

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ  
ХОЗЯЙСТВУ**

**ПИСЬМО от 24 июня 2005 г. N ВА-2692/03**

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству рассмотрело обращение по вопросу приватизации жилых помещений в общежитии и сообщает.

В соответствии со ст. 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" жилые помещения, находящиеся в общежитиях, не подлежат приватизации.

Существующий запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях связан с их специальным функциональным назначением и, в первую очередь, временным характером проживания в них граждан, обусловленным работой либо учебой (ч. 1 ст. 94 ЖК РФ).

Согласно п. 2 ст. 92 ЖК РФ использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. До принятия такого постановления в части, не противоречащей ЖК РФ, применяется Постановление Совета Министров РСФСР от 11.08.88 N 328 "Об утверждении Примерного положения об общежитии".

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Следовательно, снятию с общежития специального правового статуса и исключению его из состава специализированного жилищного фонда с переводом в жилищный фонд социального использования должна предшествовать ликвидация оснований отнесения их к указанному фонду.

Несоблюдение требований, предъявляемых к общежитию (изменение состава проживающих, условий проживания и пр.), позволяет сделать вывод, что дома, в которых проживают граждане на протяжении многих лет, утратили статус общежития.

Помимо общежитий, где одну комнату занимают несколько человек, имеют место так называемые "семейные" общежития.

В настоящее время число семейных общежитий значительно.

Права граждан, проживающих в общежитиях, часто оказывались ущемленными, поскольку занимаемая ими площадь уже перестала быть ведомственной, целевой характер предоставления этих помещений в связи с работой или учебой утерян, но режим общежития фактически сохранился.

Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (ст. 7) определено, что к общежитиям, которые находились в жилых домах, принадлежащих государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и были переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма (обмен, поднаем, приватизация и пр.).

Безусловно, применение к отношениям по пользованию общежитиями положений ст. 67 ЖК РФ о договоре социального найма может быть реализовано только в отношении жилых помещений, где граждане занимают отдельные изолированные жилые помещения (квартиры, комнаты).

Как следует из Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ, бесплатный порядок приватизации жилья, занимаемого по договору социального найма, сохраняется до 1 января 2007 года.

Что касается вопроса приватизации жилья в общежитиях, то в соответствии с вышеупомянутой ст. 7 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ положения социального найма применяются только к общежитиям, которые были переданы в муниципальную собственность до 1 марта 2005 года.

Основанием отказа в приватизации такого жилья никоим образом не должно служить то обстоятельство, что не был изменен статус общежития до 1 марта 2005 года.

Следует также отметить, что Жилищный кодекс Российской Федерации определяет пределы действия жилищного законодательства во времени (ст. 6). По общему правилу акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Одновременно для сведения сообщается, что по положительному решению данной проблемы имеется судебная практика (см. Комментарий судебной практики, Москва, 1999 г., выпуск 5, стр. 3 - 17).

В.А.АВЕРЧЕНКО

