соблюдаться принцип срочности.

Это положение уже предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации: временное отсутствие нанимателя социального жилья не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма. Правда, механизм реализации остается неопределенным.

Необходимо четко определить механизм оплаты коммунальных услуг и произведения соответствующих перерасчетов, поскольку в жилых помещениях, сохраняемых за военнослужащими может никто не проживать в течение всего времени нахождения военнослужащих на военной службе. Представляется целесообразным предусмотреть возможность продажи жилья по прежнему месту жительства в зачет вновь предоставляемого жилья с последующим выкупом недостающей части федеральным органом исполнительной власти, в котором военнослужащий проходил военную службу. В случае, если военнослужащий еще не приобрел право на социально гарантированное жилье, то ему может быть предоставлена возможность самому выкупить недостающую часть вновь предоставляемого жилого помещения. По сути, это тоже ипотечное кредитование только для военнослужащих, заключивших контракт до 1 января 2005 года.

Положения же Федерального закона «О статусе военнослужащих»[[22]](#footnote-22) в отношении сохранения жилой площади за военнослужащими по прежнему месту жительства остались без изменений, то есть жилые помещения сохраняются в течение 5 лет военной службы по контракту. Данное несоответствие необходимо устранить путем внесения изменений в абзац 7 пункта 1 статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и изложить его в следующей редакции:

«За военнослужащими, обеспечиваемыми служебными жилыми помещениями, на весь срок военной службы по контракту сохраняется право на жилые помещения, занимаемые ими до поступления на военную службу…».

Что касается порядка предоставления служебных жилых помещений, то по мнению А.В. Молодых[[23]](#footnote-23), он состоит из нескольких взаимосвязанных этапов, включающих действия по решению следующих вопросов:

1) принятие решения о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2) определение очередности и сроков предоставления жилых помещений;

3) принятие решения компетентными органами о предоставлении жилья;

4) документальное оформление принятого решения.

По мнению автора, большинство его рассуждений относятся к порядку обеспечения жильем по договору социального найма, но никак не к служебному жилью. Во-первых, по прибытии к новому месту службы у военнослужащего, как правило, вообще нет жилья. Во-вторых, государство обязано предоставить военнослужащему служебное жилое помещение независимо от его нуждаемости в улучшении жилищных условий. В-третьих, о какой очереди и сроках может идти речь, если служебное жилое помещение должно предоставляться военнослужащему в трехмесячный срок, что оговорено законом, в крайнем случае, на первые три месяца предоставляется незамедлительно по прибытии к новому месту службы служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания.

Автор считает, что действия должны быть следующими. Поскольку командиру воинской части – юридического лица становится известно заранее о прибытии новых военнослужащих, то он должен незамедлительно принять меры к тому, чтобы выделить или арендовать жилье для вновь прибывающего. По прибытии к новому месту военной службы военнослужащие, имеющие право на служебные жилые помещения, подают соответствующий рапорт. На основании рапорта и Федерального закона «О статусе военнослужащих»[[24]](#footnote-24) принимается решение о предоставлении служебного жилого помещения либо жилого помещения, пригодного для временного проживания, либо об аренде служебного жилого помещения для военнослужащего и членов его семьи, либо выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилого помещения, а затем данное решение оформляется документально.

Военнослужащие, обеспечиваемые служебными жилыми помещениями, заключают с федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба жилищный договор, в котором определяется порядок предоставления служебного жилого помещения, его содержания и освобождения[[25]](#footnote-25).

Заключение жилищного договора является, с одной стороны, обязанностью командира воинской части, с другой, - субъективным правом военнослужащего. Жилищный договор регулирует отношения сторон по реализации права военнослужащих на служебные жилые помещения и предусматривает порядок обеспечения военнослужащих и членов их семей служебными жилыми помещениями, пользования ими, освобождения служебных жилых помещений, а в случае невозможности их предоставления – иные способы решения жилищных проблем военнослужащих, предусмотренные Федеральным законом «О статусе военнослужащих». Таким образом, обеспечивается принцип полноты реализации права военнослужащих на служебные жилые помещения.

Отказ командира заключить договор с военнослужащим, имеющим на это право, может быть обжалован в суд в порядке, предусмотренном Законом Российской Федерации от 27 апреля 1993 года «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан» (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 14 декабря 1995 г. № 197-ФЗ)[[26]](#footnote-26), чем обеспечиваются принципы обеспечения восстановления нарушенных прав и судебной защиты.

Заключение жилищного договора предшествует предоставлению конкретного служебного жилого помещения военнослужащему. Основанием для вселения в конкретное служебное жилое помещение является договор найма служебного жилого помещения.

В соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» в случае отсутствия служебных жилых помещений военнослужащим предоставляются служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания; а в случае отсутствия последних, арендованные военной организацией – юридическим лицом для военнослужащего жилые помещения или по желанию военнослужащих выплачивается денежная компенсация за наем (поднаем) жилья.

Что касается предоставления служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, то оно представляется автору самым простым способом. Основной проблемой в данном случае является отсутствие необходимого специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания. По мнению автора, содержание данных жилых помещений вообще нецелесообразно. Однако при его наличии порядок его предоставления должен быть аналогичен порядку предоставления служебных жилых помещений.

При отсутствии служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, воинские части арендуют жилые помещения для обеспечения военнослужащих и совместно проживающих с ними членов их семей или, по желанию военнослужащих, ежемесячно выплачивают им денежную компенсацию за наем (поднаем) жилых помещений в порядке и размерах, которые определяются Правительством Российской Федерации. На практике же у военнослужащих нет альтернативы между проживанием в арендованных воинской частью жилых помещениях или по своему желанию получать компенсацию за наем (поднаем) жилья.

В настоящее время сложилась порочная практика, когда командиры и начальники в нарушение требований закона совершенно устранились от решения вопросов обеспечения жильем военнослужащих и членов их семей в случае, когда у воинских частей нет свободных служебных жилых помещений или общежитий. В результате все заботы по поиску жилья и его найму (поднайму) ложатся исключительно на самих военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, которые вынуждены не только искать себе жилье, но и из собственного кармана оплачивать все связанные с этим расходы.

Существует ряд проблем с возможностью аренды жилых помещений воинскими частями. Помимо выделения необходимых средств данный вопрос требует и организационного решения. А именно: поддержание взаимодействия, как с местными органами самоуправления, так и с агентствами недвижимости, непосредственно занимающимися вопросами аренды (найма) жилых помещений. Для этих целей, необходимо создать соответствующие отделы (ввести отдельные должности) и определить их полномочия.

Жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов, в то же время вопросы аренды жилых помещений юридическими лицами определяются гражданским законодательством. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации[[27]](#footnote-27) арендовать жилые помещения могут лишь юридические лица. Но не все организации, а тем более, воинские части, имеют статус юридического лица. Это означает, что воинские части, которые не имеют статус юридического лица, просто не правомочны арендовать жилые помещения для военнослужащих. Данное несоответствие требует скорейшего упорядочения гражданско-правового положения всех воинских частей.

В настоящее время в принимаемых федеральных законах о федеральном бюджете финансирование расходов на аренду жилья для военнослужащих практически не предусматривается. Это свидетельствует о грубом нарушении Правительством Российской Федерации порядка формировании проектов бюджетов и невыполнении требований действующего законодательства Российской Федерации. Для аренды жилых помещений для военнослужащих необходимо 1204, 6 млн.рублей.

Что касается выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений, то необходимо отметить, что в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2004 г. № 909 «О порядке выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим - гражданам Российской Федерации, проходящим военную службу по контракту, гражданам Российской Федерации, уволенным с военной службы, и членам их семей»[[28]](#footnote-28) с 1 января 2005 года установлен новый размер компенсации. Сумма, выплачиваемая военнослужащим в качестве компенсации, не превышает 1500 рублей и не может покрыть всех расходов, связанных с наймом жилого помещения. В данной ситуации государство не выполняет свое обязательство перед военнослужащими по обеспечению их служебными жилыми помещениями и не покрывает расходы военнослужащих на наем жилья, чем нарушается принцип полноты реализации права.

Судебная практика часто данное несоответствие решало в пользу военнослужащего: несмотря на установленный размер компенсации для данного региона, суд выносил решение о возмещении военнослужащим фактически затраченные на наем жилья средства. Данные решения были правомерны до принятия Федерального закона «О статусе военнослужащих»[[29]](#footnote-29), поскольку в соответствии с Законом «О статусе военнослужащих»[[30]](#footnote-30) денежная компенсация за наем (поднаем) жилых помещений должна была выплачиваться в размере, оговоренном договором найма (поднайма) жилья.

В настоящее время данные решения можно оспаривать. Средства, выделяемые Министерству обороны Российской Федерации из федерального бюджета на компенсацию за наем (поднаем) жилья, рассчитываются исходя из сумм, определенных вышеуказанным Постановлением Правительства Российской Федерации № 909. В результате Министерство обороны просто не имеет права выплачивать компенсацию за наем жилья военнослужащим в большем размере, чем установлено Правительством. Это подтверждается Решением Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2000 г. № ВКПИ 00-74[[31]](#footnote-31).

По материалам дела В.В. Маскалец и В.В. Миронов обратились в Верховный Суд Российской Федерации с жалобами на нарушение их права на жилище, гарантированное Конституцией Российской Федерации и другими федеральными законами. Маскалец, в частности утверждал, что размер денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений, установленный Правительством является заниженным и нарушает его права, закрепленное пунктом 14 статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих». Утверждения Маскальца суд признал несостоятельными, поскольку в пункте 14 статьи 15 указанного Федерального закона определено, что порядок и размеры денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений устанавливается Правительством Российской Федерации. В связи с этим, в удовлетворении жалоб В.В. Миронова и В.В. Маскальца было отказано.

Кассационная коллегия определила[[32]](#footnote-32): решение Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2000 года оставить без изменения, а кассационную жалобу В.В. Маскальца без удовлетворения.

Да, конечно, суд принимал решение в соответствии с действующим законодательством. Но можно понять и военнослужащего, ведь государство гарантировало ему предоставление служебного жилого помещения. Он стал снимать жилье потому, что государство не смогло предоставить ему гарантированное служебное жилое помещение, то есть сам решал проблему с жильем. В результате, не только не получил бесплатное служебное жилое помещение, но и понес дополнительные финансовые затраты.

В связи с тем, что юридические лица федеральных органов исполнительной власти, в которых законодательством предусмотрено прохождение военной службы, могут являться учреждениями, то в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. При их недостаточности субсидиарную ответственность по его обязательствам несет собственник соответствующего имущества, то есть Правительство Российской Федерации. Для получения компенсации в полном объеме военнослужащим необходимо обращаться с исками в суд для привлечения субсидиарных ответчиков. Таким образом, военнослужащие будут заняты не выполнением обязанностей военной службы, а постоянными судебными тяжбами с федеральными органами исполнительной власти, в которых они проходят военную службу, что представляется абсурдным.

По мнению автора, решение проблемы одно. Необходимо установить реальный размер компенсации за наем (поднаем) жилья военнослужащим и членам его семьи, а, кроме того, пересматривать его минимум 1 раз в год. Практика возмещения расходов в полном объеме существует в современном законодательстве. Например, при отсутствии кордонов лесникам, снимающим жилые и подсобные помещения, выплачивается денежная компенсация по существующим в данной местности расценкам[[33]](#footnote-33). Если размер компенсации за наем (поднаем) жилого помещения будет соответствовать реальным расходам военнослужащих, то вопрос аренды жилого помещения для военнослужащих и членов их семей, а также вопрос ответственности по возмещению расходов военнослужащим за наем жилых помещений вообще могут отпасть.

Представляется интересным, следующее положение. Порядок выплаты компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим, прибывшим в командировку, установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 октября 2002 г. № 729 «О размерах возмещения расходов, связанных со служебными командировками на территории Российской Федерации, работникам организаций, финансируемых за счет средств федерального бюджета»[[34]](#footnote-34). В соответствии с ним возмещение расходов по найму жилого помещения, связанных со служебными командировками на территории Российской Федерации (кроме случая, когда предоставляется бесплатное помещение), работникам организаций, финансируемых за счет средств федерального бюджета, осуществляется в следующих размерах - в размере фактических расходов, подтвержденных соответствующими документами, но не более 550 рублей в сутки. При отсутствии документов, подтверждающих эти расходы, - 12 рублей в сутки. Сравним размеры компенсаций за наем «служебного жилья» военнослужащим, проходящим военную службу по контракту (максимум 1500 рублей в месяц в г. Москва и г. Санкт-Петербург без учета семьи, а в других городах и того меньше), и тем же военнослужащим, направленным в командировку (до 550 рублей в сутки при наличии подтверждающих документов). Разница огромная: при командировке до 16500 рублей в месяц, при прохождении военной службы на месте – до 1500 рублей в месяц. По мнению автора, эти суммы должны быть максимально приближены, поскольку военнослужащим, прибывшим в командировки, должны быть предоставлены, по сути, те же служебные жилые помещения. Иначе, права военнослужащих на получение компенсации за наем (поднаем) жилых помещений существенно ограничиваются.

Таким образом, размер денежной компенсации, выплачиваемой в настоящее время военнослужащим за наем (поднаем) жилых помещений, существенно меньше фактической стоимости аренды жилья. В этой связи уместно говорить о том, что расходы на аренду жилья тяжелым бременем ложатся на семейный бюджет военнослужащих и негативно сказываются на материальном положении семей военнослужащих. Размер компенсации должен соответствовать средней рыночной цене в данном регионе и пересматриваться, и индексироваться с учетом рынка жилья, инфляции не реже 1 раза в год, поскольку средства для выплаты компенсации выделяются из федерального бюджета, а он принимается ежегодно. Воинские части обязаны всестороннее содействовать в поиске жилых помещений и сотрудничать с местными органами для обеспечения информацией о рынке жилья и ценах.

На состояние законности в сфере жилищных правоотношений также сказывается несвоевременная (из-за недостаточного финансирования) выплата военнослужащим ежемесячной денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений. Кроме того, нельзя забывать, что военнослужащим должна выплачиваться компенсация за наем (поднаем) жилых помещений только в течение первых трех месяцев по прибытии к новому месту службы, так как они вынуждены снимать жилье при отсутствии в воинской части служебных жилых помещения и служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания. По истечении данного срока военнослужащим должны быть предоставлены служебные жилые помещения. Они не должны жить в служебных жилых помещениях, пригодных для временного проживания свыше установленных сроков.

Увы, приходится констатировать, что данную норму трактуют не совсем верно. В результате, военнослужащие, как правило, вынуждены снимать жилые помещения чуть ли не все время прохождения военной службы в данной местности. Это не только нарушает их права на служебные жилые помещения, но и создает дополнительные материальные траты как самим военнослужащим, которые получают компенсацию в размере, не соответствующем реальным затратам, так и федеральному органу исполнительной власти, в котором они проходят военную службу, который выплачивает денежную компенсацию более длительный срок.

Законопроект[[35]](#footnote-35) «О внесении изменения в пункт 3 статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих», внесенный на рассмотрение депутатами Государственной Думы Н.М. Безбородовым, Ю.Н. Родионовым, предполагал уточнение Федерального закона «О статусе военнослужащих»[[36]](#footnote-36) в части регулирования вопросов обеспечения военнослужащих жилыми помещениями для временного проживания.

Предлагаемое законопроектом исключение из текста закона положений о компенсации за наем (поднаем) жилья создает безальтернативный вариант решения жилищной проблемы военнослужащих - именно командование воинских частей через службы тыла и квартирно-эксплуатационные службы обязано заниматься вопросами аренды жилых помещений для последующего предоставления его военнослужащим и оплачивать все связанные с этим расходы за счет средств федерального бюджета.

Для обеспечения реализации права военнослужащих на служебные жилые помещения автору представляется целесообразным урегулировать вопросы ответственности военнослужащих (при нежелании освободить служебные жилые помещения) и должностных лиц органов военного управления (при необеспечении военнослужащих, имеющим на это право, иными жилыми помещениями). В целях определения ответственности военнослужащих и должностных лиц органов военного управления за нарушение условий жилищного договора и не обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями дополнить типовую форму договора разделом IV.I «Ответственность сторон».

Таким образом, существующая система обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями не позволяет реализовать в полном объеме установленное законодательством право на служебные жилые помещения. Получение военнослужащими служебного жилого помещения в трехмесячный срок на практике не реализуется, устанавливается очередь на получение служебного жилья, которая может идти годами, после увольнения выселение без предоставления постоянного жилья взамен служебного в условиях ограниченных возможностей федерального бюджета затягивается на годы вместо предусмотренных законодательством трех месяцев. Согласно статистическим данным в настоящее время получения жилья в Вооруженных силах ждут около 170 тысяч человек, во внутренних войсках МВД России – более 160 тысяч, в федеральной службе безопасности Российской Федерации – около 30 тысяч. Кроме того, офицеры, не имеющие жилья, есть и в других ведомствах, где предусмотрена военная служба. В очередях на получение жилья стоят около 160 тысяч военнослужащих, уволенных в запас, только из закрытых военных городков подлежат отселению около 70 тысяч семей сноска по данным.

Таким образом, принцип гарантированности реализации права. Прописанный в Федеральном законе «О статусе военнослужащих»[[37]](#footnote-37) существует лишь «на бумаге».

Произведенный автором в данном параграфе анализ позволил прийти к следующим выводам.

Во-первых, острой остается проблема формирования, использования и сохранения специализированного жилищного фонда служебных жилых помещений. Существенным препятствием на этом пути остается невозможность выселения бывших военнослужащих из занимаемых ими служебных жилых помещений и использование служебных жилых помещений не по назначению.

Во-вторых, такая форма обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями как аренда жилого помещения воинской частью для военнослужащего на практике практически не находит реализации, и поэтому также заслуживает внимания законодателя. Процедура аренды жилых помещений для военнослужащих должна регламентироваться федеральным законодательством.

В-третьих, денежная компенсация, выплачиваемая военнослужащим за наем (поднаем) жилых помещений, не отвечает реальным затратам и требует пересмотра с учетом рынка недвижимости и инфляции минимум один раз в год.

Произведенный в данной главе анализ законодательства, научной литературы и юридической практики позволил прийти к следующим выводам.

1. Нормативно-правовое регулирование права военнослужащих на служебные жилые помещения требует совершенствования. Наличие множественных пробелов и не соблюдение основных начал жилищного законодательства и принципов права негативно сказывается на возможности реализации права военнослужащих на служебные жилые помещения.
2. Законодателем необоснованно ограничены в праве на служебные жилые помещения ряд категорий военнослужащих, не определены объекты служебного жилищного обеспечения военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, и их признаки.
3. Содержание служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания, создает не обоснованную дополнительную финансовую нагрузку на федеральные органы исполнительной власти, в которых законодательством предусмотрено прохождение военной службы. Реализация права военнослужащих на служебные жилые помещения, пригодные для временного проживания, практически вообще не возможна: отсутствует специализированный жилищный фонд служебных жилых помещений, пригодных для временного проживания; аренда жилого помещения воинской частью для военнослужащего на практике остается не ясной; денежная компенсация, выплачиваемая военнослужащим за наем (поднаем) жилых помещений, не отвечает реальным затратам и требует пересмотра с учетом рынка недвижимости и инфляции минимум один раз в год.
4. На протяжении ряда лет острой остается проблема порядка формирования использования и сохранения служебного жилищного фонда, а также служебного жилищного фонда, пригодного для временного проживания. Основной причиной является недостаточное финансирование и отсутствие организационных основ формирования и сохранения соответствующего жилищного фонда. Существенным препятствием на этом пути остается невозможность выселения бывших военнослужащих из занимаемых ими служебных жилых помещений и использование служебных жилых помещений не по назначению.

**Заключение**

Новый кодекс сохранил социальное жилищное обеспечение, но претерпел значительные изменения. Роль социального жилого обеспечения значительно снизилась, но не перестала быть актуальной для военнослужащих. Теперь служебное жилое помещение предоставляется лишь на период службы, а где жить военнослужащему после службы остается проблемой самого военнослужащего. Кроме того, служебное жилье которое предоставляется по договору найма, такого качества, что проживание в таком жилье военнослужащего будет без особого желания, не смотря на то, что по закону в качестве служебного жилья должны предоставляться отдельные квартиры. В реальности происходит совсем иначе. Государство не может предоставить отдельные квартиры из-за низкого обеспечения служебного жилищного фонда, в результате чего военнослужащие проживают в коммунальных квартирах.

По мнению начальника Главного квартирно-эксплутационного управления Министерства обороны РФ генерал-лейтенанта В.В. Власова, в ближайшие годы объективно количество военнослужащих, нуждающихся в постоянном жилье, будет снижаться, а доля нуждающихся в служебном жилье — возрастать сноска. При этом с учетом средней продолжительности военной службы (25—30 лет) окончательный переход к обеспечению военнослужащих служебным жильем завершится к 2020—2025 гг.

Из доклада министра обороны Российской Федерации к 2012 году вопрос со служебным жильем для военнослужащих планируется снять полностью, но все же эта проблема остается одной из самых тяжеловыполняемой.

Кроме того, необходимо акцентировать внимание на неэффективность жилищной политики, проводимой государством в сфере обеспечения военнослужащих жилыми помещениями. Это, прежде всего, связано с низким уровнем обеспечения служебного жилищного фонда.

Работа подробно раскрывает отношения между военнослужащим и военной организацией (органом ФСБ) при заключении договора найма служебного жилого помещения. Непосредственно удалось раскрыть содержание жилищного фонда, его классификацию, понятие служебного жилого помещения, рассмотреть правила пользования им, разъяснить порядок предоставления служебных жилых помещений военных организаций, указать порядок заключения, прекращения и расторжения договора найма служебного жилого помещения, проанализировать практику правового регулирования отношений, связанных с реализацией права военнослужащих на служебные жилые помещения.

Однако слабое закрепление данного вопроса в нормативных актах представляет сложность при написании данной работы. Кроме того, часть нормативных актов регулирует отношения военнослужащих относящихся к Министерству обороны РФ, и значительно устарела по отношению к новому Жилищному кодексу РФ.

Исходя из произведенного анализа в нормативные акты, органов государственной власти регулирующие отношения между военнослужащим и военной организацией (органом ФСБ России) в сфере служебного жилого обеспечения, необходимо внести следующие изменения куда?:

1. закрепить перечень документов, подаваемых военнослужащими для заключения договора найма служебного жилого помещения;
2. закрепить механизм передачи служебного жилого помещения из государственного и муниципального жилищного фонда органам ФСБ России;
3. закрепить порядок сохранности жилья принадлежащему военнослужащему на праве собственности и находящемся на значительном удалении от места службы;
4. закрепит механизм формирования и порядок деятельности жилищной комиссии для органов ФСБ России;
5. Внести поправки касающиеся очередности предоставления служебного жилого помещения, а так же последствия (ответственность) в случае нарушения данной очередности;

**Список нормативных актов и литературы**

**Нормативно-правовые акты:**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г, // Российская газета №237, от 25.12.1993г

2. Гражданский кодекс Российской Федерации Ч.1 от 30 ноября 1994г. №51-ФЗ, // СЗ-1994-№32-ст. 3301

3. Гражданский кодекс Российской Федерации Ч.2 от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, // СЗ-1996-№5-ст. 410

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994г. №51-ФЗ, // СЗ-1994-№32-ст. 3301

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г №188-ФЗ // СЗ-2005-№1-ст.15

6. Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998г. № 76-ФЗ, // CЗ-1998-№22-ст. 2331

7. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ, // СЗ-2005 -№1 (часть I)-ст.15

# 8. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» от 26 января 2006 г. N 42 // СЗ-2006-№6-ст.697

9. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21 января 2006 г. N 25, // СЗ-2006-№5-ст.546

10. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации» от 17 декабря 2002 г. № 897, // СЗ-2002-№51-ст.5087

11. Приказ ФСБ Российской Федерации «Об утверждении Инструкции по организации в органах федеральной службы безопасности работы, связанной с предоставлением служебных жилых помещений» от 9 октября 2006 г. № 478, // Минюст-2007-№8744

12. Приказ Министра обороны Российской Федерации «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных Силах Российской Федерации» от 15 февраля 2000 г. №80, // Российская газета от 19.10.2000г.

13. Постановление Правительства Российской Федерации «Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба» от 4 мая 1999 г. № 487, // СЗ-1999-№19-ст.2353

**Комментарии к нормативным актам:**

14. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). Под общей редакцией Жуйкова В.М. - 2-е издание, исправленное, дополненное. М.: «Контракт», 2007 .

15. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Под общей редакцией Н.В. Федосеева. М.: «Консалтбанкир», 2006.

16. Комментарий к Федеральному закону «О статусе военнослужащих» Под редакцией Кудашкина А.В., Фатеева К.В. - 4-е изд., переработанное и дополненное, Серия «Право в Вооруженных Силах». М.: 2005.

**Учебная и научная литература:**

17. Молодых А.В. Предоставление военнослужащим служебных жилых помещений // Право в Вооруженных Силах. – 2002. - № 3. Юридическая энциклопедия военнослужащего. – 2002. - № 3-4.

18. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. М.: изд. группа ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – 305 с.

19. Кудaшкин A.В. Жилищное прaво Учебник, 2005 г.

20. Римское частное право: Учебник/Под ред.И.Б.Новицкого, И.С.Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – С.148-149

21. Ефремова Н.Н. Судебная защита права собственности в России XVIII в.//Собственность: Право и свобода. Сб.ст./Отв.ред.Е.А.Скрипилев. – М.: 1992. – С.45.

22. Наташев А.Е., Стучков Н.А. Основы теории исправительно-трудового права. – М., 1967. С. 93

23. Семенов В. Квадратные метры в клеточку. // «Русский курьер». – 2004. – 21 мая. - № 102. – С. 2.

24. Заборский В. Офицеры не нужны? – Завтра. – 23 декабря. – 2004 г. - № 52 (579). – с. 6.

25. Бабичев Л.И. Зубков В.А. Некоторые проблемы защиты конституционных прав военнослужащих и членов их семей в условиях военной реформы // «Право в Вооруженных Силах». – 2002. - № 5. Юридическая энциклопедия военнослужащего. – 2002. - № 5-6. - С. 1.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 19 // источник опубликования? [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон "О статусе военнослужащих" от 27.05.1998 N 76-ФЗ, ст. 5 [↑](#footnote-ref-2)
3. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года//Российская газета. 25.12.1993. № 237. [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 года № 188-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст.14. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст.3301. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст.410. [↑](#footnote-ref-6)
7. Римское частное право: Учебник / Под ред.И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 1996. – С.148-149; Ефремова Н.Н. Судебная защита права собственности в России XVIII в.// Собственность: Право и свобода. Сб.ст./Отв. ред. Е.А. Скрипилев. – М.: 1992. – С.45. [↑](#footnote-ref-7)
8. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 года «О собственности в РСФСР»//Ведомости РСФСР. 1990. № 3. Ст.416; Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 года//Ведомости СССР. 1991. № 26. Ст.733. [↑](#footnote-ref-8)
9. Наташев А.Е., Стучков Н.А. Основы теории исправительно-трудового права. – М., 1967. С. 93 [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2001, № 1 (часть 1), ст. 2, № 31, ст. 3173, № 53 (часть 1), ст. 5030; 2002, № 1 (часть 1), ст. 2, № 19, ст. 1794, № 21, ст. 1919, № 26, ст. 2521, № 48,740, № 52 (часть 1), ст. 5132; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-10)
11. Заборский В. Офицеры – не нужны? – Завтра. – 2004. - 23 декабря. - № 52 (579). – С. 6. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2001, № 1 (часть 1), ст. 2, № 31, ст. 3173, № 53 (часть 1), ст. 5030; 2002, № 1 (часть 1), ст. 2, № 19, ст. 1794, № 21, ст. 1919, № 26, ст. 2521, № 48,740, № 52 (часть 1), ст. 5132; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-12)
13. Семенов В. Квадратные метры в клеточку. // «Русский курьер». – 2004. – 21 мая. - № 102. – С. 2. [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации // 1998, № 22, ст. 33198, № 22, ст. 2331. [↑](#footnote-ref-14)
15. Заборский В. Офицеры не нужны? – Завтра. – 23 декабря. – 2004 г. - № 52 (579). – с. 6. [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации // 1998, № 22, ст. 2331. [↑](#footnote-ref-16)
17. В настоящее время осуществляется разработка проекта федеральной целевой программы формирования фонда служебных жилых помещений в Вооруженных Силах Российской Федерации // Корякин В.М. Жилищная проблема как ключевая проблема современной военно-социальной политики: состояние и перспективы решения // Российский военно-правовой сборник № 4: Актуальные вопросы жилищного обеспечения военнослужащих. Серия «Право в Вооруженных Силах - консультант». – М.: «За права военнослужащих», 2005. – Вып.57. – С. 13. [↑](#footnote-ref-17)
18. Понятие нормы предоставления дано в статье 50 Жилищного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-18)
19. Понятие учетной нормы дано в статье 50 Жилищного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-19)
20. В качестве основных источников в разрабатываемом проекте федеральной целевой программы формирования фонда служебных жилых помещений в Вооруженных Силах Российской Федерации называются: 1) строительство и приобретение служебного жилья по собственному плану Министерства обороны Российской Федерации, в первую очередь в закрытых военных городках; 2) оптимизация существующего служебного жилого фонда; вовлечение в хозяйственный оборот частично используемой недвижимости в целях получения жилья путем реализации инвестиционных проектов; 3) формирование фонда арендного жилья для размещения военнослужащих в крупных городах и административных центрах // Корякин В.М. Жилищная проблема как ключевая проблема современной военно-социальной политики: состояние и перспективы решения // Российский военно-правовой сборник № 4: Актуальные вопросы жилищного обеспечения военнослужащих. Серия «Право в Вооруженных Силах - консультант». – М.: «За права военнослужащих», 2005. – Вып.57. – С. 13. [↑](#footnote-ref-20)
21. Бабичев Л.И. Зубков В.А. Некоторые проблемы защиты конституционных прав военнослужащих и членов их семей в условиях военной реформы // «Право в Вооруженных Силах». – 2002. - № 5. Юридическая энциклопедия военнослужащего. – 2002. - № 5-6. - С. 1. [↑](#footnote-ref-21)
22. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2001, № 1 (часть 1), ст. 2, № 31, ст. 3173, № 53 (часть 1), ст. 5030; 2002, № 1 (часть 1), ст. 2, № 19, ст. 1794, № 21, ст. 1919, № 26, ст. 2521, № 48,740, № 52 (часть 1), ст. 5132; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-22)
23. Молодых А.В. Предоставление военнослужащим служебных жилых помещений // Право в Вооруженных Силах. – 2002. - № 3. Юридическая энциклопедия военнослужащего. – 2002. - № 3-4. - С. 3. [↑](#footnote-ref-23)
24. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2001, № 1 (часть 1), ст. 2, № 31, ст. 3173, № 53 (часть 1), ст. 5030; 2002, № 1 (часть 1), ст. 2, № 19, ст. 1794, № 21, ст. 1919, № 26, ст. 2521, № 48,740, № 52 (часть 1), ст. 5132; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 1999 года № 487 «Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба» // Собрание законодательства Российской Федерации 1999, № 19, ст. 2353. [↑](#footnote-ref-25)
26. Собрание законодательства Российской Федерации, 18.12.1995, № 51, ст. 4970 [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть I // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994.№ 32. Ст. 3301-3302; 1996. № 9. Ст. 773№ № 34. Ст.4026; 1997 № 43. Ст. 4903; часть II // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996, № 5. Ст. 410-411; № 34. Ст. 4025; 1997. № 43. Ст. 4903. [↑](#footnote-ref-27)
28. Российская газета. - 2005 г. - 20 января. - № 8. – СПС Консультант Плюс июнь 2006 г. [↑](#footnote-ref-28)
29. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2001, № 1 (часть 1), ст. 2, № 31, ст. 3173, № 53 (часть 1), ст. 5030; 2002, № 1 (часть 1), ст. 2, № 19, ст. 1794, № 21, ст. 1919, № 26, ст. 2521, № 48,740, № 52 (часть 1), ст. 5132; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-29)
30. Закон Российской Федерации от 22 января 1993 года № 4338-I «О статусе военнослужащих» (с изменениями от 24 ноября 1995 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 11 февраля 1993 г., № 6, ст. 188; Собрание законодательства Российской Федерации от 27 ноября 1995 г. № 48, ст. 4560. [↑](#footnote-ref-30)
31. Текст решения официально опубликован не был. СПС-Консультант Плюс июнь 2006 г. [↑](#footnote-ref-31)
32. Определение Кассационной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 15 марта 2001 г. № КАС 01-62. Текст официально опубликован не был. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Правительства Российской Федерации от 27 июля 1998 г. № 850 «Об утверждении Положения о государственной лесной охране Российской Федерации» // Собрании законодательства Российской Федерации, 1998 г., № 32, ст. 3896. нет в источниках, в 2006 утратило силу [↑](#footnote-ref-33)
34. Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 40, ст. 3939. [↑](#footnote-ref-34)
35. СПС Консультант Плюс.Закоопроект снят с рассмотрения Советом ГД ФС РФ(Протокол N 33, п. 58) [↑](#footnote-ref-35)
36. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2001, № 1 (часть 1), ст. 2, № 31, ст. 3173, № 53 (часть 1), ст. 5030; 2002, № 1 (часть 1), ст. 2, № 19, ст. 1794, № 21, ст. 1919, № 26, ст. 2521, № 48,740, № 52 (часть 1), ст. 5132; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-36)
37. Федеральный закон от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 22, ст. 331; 2000, № 2, ст. 129, № 26, ст. 2779, № 33, ст. 3348; 2003, № 46 (часть 1), ст. 4437, № 52 (часть 1), ст. 5038; 2004, № 18, ст.1687, № 30, ст. 3089, № 35, ст. 3607. [↑](#footnote-ref-37)