

Нарушила ли администрация мои жилищные права?

Автор: Administrator
01.06.2011 15:04

«Я имею 2 комнаты в муниципальном общежитии, прописан постоянно с 1997 г. Пятого августа 2009 г. обратился в администрацию с заявлением о передаче этих комнат мне в собственность, а 15 сентября депутаты общежитие включили в специализированный жилищный фонд с отнесением к жилым помещениям маневренного фонда. На повторное обращение от 24.09.2009 мне ответили отказом, ссылаясь на п. 3 ст. 92 ЖК РФ. Получается, что до 15.09.2009 я мог жилье приватизировать, а теперь нет? Нарушила ли администрация мои жилищные права?»

С. Зарецкий, г. Тара

Действительно, ч. 3 ст. 92 ЖК РФ устанавливает, что «специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом» (договорам найма специализированных жилых помещений. — Прим. авт.). Следовательно, приватизировать жилое помещение маневренного фонда, которое согласно ч. 1 ст. 92 ЖК РФ является одним из видов специализированных жилых помещений, гражданин не вправе.

Однако до принятия решения об отнесении занимаемых гражданином жилых помещений к специализированному жилищному фонду само здание, как следует из текста вопроса, имело статус общежития, находящегося в ведении органа местного самоуправления.

Учитывая нормы ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», устанавливающие, что «к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма», следует заключить, что гражданин проживает в жилых помещениях на условиях договора социального найма (а не договора найма специализированного жилого помещения).

Дополнительным аргументом в пользу данного утверждения будет являться факт принятия решения о включении (как можно предположить) всего здания общежития в

состав специализированного жилищного фонда после предоставления гражданину жилых помещений. Ведь договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда может быть заключен только в отношении жилых помещений, признанных специализированными; т.е. решение об отнесении жилого помещения к специализированному жилищному фонду является необходимой предпосылкой для заключения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда и предоставления жилого помещения.

Таким образом, автор вопроса проживает в жилых помещениях на условиях договора социального найма.

Однако в соответствии с п. 3. Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилому помещению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42, «отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения 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».

Кроме того, жилые помещения маневренного фонда в отличие от жилых помещений фонда социального использования предоставляются по определенным законом основаниям только специальным категориям граждан (ст. 95 ЖК РФ); истечение периода, на который был заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда (ч. 2 и ч. 3 ст. 106 ЖК РФ), будет являться основанием для прекращения договора найма жилого помещения маневренного фонда (в то время как договор социального найма заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ)).

Также необходимо констатировать, что согласно ч. 4 ст. 100 ЖК РФ права и обязанности нанимателя по договору найма жилого помещения маневренного фонда ограничены, нежели права и обязанности нанимателя по договору социального найма.

Учитывая то обстоятельство, что жилое помещение маневренного фонда может быть предметом только договора найма жилого помещения маневренного фонда (а не договора социального найма), правовой статус нанимателя — автора вопроса может быть существенно ограничен (не только невозможностью приватизировать занимаемые

Нарушила ли администрация мои жилищные права?

Автор: Administrator
01.06.2011 15:04

им жилые помещения).

Учитывая изложенное, решение администрации об отнесении занимаемых гражданином жилых помещений к жилым помещениям маневренного фонда и вследствие этого об отказе в приватизации достаточно сложно признать законным.

В соответствии со ст. 254 ГПК РФ гражданин вправе оспорить в суде решение органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считает, что нарушены его права и свободы. Гражданин вправе обратиться непосредственно в суд или в вышестоящий в порядке подчиненности орган местного самоуправления, к должностному лицу, государственному или муниципальному служащему.