

Кулий Леонид Александрович

студент

Сухацкий Алексей Андреевич

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»
г. Краснодар, Краснодарский край

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА СЛУЖЕБНОЕ ЖИЛЬЕ, ПРОБЛЕМА РЕАЛИЗАЦИИ

***Аннотация:** вопрос правомочия приватизации служебного помещения затрагивает интересы большого числа работников. Некоторые работодатели сами заинтересованы в предоставлении жилья трудящимся, в том числе и в собственности. Но в процессе осуществления этого права и те, и другие сталкиваются с рядом проблем. Актуальность данной темы продиктована наличием пробелов современного жилищного законодательства в плане защиты прав лиц, приватизирующих служебные помещения. Задачами данной статьи являются: поиск проблем реализации права на получение в собственность указанного жилья, их анализ и выработка возможных способов их решения.*

***Ключевые слова:** жилищное право, работник, работодатель, служебное помещение, жилищный фонд, приватизация.*

Законодательство Российской Федерации устанавливает возможность работодателя создавать всяческие условия для заинтересованности работников в целях привлечения высококвалифицированных кадров. Для этого существуют различные льготы, гарантии и другие средства стимулирования. Наряду с другими нередко применяется предоставление служебного жилья по договору найма.

К категориям работников, которым наиболее предлагают использования вышеуказанного права относятся: врачи, учителя и другие бюджетники, которые приезжают из больших городов в станицы, поселки, хутора. Как правило они

привлекаются к работе на предприятиях и учреждениях, собственником имущества которых является муниципальное образование [1, с. 67].

Более интересным для работника представляется вопрос о возможности в переводе в собственность используемого им жилья. Однако Закон РФ от 04.07.1991 №1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в части первой статьи 4 устанавливает запрет на приватизацию служебного жилого помещения [2, с. 115]. В это же время часть вторая данной нормы устанавливает исключение из правила, согласно которому собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 30.03.2012 №9 данная норма признана не противоречащей Конституции РФ. Но применяется при условии, что вышеназванные решения должны приниматься индивидуально для каждого и не вносить существенные изменения в жилищный фонд.

Таким образом можно сделать вывод о том, что служебное жилье все-таки может стать собственностью работника, но с соблюдением определенного порядка:

1. В соответствии с частью второй статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации данное помещение должно быть отнесено к специализированному служебному жилищному фонду, путем издания постановления главы муниципального образования, где будет указано, какое конкретное жилье будет относиться к данному фонду.

2. Вынесение постановления Главой Муниципального образования – «О специализированном муниципальном жилищном фонде» где будет предусмотрен порядок и право на приватизацию служебного жилья работниками.

3. Заключение 3-х стороннего соглашения между работником, работодателем, администрацией муниципального образования, где будут указаны условия, после выполнения которых, работник сможет получить это жилье в собственность в порядке приватизации.

Казалось бы, регламентация процедуры подробно разъяснена и не допускает ошибок либо пробелов. На самом деле правовое регулирование рассматриваемого аспекта требует доработок. Проблемы реализации права на приватизацию служебного помещения возникают на практике. К сожалению, незащищенной стороной в данном вопросе является именно работник.

Данные проблемы возникают в том случае, если работник еще не до конца выполнил условия такого соглашения, а именно, не отработал необходимый срок, и входе этого происходит смена собственника имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления у работодателя, являющегося учреждением либо предприятием. Суть коллизии в том, что служебный жилищным фондом теперь владеет иной субъект права.

Так работнику Муниципального Бюджетного Учреждения Здравоохранения ст. Павловской в соответствии с 3-х сторонним соглашением по окончании 7 летнего срока работы в собственность должна была перейти служебная квартира. Но по истечению 5 лет исполнения договора Муниципальное Бюджетное Учреждение Здравоохранения ст. Павловской было реорганизовано в Государственное Бюджетное Учреждение Краснодарского края со сменой собственника на соответствующий орган субъекта федерации.

После выполнения условий соглашения работник обратился в организацию с заявлением о предоставлении указанного жилья в собственность. Однако ему было отказано ввиду невозможности удовлетворения данного ходатайства на основании части первой статьи 4 закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Обоснование заключалось именно в том, что при смене собственника данного учреждения с муниципального на собственника в виде субъекта РФ, делает невозможным применение исключения, закрепленного в части 2 статьи 4 закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».

Далее работник обращается в суд, с требованиями о передачи этой квартиры в собственность, на что получает решение, содержащее мотивированный отказ. Позиция суда опирается на невозможность исполнения договора в силу изменения его участников, а именно обязанного лица.

Для предотвращения подобных ситуаций необходимо принять ряд мер, направленных на более четкую регламентацию данных правоотношений. Правовое регулирование в сфере приватизации служебного жилья должно ставить перед собой первоочередную задачу – защиту прав и интересов работника. В этих целях представляются разумными следующие предложения:

1. Предлагать работнику альтернативу, между получением права собственности на служебное жилье из специализированного служебного жилищного фонда и единовременной выплатой равной кадастровой стоимости данного жилья.

2. В случаях, когда приватизация служебного жилья становится невозможной, подобно случаю, описанному ранее, работодатель должен уведомить об этом работника и предложить ему альтернативную социальную гарантию (предоставить иное помещение). Если работник не согласится с этим вариантом, то следует единовременно выплатить ему денежную сумму, которая будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости квартиры пропорционально проработанному периоду (количество дней).

Тем самый работник будет иметь стопроцентную гарантию не только получения служебного жилья в собственность, но и возможность получения компенсации в случае его непредоставления.

Список литературы

1. Куцина С.И. Некоторые вопросы приватизации жилых помещений // Общество и право. – 2011. – №4 (36).
2. Далбаева Н.Н. Права нанимателя служебного жилого помещения // Известия БГУ. – 2006. – №6.