



## КОМУ И КАК ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



**ГДЕ ЭТО  
СКАЗАНО?**

**П.2 ч.3  
ст.19 ЖК  
РФ**

**Специализированный жилищный фонд – это совокупность помещений, которые предназначены для проживания отдельных категорий граждан и предоставляются из состава государственного или муниципального жилищного фондов по определенным правилам**

**Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 (ред. от 18.07.2016).**

**К специализированному жилищному фонду относятся следующие виды жилых помещений (ч.1 ст.92 ЖК РФ):**

**- служебные жилые помещения;**

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти, местного самоуправления, государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями.

**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).

К служебному жилью относятся отдельные квартиры. При этом в многоквартирном доме в качестве служебных могут быть использованы все жилые помещения или их часть.

Выделение под служебное жилье отдельных комнат в квартирах, в которых проживают другие собственники и (или) наниматели жилых помещений, не допускается (ст.93 ЖК РФ, п.5 Правил №42).

Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

- 1) органом государственной власти РФ – в жилищном фонде РФ;
- 2) органом государственной власти субъекта РФ – в жилищном фонде субъекта РФ;
- 3) органом местного самоуправления – в муниципальном жилищном фонде.

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

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, органа местного самоуправления кооперативной и иной общественной организации, в ведении которых находятся эти помещения. На основании принятого решения органом местной администрации гражданину выдаётся ордер на служебное жилое помещение.

Форма ордера на служебное жилое помещение устанавливается Правительством РФ. Члены семьи лица, получившего служебное помещение, не приобретают

самостоятельного права пользования этим помещением. Их права являются производными от права лица, которое получило служебное жилое помещение в связи с трудовыми отношениями. Они вправе пользоваться помещением наравне с последним до тех пор, пока он (работник) не утратил трудовой связи с организацией, предоставивших это помещение (кроме случаев, указанных в законе). Лица, проживающие в служебных жилых помещениях, не обладают рядом полномочий, которые предоставлены гражданам, пользующимся помещением в домах государственного и общественных жилищных фондов по договору найма. Так, граждане, проживающие в служебных жилых помещениях, не вправе сдавать эти помещения в поднаём, обменивать (в том числе на служебное), бронировать, изменять договор найма служебного жилого помещения по требованию членов семьи нанимателя. Служебные помещения не подлежат разделу.

#### **- жилые помещения в общежитиях;**

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы, обучения.

К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими для проживания предметами. На одного человека, проживающего в общежитии, должно приходиться не менее 6 кв.м. жилой площади (ст.93 ЖК РФ, п.6 Правил №42).

**Жилые помещения в общежитиях** – это специализированные жилые помещения, предназначенные для непродолжительного проживания, как правило, граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учёбой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие. Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Недопустимо предоставлять под общежитие часть жилого дома,

например одну секцию либо один этаж многоэтажного дома. Это правило установлено для того, чтобы не ущемлять жилищных интересов граждан, проживающих в жилом доме в соответствии с договором найма, не создавать им дополнительные неудобства при проживании в доме. Под общежитие предоставляются как специально построенные, так и переоборудованные под общежитие жилые здания, т.е. дома, приспособленные именно для проживания указанных выше граждан и имеющие соответствующие санитарно-гигиенические и бытовые удобства.

В таких домах должны быть предусмотрены наряду с жилыми комнатами помещения для занятий и для проведения культурно-просветительных мероприятий, а также помещения для бытового обслуживания проживающих.

Руководители предприятий, организаций, учреждений и учебных заведений несут персональную ответственность за правильную эксплуатацию и санитарное состояние общежития, поддержания в нём установленного порядка, организацию быта проживающих и воспитательной работы среди них. Администрация обязана, в частности, оборудовать и содержать общежитие в соответствии с установленными правилами, укомплектовывать его мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарём по установленным типовым формам, своевременно ремонтировать инвентарь, оборудование, помещения и здания и т.п.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится общежитие, на время работы или учёбы. На основании такого решения выдаётся специальный ордер на занятие предоставленной жилой площади в общежитии.

Проживающие в общежитии, с одной стороны, существенно ограничены в праве распоряжаться занимаемой жилой площадью (они не вправе требовать раздела, выдела, обмена жилой площади, вселения других членов семьи, сдачи в поднаём и т.д.), а с другой – им предоставлен ряд дополнительных полномочий, связанных со спецификой проживания в общежитии (пользование мебелью, постельными принадлежностями, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения и т.д.).

Правовой режим семей, живущих в общежитиях, зависит от условий их проживания. Если члены семьи пользуются жилой

площадь в общежитии на условиях, установленных для общежития, то на них распространяются нормы, регулирующие проживание в общежитиях. Если семья, проживающая в отдельной комнате в общежитии, на общих основаниях оплачивает жилую площадь и за коммунальные услуги по установленным ставкам, а не по ставкам для общежитий, то на членов данной семьи должны распространяться нормы, регулирующие отношения по найму жилых помещений. Кроме того, необходимо также учитывать, что в составе жилищного фонда имеются жилые дома для малосемейных граждан, режим пользования в которых существенно отличается от режима пользования в «семейных общежитиях» и приближаются к общему режиму жилых домов.

Согласно ст. 105 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчёта не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учёбы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

#### **- жилые помещения маневренного фонда;**

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

Жилые помещения маневренного фонда используются для временного размещения граждан, проживающих по договорам социального найма в домах, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции; граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате наступления чрезвычайных обстоятельств, а также граждан, утративших единственные жилые помещения, приобретенные

за счет кредита или целевого займа, в результате обращения на них взыскания.

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам наймодателем или арендодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведён без переселения проживающих в нём лиц.

Граждане, проживающие в домах маневренного фонда, оплачивают занимаемые жилые помещения и коммунальные услуги, если такая плата не вносится за ремонтируемые помещения. Порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда и пользования ими устанавливается Правительством РФ и органами исполнительной власти субъектов РФ. Пользование жилым помещением прекращается после окончания капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилище, являющееся объектом договора социального либо коммерческого найма.

Жилое помещение предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв.м. жилой площади на человека (ст.95 ЖК РФ, п.7 Правил №42).

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- 1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 1 статьи 95 ЖК РФ);
- 2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 2 статьи 95 ЖК РФ);
- 3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим ЖК РФ, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 3 статьи 95 ЖК РФ);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 4 статьи 95 ЖК РФ).

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

**- жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;**

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения создаются и предоставляются федеральными, региональными либо муниципальными органами социальной защиты.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначены для граждан, которые являются получателями социальных услуг и признаны нуждающимися в социальном обслуживании и в специальной социальной защите.

К домам системы социального обслуживания граждан относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием.

В них предусматриваются специальные помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, трудовой деятельности.

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации (ст. 107 ЖК РФ).

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам

безвозмездного пользования (ст.ст.96,98 ЖК РФ, п.п. 8,11 Правил №42).

**- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;**

Формирование данного жилого фонда осуществляется а счет средств федерального бюджета. Он находится в ведении МВД России.

Жилые помещения в таком фонде предоставляются вынужденным переселенцам и беженцам в порядке очереди (ст.97 ЖК РФ, п.п.9,10 Правил №42, ст.11 Закона от 19.02.1993 №4528-1; ст.11 Закона от 19.02.1993 №4530-1, п.24 Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.11.2000 №845, п.3 Указа Президента РФ №156 от 05.04.2016).

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами (ст. 97 ЖК РФ). Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами (ст. 108 ЖК РФ).

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



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

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

**- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;**

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (ч. 1 ст. 98 ЖК РФ).

К числу специализированных относятся также жилые помещения в домах системы органов социальной защиты и домах иного социального назначения. Жилые помещения в специализированных домах в системе органов социальной защиты и домах иного социального назначения предоставляются органом, по решению которого они созданы. Специализированные дома в системе органов социальной защиты и дома иного социального назначения, создаваемые органами исполнительной власти РФ и субъектов РФ, органами местного самоуправления, предназначаются для проживания нуждающихся в этом граждан. Прекращение пользования жилыми помещениями, находящимися в специализированных домах, происходит после отпадения причин и обязательств, по которым были предоставлены эти помещения (переезд на

постоянное место жительства к родственникам и др.), и по иным основаниям, предусмотренным российским законодательством и законодательством субъектов РФ.

Специально оборудованные жилые помещения, занимаемые инвалидами в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов по договору найма или аренды, при освобождении заселяются в первую очередь другими инвалидами, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях специального обслуживания и желающие получить жилое помещение по договору найма или аренды, принимаются на учёт для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой в стационарных учреждениях социального обслуживания площади и обеспечиваются жилыми помещениями наравне с другими инвалидами. При этом им могут быть возвращены ранее занимаемые помещения. Порядок постановки на учёт указанных лиц и обеспечение их жилыми помещениями определяется органами исполнительной власти субъектов РФ.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаём, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным жилищным законодательством. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования (ч. 1 ст. 99 ЖК РФ).

Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населённом пункте.

Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ. Предоставление жилых помещений для социальной защиты

отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов РФ.

**- жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.**

Жилые помещения предоставляются местными органами власти лицам данной категории, достигшим возраста 18 лет, по договорам найма специализированного жилого помещения (ст.98.1 ЖК РФ, ст.8 Закона от 21.12.1996 №159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Федеральный закон от 24.04.2008 №48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Закон Республики Крым от 18.12.2014 №46-ЗРК «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из их числа в Республике Крым», постановление Совета министров Республики Крым от 15.07.2015 №404 «О некоторых вопросах по защите жилищных и имущественных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»).

Использование помещения в качестве специализированного жилищного фонда возможно только в случае документального подтверждения статуса такого помещения, то есть помещение должно быть отнесено к специализированному жилищному фонду актом либо федерального органа исполнительной власти (если это жилье государственное), либо органа местного самоуправления (если жилье муниципальное) (ч.2 ст.92 ЖК РФ, п.п.12,15 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 №42).

Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если они заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной

собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Порядок включения жилых помещений в специализированный жилищный фонд или исключения из него может также регламентироваться нормативными актами министерств и ведомств, за которыми данные жилые помещения закреплены (п.п. 5,6 Порядка, утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2013 №64н).

Типовой договор найма жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, утвержден постановлением Правительства РФ от 28.06.2013 №548.

### **МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ**

- Решение Симферопольского городского совета от 25.09.2015 №429 «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

- Постановление Администрации города Симферополя №1990 от 30.08.2016 "Об утверждении Порядка приобретения жилых помещений в муниципальную собственность для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

- Постановление Администрации города Симферополя №1989 от 30.08.2016 "Об утверждении Порядка обеспечения проведения ремонта жилых помещений, в которых дети-сироты

и дети, оставшиеся без попечения родителей, являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

- Распоряжение №399-р от 30.08.2016 "Об утверждении состава комиссии по установлению факта невозможности проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в ранее занимаемых жилых помещениях, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма жилого помещения либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей"

- Постановление Администрации города Симферополя №1938 от 25.08.2016 "О создании комиссии по установлению факта невозможности проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в ранее занимаемых жилых помещениях, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма жилого помещения либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей"

- Постановление Администрации города Симферополя №1927 от 23.08.2016 "О Порядке реализации переданных государственных полномочий в сфере сохранения права пользования и обеспечения сохранности жилых помещений, ранее занимаемых детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

- Постановление Администрации города Симферополя №1926 от 23.08.2016 "О Порядке реализации переданных государственных полномочий в сфере установления факта невозможности проживания детей - сирот и детей, оставшихся

без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в ранее занимаемых жилых помещениях, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма жилого помещения либо собственниками которых являются дети - сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

- Постановление Администрации города Симферополя №1925 от 23.08.2016 "Об утверждении Порядка формирования списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым"

- Постановление Администрации города Симферополя №215 от 17.02.2016 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Заключение, расторжение, изменение договоров найма специализированного жилого помещения»" (внесены изменения постановлением №1446 от 24.06.2016).