**Служебные жилые помещения**. Согласно ст. 93 ЖК РФ, 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.

Служебные жилые помещения - это специализированные квартиры и отдельные комнаты, предназначенные для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением местной администрации. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры (ч. 1 ст. 104 ЖК РФ)\*(186). Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде Российской Федерации;

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

- органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

В настоящее время к лицам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, относятся:

1) слесари, дворники, техники-смотрители

2) почтальоны (в Москве точно)

3) рабочие и служащие, занятые на работе по эксплуатации газовых систем

4) персонал жилищно-эксплуатационных организаций, принявший на обслуживание фонд жилищно-строительного кооператива

5) работники строительных, монтажных, ремонтно-строительных и проектных организаций, промышленных и подсобных предприятий, военнослужащие, рабочие и служащие Вооруженных Сил, Военно-Морского Флота и Министерства внутренних дел, непосредственно занятые на строительстве и реконструкции автомобильных дорог в Нечерноземной зоне

6) научные сотрудники, заведующие отделами и лабораториями, направленные на работу в Байкальский филиал экологической токсикологии Всесоюзного научно-исследовательского института по охране вод Госкомприроды СССР

7) директора, заместители директоров, заведующие лабораториями, главные и ведущие специалисты, направленные на работу в Научно-исследовательский институт Сибирского отделения Академии наук

8) военнослужащие железнодорожных войск

9) сотрудники милиции

10) работники производственного объединения "Рослифт", непосредственно занятые обслуживанием лифтов в жилых домах: электромеханики, водители аварийных машин и линейный персонал

11) работники конезаводов и конесовхозов

12) военнослужащие

13) должностные лица таможенных органов Российской Федерации

14) работники государственных природных заповедников и национальных природных парков

15) члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации

16) работники лесного хозяйства

17) работники специальных учебно-воспитательных учреждений для детей и подростков с девиантным (отклоняющимся) поведением

18) работники организаций Комитета Российской Федерации по государственным резервам

В домах совхозов все жилые помещения считаются служебными (решения органа местного самоуправления и администрации не требуется). Однако жилищный фонд совхозов подлежит приватизации на общих основаниях.

Органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления в рамках своей компетенции по установлению перечня категорий, которым могут быть предоставлены жилые помещения из государственного и муниципального жилищного фонда, как правило, включают в этот перечень небольшое количество категорий. В число служебных может быть включено только свободное жилое помещение. При этом под служебные помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Помещение включается в число служебных жилых помещений с определением основания пользования решением государственного органа или органа местного самоуправления, осуществляющего управление соответственно государственным или муниципальным жилищным фондом, на территории которого находится данное жилье. В связи с этим не имеет правового значения встречающееся на практике отнесение помещений к служебному жилью актом администрации предприятия или учреждения. Жилье считается служебным со времени утверждения органом, указанным выше. Исключение жилища из разряда служебных производится решением того же органа на основании заявления организации, которой принадлежит соответствующее жилое помещение. Такое исключение возможно как в случаях, когда жилье свободно, так и при проживании в нем граждан. В последнем случае объем прав у граждан, проживающих в указанных квартирах, значительно расширяется - договор найма служебного жилья преобразуется в договор социального найма.

У нанимателей служебных жилых помещений объем прав значительно меньше, чем у нанимателей жилых помещений в домах социального жилищного фонда. Первые не могут обменять занимаемое ими жилище, приватизировать свое жилье (за исключением совхозного жилья, о чем говорилось выше). Кроме того, договор найма служебного жилого помещения, в отличие от "простого" договора жилищного найма, является срочным, его нельзя изменить и т.д.

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с ч. 5 ст. 100 и ч. ч. 2 - 4 ст. 31 ЖК РФ имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними. В случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя по общему правилу не сохраняется (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (п. 41 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14).

ЖК РФ устанавливает общее и специальное правила по отношению к лицам, проживающим в служебном жилье, прекратившим трудовые отношения с организацией, его предоставившей.

По общему правилу граждане, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения этой организации со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Как указывается в п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2 "О применении судами жилищного законодательства" (в редакции Постановления от 30 ноября 1990 г. N 4), при рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, судам необходимо проверить, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым в связи с характером трудовых отношений могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

Согласно специальному правилу ч. 2 ст. 103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, не являющиеся собственниками или членами семьи собственника, а также нанимателями жилых помещений либо членами семьи нанимателя, в частности:  
-члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;  
-пенсионеры по старости;  
-члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;  
-инвалиды I или II группы, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя; инвалиды I или II группы, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей; инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II группы вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Указанным гражданам предоставляется (по договору социального найма) жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и находящееся в черте данного населенного пункта. При этом такое жилое помещение может быть и неблагоустроенным. По справедливому выражению В.В. Чубарова, у вышеназванных лиц право на служебную жилую площадь приобретает характер права на жилище <1>. Выселение и предоставление другого жилого помещения производится владельцем данного жилого помещения (чаще всего это орган местного самоуправления).

Нельзя не обратить внимание на то, что Федеральный закон "О ветеранах" предусматривает в качестве одной из мер социальной защиты недопустимость выселения из занимаемых служебных жилых помещений без предоставления безвозмездно другого жилого помещения для:  
-участников и инвалидов Великой Отечественной войны (ст. ст. 14 и 15);  
-ветеранов и инвалидов боевых действий на территориях других государств (ст. ст. 14 и 16);  
-лиц, работавших на предприятиях, в учреждениях и организациях г. Ленинграда в период блокады с 8 сентября 1941 по 27 января 1944 г. и награжденных медалью "За оборону Ленинграда", и лиц, награжденных знаком "Жителю блокадного Ленинграда" (ст. 18).