

Юридическая фирма ООО «ЕМ и Ко»

Тел.: (499) 245-6114

Факс: (495) 234-0070

Email: office@emcolaw.com

Сайт: www.emcolaw.com

НАУЧНОЕ ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**«Об оценке обоснованности требований
об исключении жилых помещений (квартир),
расположенных в корпусах «К», «Л», «И» и «М»
Главного здания МГУ им. М.В. Ломоносова на Ленинских горах,
из категории служебных жилых помещений»**

г. Москва, ____ апреля 2011 г.

ВОПРОС, ПОСТАВЛЕННЫЙ ПЕРЕД СПЕЦИАЛИСТАМИ

Являются ли обоснованными требования об исключении жилых помещений (квартир), расположенных в корпусах «К», «Л», «И» и «М» Главного здания МГУ им. М.В. Ломоносова на Ленинских горах из категории служебных жилых помещений?

... В нормативно-правовых актах, действовавших на момент ввода в эксплуатацию и первоначального заселения корпусов «КЛИМ» (1953-1954 гг.), понятие «специальные жилые помещения» раскрывалось путем указания на два признака: целевой характер предоставления и расположение помещения¹. Жилые помещения в корпусах «КЛИМ» отвечают обоим указанным признакам.

Во-первых, по своему назначению квартиры в корпусах «КЛИМ» изначально рассчитаны на заселение в них профессорско-преподавательского состава Университета. В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 15 марта 1948 г. № 803 «О строительстве нового здания для Московского Государственного Университета» одной из целей строительства нового здания было улучшение их жилищных условий студентов, аспирантов и профессорско-преподавательского состава.

Квартиры предназначались для проживания работников Университета, которые в силу своих трудовых обязанностей должны были проживать по месту работы в служебном здании. Первоначальные ордера в отношении расположенных в корпусах «КЛИМ» жилых помещений были выданы с правом занятия жилой площади именно на время работы нанимателей в Университете.

Следует подчеркнуть, что помещения, предоставляемые работникам учебных заведений, традиционно квалифицируются как служебные помещения, предоставляемые гражданам, которые по характеру своих трудовых функций обязаны проживать в служебном здании².

Во-вторых, по своему местонахождению квартиры в корпусах «КЛИМ» расположены в служебном здании. Главное здание МГУ является единым архитектурным ансамблем. В качестве примыкающих частей данного ансамбля корпуса «КЛИМ» имеют с главным корпусом университета единый фундамент, инженерные системы и коммуникации.

Главное здание (с секторами «КЛИМ») является единым нераздельным объектом недвижимости, со своим техническим паспортом и кадастровым номером, единым объектом права федеральной собственности.

¹ См.: п. 23 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 112/1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»; п. 25 Постановления Пленума ВС СССР от 12 декабря 1940 г. № 46/23/У «О судебной практике по применению Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»; п.п. 6 и 9 Инструкции Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 30 августа 1947 г. «О порядке заключения договоров найма жилых помещений в домах, находящихся в ведении местных советов, государственных учреждений, предприятий и общественных организаций».

² См., например: Толстой Ю.К. Советское жилищное право. Л., 1967. С. 56; Он же. Советское жилищное законодательство. Л., 1973. С. 69; Пособие работнику предприятия по применению жилищного законодательства. М., 1988. С. 97.

Оно расположено на земельном участке с четко определенным целевым назначением – для обеспечения учебно-научного процесса и эксплуатации комплекса зданий и сооружений Университета.

4.2.2. Иных критериев отнесения помещений к числу специальных (служебных) действовавшее в период заселения указанных помещений (1953-1954 гг.) законодательство не знало, следовательно, специального решения органа власти для признания такого рода помещений специальными (служебными) не требовалось.

Таким образом, с юридической точки зрения, жилые помещения (квартиры) в корпусах «КЛИМ» Университета относятся к специализированному жилищному фонду, в частности, являются служебными жилыми помещениями. Поэтому требования об исключении этих помещений из числа служебных являются необоснованными.

Распоряжение № 653-РМ в части отнесения жилых помещений корпусов «КЛИМ» к служебному фонду является актом, который только подтвердил, а не изменил правовой статус этих помещений.

Перевода этих жилых помещений из категории служебных в категорию неслужебных в установленном законодательством порядке никогда не производилось³.

Проживание в указанных помещениях лиц, не связанных трудовыми отношениями с Университетом, или совершение (в нарушение закона) сделок по их обмену само по себе (вне предусмотренной процедуры) не способно изменить правовой режим помещений и вывести их из разряда служебных.

Как справедливо указывается в литературе, и по истечении длительного периода работы жилое помещение продолжает оставаться служебным, поэтому сохраняют силу правовые ограничения, характерные для пользования этими помещениями⁴.

Поэтому, если в служебных квартирах проживают лица, которые утратили трудовые связи с Университетом, но которые в соответствии с законом не могут быть выселены из них без предоставления другого жилого помещения, то это положение сохраняется вплоть до реализации данного предписания закона.

4.2.3. Помимо изложенного, невозможность исключения жилых помещений в корпусах «КЛИМ» из служебного фонда Университета предопределена следующими обстоятельствами.

Во-первых, архитектурное, технологическое единство комплекса Главного здания Университета, его особое целевое назначение. Университет

³ С формальной точки зрения, законодательство до введения в действия ЖК РФ даже не предусматривало такой возможности, см.: Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.Б. Исакова. М., 2000; Титов А.А. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. М., 2003. Вместе с тем, очевидно, что если такой перевод и мог быть произведен, то только в том же порядке, что и перевод помещений в разряд служебных.

⁴ См.: Седугин П.И. Жилищное право. М., 2003. С. 171-172.

представляет собой памятник архитектуры и градостроительства, соответствующий критериям памятника истории и культуры федерального значения. Решением исполнительного комитета Московского городского Совета народных депутатов от 23 марта 1987 г. № 647 комплекс зданий Университета на Ленинских горах был отнесен к категории памятников архитектуры местного значения.

Указом Президента РФ от 18 декабря 1991 г. 294 Университет отнесен к числу особо ценных объектов национального наследия России; перепрофилирование таких объектов не допускается⁵.

В соответствии с охранным обязательством № 16-03/1217д комплекс зданий Университета на Ленинских горах находится под охраной государства в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры, который подлежит использованию исключительно по первоначальному назначению.

Во-вторых, невозможность отчуждения жилых помещений Университета в частную собственность. В силу разграничения государственной собственности в Российской Федерации⁶ и как особо ценный объект национального наследия⁷ комплекс Университета являются исключительно федеральной собственностью.

Не подлежат приватизации (разгосударствлению) жилые помещения, расположенные в зданиях учебного, производственного, социального, культурного назначения, находящихся в оперативном управлении государственных образовательных учреждений⁸.

Не подлежат приватизации и собственно служебные жилые помещения, за исключением служебных помещений из жилищного фонда совхозов и приравненных к ним других сельскохозяйственных предприятий⁹.

Если же допустить исключение жилых помещений корпусов «КЛИМ» из состава служебного жилого фонда и разрешить их предоставление по договорам социального найма, то эти правила будут нарушены.

Во-первых, изменится целевое назначение данной составляющей комплекса Университета. Эти помещения будут служить целям проживания граждан (ст. 17 ЖК РФ), не имеющих отношения к Университету, а не обеспечению его учебно-научного процесса.

Во-вторых, существенному риску подвергнется право федеральной собственности на помещения, т.к. появятся предпосылки для отчуждения помещений в частную собственность.

⁵ См.: п. 8 Указа Президента РФ от 30 ноября 1992 г. № 1487 «Об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации».

⁶ См.: п. 3 Приложения № 1 к Постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1.

⁷ См.: п. 6 Указа Президента РФ от 30 ноября 1992 г. № 1487 «Об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации».

⁸ См.: п. 13 ст. 39 Закона РФ от 10 июля 1992 г. № 3266-1 «Об образовании».

⁹ См.: ст. 4 Закона РФ от 04 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; см. также: Балина О.Ю. Возможность приватизации служебных жилых помещений // Жилищное право. 2008. № 9).

С таких позиций совершенно оправданно применение к комплексу Университета режима специализированных жилых помещений, в том числе правила п. 3 ст. 92 ЖК РФ, которое запрещает отчуждение, передачу в аренду, сдачу внаем (за исключением специализированного найма) служебных жилых помещений.

5. ВЫВОД:

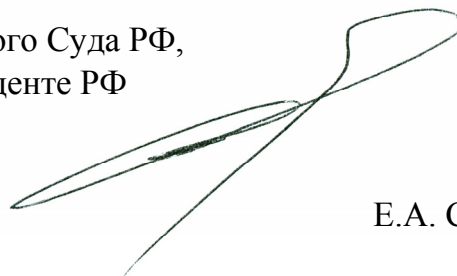
Требования об исключении жилых помещений (квартир), расположенных в корпусах «К», «Л», «И» и «М» Главного здания МГУ им. М.В. Ломоносова на Ленинских горах из категории служебных жилых помещений являются необоснованными.

Член Научно-консультативного совета
Высшего Арбитражного Суда РФ,
Президент ООО «ЕМ и Ко»,
кандидат юридических наук



В.С. Ем

Член Научно-консультативных советов
Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ,
Заместитель председателя Совета при Президенте РФ
по кодификации и совершенствованию
гражданского законодательства
доктор юридических наук



Е.А. Суханов