

Общежития: понятие, назначение, виды

Д. А. Формакидов

Доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры гражданского права,
профессор кафедры предпринимательского права,
гражданского и арбитражного процесса

Пермский государственный
национальный исследовательский университет
614068, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15

E-mail: formakidov@yandex.ru

Аннотация: в настоящее время значительное число российских граждан, ввиду возникновения у них образовательных, служебных или трудовых отношений с государственными и муниципальными предприятиями или учреждениями на территории, находящейся вне места их постоянного (обычного) пребывания, используют в качестве места временного проживания помещения в общежитиях. При этом в законодательстве и современной правовой доктрине понятие «общежитие» отсутствует. На основе исследования действующего жилищного законодательства в статье делается вывод о необходимости сохранения общежитий как части специализированного государственного и муниципального жилищного фонда. Под общежитиями автор предлагает понимать находящиеся в государственной или муниципальной собственности специально построенные или переоборудованные здания, жилые помещения, которые включены в специализированный жилищный фонд и предназначены для временного проживания отдельных категорий граждан по договорам найма специализированного жилого помещения в период их работы, службы, обучения или в иной период, определенный в соответствии с требованиями нормативных правовых актов. Автором также предложены классификации общежитий.

Ключевые слова: общежитие; жилищный фонд; специализированный жилищный фонд; жилые помещения

© Формакидов Д. А., 2025



Эта работа распространяется по лицензии CC BY 4.0. Чтобы просмотреть копию этой лицензии, посетите <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Dormitories: Concept, Purpose, Types

D. A. Formakidov

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614068, Russia

E-mail: formakidov@yandex.ru

Abstract: *at present, a significant number of Russian citizens due to their educational, service or labour relations with state and municipal enterprises or institutions in the area outside the place of their permanent (usual) stay, use premises in hostels as a place of temporary residence. At the same time, there is no concept of hostels in the legislation and in modern legal doctrine. Based on the study of the current housing legislation, the article concludes that it is necessary to preserve hostels as part of the specialised state and municipal housing fund. Under hostels in the article, it is proposed to understand specially constructed or converted buildings owned by the state or municipality, residential premises (rooms or flats) in which are included in the specialised housing fund and are intended for temporary residence of certain categories of citizens under contracts for rent of specialised residential premises during their work, service, training or other period determined in accordance with the requirements of regulatory legal acts. Classifications of modern hostels are proposed.*

Keywords: *hostel; housing fund; specialised housing fund; residential premises*

Большинство современных научных исследований жилищных отношений в нашей стране (при условии, что эти исследования построены на классической модели написания научного текста) начинаются с описания жилищной проблемы и правовых моделей удовлетворения жилищных потребностей граждан. Действительно, жилищный вопрос – вопрос неразрешимый. По справедливому замечанию С. И. Сусловой, реализация права на жилище во многом предопределена наличием либо отсутствием расхождений «между субъективной и объективной оценкой факта удовлетворения жилищной потребности»¹. Сколько жилья ни построй, люди в ситуации роста их благосостояния будут неизбежно стремиться к улучшению качества своего жилья: его местонахождения, площади, окружающей инфраструктуры, потребительских свойств жилого помещения. Так, проведенный в апреле 2025 года опрос показал, что лишь 67 % россиян считают свои жилищные условия «хорошими»².

Однако среди обеспеченных и необеспеченных жильем граждан всегда будут существовать категории лиц, ситуационно нуждающихся во временном жилище. Речь идет о гражданах, которые, в силу тех или иных жизненных обстоятельств, зачастую

¹ Суслова С. И. Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра юрид наук. М., 2015. С. 144.

² Жилищными условиями довольны две трети россиян. URL: <https://www.finmarket.ru/news/6381343>.

позитивных, неспособны по субъективным, субъективно-объективным либо объективным причинам самостоятельно удовлетворять свои жилищные потребности в течение определенного периода времени. Мы имеем в виду лиц, которые были вынуждены покинуть место своего постоянного жительства в связи с возникновением у них образовательных, служебных или трудовых отношений на территории, находящейся вне места их постоянного (обычного) пребывания.

Военнослужащие и приравненные к ним лица, студенты, рабочие, служащие вправе рассчитывать на особую помощь публично-правовых образований – Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований – во временном решении жилищного вопроса, поскольку общество и государство так или иначе заинтересованы в нахождении (пребывании, проживании) определенных лиц в той или иной местности. Вопросы обеспечения обороноспособности и внутренней безопасности государства требуют размещения военнослужащих и приравненных к ним лиц, в том числе сотрудников правоохранительных органов, противопожарной службы, МЧС, ФСБ, ФСИН, таможенных органов и др., в определенной местности. Социальная и образовательная политика государства диктует необходимость обеспечения жильем обучающихся в местах нахождения образовательных организаций. Экономическая политика обязывает государство позаботиться об обеспечении жилыми помещениями сезонных работников Крайнего Севера и т.п. Иными словами, независимо от общей обеспеченности жильем граждан, проживающих в Российской Федерации, всегда будут существовать такие категории лиц, которые общество обязано, как правило временно, обеспечить пригодными для проживания помещениями, находящимися в строго определенной местности, в связи с их особым социальным статусом, основанным на служебных, трудовых или образовательных отношениях.

В целях обеспечения особых категорий граждан жилыми помещениями в Российской Федерации создан и вполне успешно функционирует специализированный жилищный фонд – совокупность государственных и муниципальных жилых помещений, временно предоставляемых гражданам по договорам найма специализированных жилых помещений или ссуды (безвозмездного пользования). Среди восьми видов жилых помещений данного фонда особого внимания заслуживают так называемые служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях. В настоящей статье речь пойдет именно об общежитиях. Это обусловлено тем, что служебный жилищный фонд неоднократно подвергался комплексным и фрагментарным научным исследованиям, тогда как ситуация относительно правового анализа общежитий и статуса их обитателей складывалась совершенно иным образом.

К сожалению, вопросы правового режима общежитий и правового статуса лиц, проживающих в общежитиях, в юридической литературе практически не освещаются. Нам удалось обнаружить всего два монографических исследования советского периода, непосредственно посвященные правовому статусу проживающих в общежитиях лиц³. Диссертационные исследования последних лет чаще охватывают

³ Дятлов П. Н. Порядок пользования служебными жилыми помещениями и общежитиями. Киев: Будівельник, 1976; Сибилев М. Н. Право на жилую площадь в общежитии: дис. ... канд. юрид. наук. Харьков, 1974.

не правовые, а иные вопросы использования общежитий. Так, более десяти диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, которые содержат исследования, связанные с общежитиями, посвящены вопросам психологии, архитектуры, биологии и медицины⁴, но только в одной диссертации рассматриваются правовые проблемы проживания в общежитиях⁵.

Бесспорно, вопросы найма жилых помещений в общежитиях периодически подвергаются фрагментарному изучению в рамках анализа договоров найма специализированных жилых помещений либо выселения из жилых помещений⁶. Однако эти работы не содержат системного анализа проблем, возникающих в связи с функционированием общежитий. Статьи, посвященные непосредственно проживанию в общежитиях, встречаются довольно редко, что представляется неоправданным. Три основных вопроса, над которыми размышляют авторы публикаций об общежитиях, касаются права на получение помещения в общежитии, выселения из общежитий и приватизации общежитий. Иногда встречаются и воззвания о сокращении числа общежитий.

Заметим, что возникновение общежитий в истории развития общества отнюдь не случайно. Оно было вызвано объективной необходимостью размещения в первую очередь обучающихся лиц в местах нахождения образовательных организаций. Причем не только с целью обеспечить таких обучающихся непосредственно жильем, но и с намерением создать условия для их большей социализации и погружения в атмосферу образовательной или духовной среды, соответствующей политике конкретного образовательного учреждения. Общежития возникают еще в Средние века при европейских университетах, а на территории дореволюционной России – при семинариях и духовных училищах⁷.

В настоящее время, по неофициальным данным, в общежитиях проживает около 4 % наших сограждан (что составляет около 5 млн 840 тыс. человек)⁸, и эта цифра все последние годы существенно не меняется⁹. При этом, по данным Минобрнауки России, в университетских общежитиях проживает более 753 тыс. студентов

⁴ Научная электронная библиотека диссертаций и авторефератов: офиц. сайт. URL: <https://www.dissercat.com/>.

⁵ Карпенко Н. В. Правоотношения найма жилого помещения в общежитии: понятие, структура и динамика: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.

⁶ См., например: Гурбанова Э. В. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008; Илларионов С. Ю. Гражданско-правовое регулирование прекращения прав на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009; Шипунова Е. А. Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.

⁷ В России первое общежитие возникло, скорее всего, в XVII веке при Киевско-братском училище и называлось бурсой. Впоследствии этот термин стал использоваться для обозначения любых общежитий при любых духовных учебных заведениях.

⁸ См., например: Жилищными условиями довольны две трети россиян. URL: <https://www.finmarket.ru/news/6381343>.

⁹ См., например: Более 70 % россиян проживают в отдельных квартирах, в «коммуналках» живут 2 % сограждан. URL: <https://www.interfax-russia.ru/index.php/kaleidoscope/bolee-70-rossiyan-prozhivayut-v-otdelnykh-kvartirah-v-kommunalkah-zhivut-2-sograzhdan>.

(речь идет лишь о подведомственных министерству образовательных организациях)¹⁰. Путем несложных вычислений можно заметить, что порядка 5 млн человек не из числа студентов подведомственных Минобрнауки России учебных заведений проживают в общежитиях.

Такая довольно крупная цифра обусловлена несколькими факторами:

- при подсчетах в категорию общежитий включаются не только общежития, представляющие собой часть государственного и муниципального специализированного жилищного фонда, но и здания бывших общежитий, переданные с балансов государственных и муниципальных предприятий и учреждений;
- большим объемом фонда общежитий военных формирований;
- доходами населения.

В указанных обстоятельствах резкое сокращение числа общежитий не представляется возможным. Расселить 5 млн человек даже в среднесрочной перспективе немыслимо для любой страны с экономикой любой развитости. Хотя именно в нашей стране подобный героический подвиг был совершен после окончания Великой Отечественной войны и в период возведения «хрущевок». Кроме того, следует признать объективную неизбежность формирования, обновления и существования фонда общежитий для обучающихся и военнослужащих лиц.

Придя к выводу о необходимости, оправданности и неизбежности сохранения общежитий в нашей, да и в любой другой, стране, нужно определиться с основной терминологией. Ни в нормативных правовых актах, ни в современной юридической периодике нам не удалось найти ответ на вопрос «Что такое общежитие?».

В. Н. Симонов определяет общежитие как «правовой режим использования жилищного фонда»¹¹. В частности, исследователь отмечает, что под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные дома, а также части домов, и указывает на недопустимость использования жилых помещений в качестве общежитий в многоквартирных домах. Е. В. Алексеева под общежитием предлагает понимать «способ государственной имущественной поддержки студентов, работников, госслужащих на период их учебы, работы и службы»¹². Крайне многословное определение общежитий дает в своем диссертационном исследовании Н. В. Карпенко: «Общежитие – особая категория специализированного жилищного фонда, в состав которой входят жилые помещения (жилая площадь) и вспомогательные помещения в здании (либо части здания), специально построенном или переоборудованном для временного проживания граждан, отвечающем определенным санитарным требованиям и обслуживаемом специальным персоналом, зарегистрированным в качестве такового в соответствии с действующим законодательством, в котором гражданам на период их работы, службы или обучения в организации, в ведении которой находится общежитие на праве хозяйственного ведения или оперативного

¹⁰ *Агранович М.* Минобрнауки: Больше части вузовских общежитий требуется обновление. URL: <https://rg.ru/2024/07/23/minobrnauki-bolshej-chasti-vuzovskih-obshchezhitij-trebuetsia-obnovlenie.html>.

¹¹ *Симонов В. Н.* Правовой режим общежитий // Семейное и жилищное право. 2006. № 3. С. 2.

¹² *Алексеева Е. В.* Выселение из общежитий: теория и судебная практика // Семейное и жилищное право. 2023. № 4. С. 26.

управления, на основании решения данной организации – владельца общежития предоставляется в пользование по установленным жилищным законодательством РФ нормам жилая площадь за плату по специальным ставкам»¹³.

Заметим, что все три приведенные дефиниции оперируют терминами «категория», «способ», «режим». А ведь общежитие это в первую очередь объект недвижимости – какое-то здание (дом).

Действующий Жилищный кодекс Российской Федерации¹⁴ (далее по тексту – ЖК РФ) в статье 94 содержит лишь следующие нормы: «1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. 2. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. 3. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами».

На основании представленного (и, к сожалению, скудного) законодательного регулирования мы можем констатировать, что под общежитиями следует понимать специально построенные или переоборудованные дома или части домов, жилые помещения в которых предназначены для временного проживания граждан по договорам найма в период их работы, службы или обучения. Однако такое определение не отражает во всей полноте общественных отношений, складывающихся по поводу общежитий, и не содержит ответов на целый ряд вопросов. Очевидно, что в нем необходимо более четко указать состав объектов, относимых к общежитиям, а также раскрыть суть правоотношений, возникающих при предоставлении помещений в общежитиях.

Кроме того, из данного определения, как, в общем-то, и из федерального законодательства, неясно, какие именно дома следует считать общежитиями. Во-первых, исходя из содержания статей 19 и 92 ЖК РФ, можно констатировать, что в системе существующего правового регулирования к общежитиям следует относить только здания, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и включенные на основании постановления Правительства России от 26 января 2006 г. № 42 в специализированный жилищный фонд¹⁵. Во-вторых, в формируемой дефиниции должно быть учтено, что помещения в общежитиях являются жилыми и предоставляются только отдельным категориям граждан на определенный срок и только по договорам найма специализированного жилого помещения (ст. 99 ЖК РФ). И наконец, в-третьих, необходимо определиться с тем, что представляют собой здания (дома) общежитий. По этому поводу в настоящее время сложилась не вполне ясная ситуация.

¹³ Карпенко Н. В. Правоотношения найма жилого помещения в общежитии: понятие, структура и динамика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 15–16.

¹⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации 24 дек. 2004 г. (ред. от 31.07.2025).

¹⁵ Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: постановление Правительства Рос. Федерации от 26 янв. 2006 г. № 42 (ред. от 18.07.2016).

Так, Росреестр в письме от 22 апреля 2016 г. отмечал: «В здании общежития могут располагаться жилые помещения (комнаты; в общежитиях квартирного типа – квартиры) и помещения общего пользования; жилые помещения в общежитии должны быть пригодными для проживания граждан. По нашему мнению, определение назначения здания общежития, не являющегося многоквартирным домом, при осуществлении государственного кадастрового учета как “многоквартирный дом”, “жилой дом” не соответствует действующему законодательству; назначение такого здания, как общежитие, должно быть определено как “нежилое здание” (иметь при этом наименование – “общежитие”, “общежитие квартирного типа”)»¹⁶. Налицо прямое нарушение формальной логики. Росреестр предлагает считать строения, состоящие из жилых и вспомогательных помещений, нежилыми зданиями.

Минстрой России в письме от 30 октября 2023 г. аргументирует неравнозначность понятий «общежитие» и «многоквартирный», но не отвечает на основной вопрос – что представляет собой здание общежития: «...в случае, если в специально построенном или переоборудованном под общежитие доме (либо в части дома) имеются укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами помещения, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, при этом указанные помещения в установленном порядке отнесены к жилым помещениям общежития, тогда указанные помещения являются жилыми помещениями общежития, а такой дом (часть дома) является общежитием. <...> Необходимо обратить внимание, что общежитие не является многоквартирным домом...»¹⁷ С приведенной позицией Минстроя невозможно не согласиться. Действительно, многоквартирный дом, в соответствии со статьей 15 ЖК РФ и постановлением Правительства России № 47¹⁸, представляет собой здание, состоящее более чем из одной квартиры и вспомогательных помещений общего пользования. Однако следует учесть, что речь здесь идет только о зданиях, жилые помещения в которых включены в специализированный жилищный фонд.

Ранее действовавшее законодательство в отношении зданий общежитий оперировало термином «жилой дом». В частности, в статье 109 ЖК РСФСР отмечалось, что «под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома»¹⁹. Однако в рамках правового регулирования, которое существует сегодня, под жилым домом понимается только индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного

¹⁶ О направлении копии письма Росреестра (вместе с <Письмом> Росреестра от 22 апр. 2016 г. № 14-исх/05565-ГЕ/16): письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 29 апр. 2016 г. № 10-1775-КЛ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198827/f48fc42d7f8c4e7df460db9197b203059892180f/.

¹⁷ О различии понятий «общежитие» и «многоквартирный дом»: письмо Минстроя России от 30 окт. 2023 г. № 29273-ОГ/00. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_498854/.

¹⁸ Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правительства Рос. Федерации от 28 янв. 2006 г. № 47 (ред. от 19.10.2024).

¹⁹ Жилищный кодекс РСФСР: утв. Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 г. (утратил силу).

использования (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ). Таким образом, раскрывать понятие общежития через словосочетание «жилой дом» не представляется возможным по двум причинам. Во-первых, в сложившейся отечественной традиции жилой дом есть нечто индивидуальное, предназначенное для проживания одной семьи. Во-вторых, общежития не всегда состоят из комнат; существуют и так называемые общежития квартирного типа. Кроме того, понятие здания представляется более универсальным. Тем более сам законодатель в дефиниции жилого дома в статье 16 ЖК РФ использует термин «здание».

На основании изложенного сформулируем следующее определение общежития. Под общежитием необходимо понимать *находящееся в государственной или муниципальной собственности специально построенное или переоборудованное здание, жилые помещения (комнаты или квартиры) в котором включены в специализированный жилищный фонд и предназначены для временного проживания отдельных категорий граждан по договорам найма специализированного жилого помещения в период их работы, службы, обучения или в иной период, определенный в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.*

В данном определении, заметим, учтено, что здание в целом должно иметь одного собственника – публично-правовое образование, а все помещения в этом здании должны быть включены в специализированный жилищный фонд. То есть в фонд включается не все здание, а именно жилые помещения в нем – квартиры и (или) комнаты. Кроме того, предлагаемая дефиниция расширяет возможности использования фонда общежитий для размещения не только студентов или обучающихся, но и абитуриентов на период прохождения вступительных испытаний, что соответствует нормам Примерного положения о студенческом общежитии²⁰.

Определив, что же следует в настоящее время понимать под общежитиями, обратимся к анализу проблемы правового режима зданий, называемых у нас общежитиями, но не входящих в специализированный жилищный фонд.

Дело в том, что в девяностые годы прошлого века на волне приватизации государственного и муниципального имущества одна часть общежитий сохранилась на балансе предприятий и позднее была включена в специализированный жилищный фонд (1). Понятие именно этих общежитий мы и сформулировали выше. Другая часть общежитий, оставаясь в государственной или муниципальной собственности, утратила своих балансодержателей в лице государственных и муниципальных предприятий и учреждений и была передана в ведение органов местного самоуправления (2). Некоторая доля общежитий была незаконно приватизирована частными лицами вместе с проживавшими в них гражданами (3).

²⁰ О направлении для использования в работе Примерного положения о студенческом общежитии (вместе с Примерным положением о студенческом общежитии федерального государственного образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, подведомственного Федеральному агентству по образованию, утв. Минобрнауки РФ 10.07.2007): письмо Рособразования от 27 июля 2007 г. № 1276/12-16. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71793/96c60c11ee5b73882df84a7de3c4fb18f1a01961/.

Правовой режим всех этих объектов разнится:

1) помещения общежитий специализированного жилищного фонда предоставляются, как и прежде, в административно-распорядительном порядке нуждающимся в них гражданам на основе трудовых, служебных или образовательных отношений;

2) помещения в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным учреждениям или предприятиям, которые использовались в качестве общежитий и были переданы в ведение органов местного самоуправления (вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях), считаются предоставленными гражданам на основании договоров социального найма (ст. 7 закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»²¹) и могут быть приватизированы такими гражданами;

3) помещения в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным учреждениям или предприятиям, которые использовались в качестве общежитий и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений (если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до даты изменения формы собственности или ликвидации указанных юридических лиц), считаются предоставленными гражданам на условиях договора «квазикоммерческого найма жилого помещения»²².

Однако недостатки законодательной регламентации прав пользователей жилых помещений в бывших общежитиях не являются предметом обсуждения в настоящей статье, в связи с чем мы не будем подробно на них останавливаться.

В указанных обстоятельствах возникает закономерный вопрос: каким термином следует обозначать здания, по своей форме являющиеся общежитиями и называемые в обиходе общежитиями, но не являющиеся таковыми ввиду нахождения их вне специализированного жилищного фонда?

Здесь нам видятся два варианта решения обозначенной проблемы:

1. Можно пойти по пути широкого и узкого толкования термина «общежитие». Тогда в первом случае под общежитиями будут пониматься любые специально построенные или переоборудованные здания, в которых проживают разные граждане либо семьи и которые состоят из комнат и (или) квартир и помещений вспомогательного использования, но при этом не являются многоквартирными домами, а во втором случае лишь здания, все помещения в которых зарегистрированы в качестве специализированных жилых помещений, предоставляемых в виде общежитий, подробное определение которых сформулировано нами выше. Заметим, что мы не являемся сторонниками представленного подхода в связи с высокой вероятностью терминологической путаницы. Кроме того, мы полагаем, что каждый объект права должен иметь собственное уникальное наименование.

2. Более обоснованным видится решение, согласно которому под общежитиями необходимо понимать только здания, принадлежащие публично-правовым соб-

²¹ О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации 24 дек. 2004 г. (ред. от 23.07.2025).

²² Использование подобного термина в данной ситуации обусловлено тем, что законодатель попытался сформировать новую договорную конструкцию из договора коммерческого найма и договора социального найма, предоставив нанимателям в частном жилищном фонде коммерческого использования право пожизненного пользования чужим жилым помещением.

ственникам и предоставляемые по договорам найма специализированных жилых помещений – помещений в общежитиях гражданам в связи с их трудовыми, служебными или образовательными отношениями. А все иные здания, внешне похожие на общежития, но помещения в которых не включены в специализированный фонд или вообще находятся в частной собственности, должны признаваться многоквартирными домами. О правильности подобного подхода свидетельствует и правоприменительная практика, согласно которой если граждане проживают в жилых помещениях общежитий на основании заключенных договоров социального найма либо на праве собственности и при этом такие здания были в качестве многоквартирных домов признаны в установленном порядке до 1 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, то эти здания подлежат включению в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда субъекта РФ²³.

Определившись с понятием и сущностью общежитий в рамках действующего правового регулирования, скажем несколько слов о классификации общежитий.

Очевидно, что общежития следует типизировать на государственные и муниципальные, а государственные общежития – на федеральные и региональные. Отметим еще раз, что никаких частных общежитий мы не признаём.

Независимо от приведенной классификации все общежития можно разделить по типу планировки (с учетом технических характеристик) на коридорные (коридорного типа), блочные и квартирные (квартирного типа). Коридорные общежития состоят из комнат и помещений вспомогательного (общего) использования; блочные общежития – из блоков, каждый из которых содержит несколько комнат с общим на блок санузлом. Наконец, квартирные общежития состоят из квартир с отдельными санузлом и кухней.

Если в качестве критерия выбрать «цель использования», можно выделить студенческие общежития (включая поселение любых обучающихся и абитуриентов) и служебные общежития (для поселения граждан в связи с их работой или службой). К сожалению, мы вынуждены признать наличие в стране смешанных общежитий, используемых одновременно для поселения преподавателей и обучающихся граждан. Неоправданно, с нашей точки зрения, выделять по последнему основанию военные (войсковые), рабочие и тому подобные общежития ввиду отсутствия смысла в такой классификации: в одном и том же общежитии в военной части могут одновременно проживать и военнослужащие, и работники части, не обладающие этим статусом.

И наконец, по субъектному составу можно выделить общежития для одиноко проживающих граждан, семейные и смешанные общежития. Хотя данная классификация небесспорна. Так, по мнению Г. Ф. Шешко, «Жилищный кодекс не предусматривает наличия семейных общежитий. Вместе с тем указание о применении правил статьи 69 ЖК РФ к общежитиям позволяет вести речь об определенной регламентации вопросов в отношении семейных общежитий»²⁴.

²³ О переселении граждан из аварийного жилищного фонда: письмо Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 28 марта 2019 г. № ОП-07/475. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_337111/.

²⁴ Шешко Г. Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. 2006. № 1. С. 23.

Приведенные классификации общежитий имеют значение для целей учета жилых помещений и проживающих в них граждан, а также могут быть использованы в статистических и познавательных (образовательных) целях.

Подытоживая исследование правового режима общежитий, отметим, что рассмотренная категория не может быть признана рудиментарной. Общежития государственного и муниципального специализированных жилищных фондов еще долгое время будут оставаться оптимальным механизмом решения жилищного вопроса граждан, нуждающихся во временном жилье в связи с возникновением у них образовательных, служебных или же трудовых отношений на территории, находящейся вне места их постоянного проживания, а правовой статус этих граждан заслуживает отдельного исследования.

Библиографический список

Алексеева Е. В. Выселение из общежитий: теория и судебная практика // Семейное и жилищное право. 2023. № 4. С. 26–28. DOI: 10.18572/1999-477X-2023-4-26-28.

Гурбанова Э. В. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.

Дятлов П. Н. Порядок пользования служебными жилыми помещениями и общежитиями. Киев: Будівельник, 1976.

Илларионов С. Ю. Гражданско-правовое регулирование прекращения прав на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.

Карпенко Н. В. Правоотношения найма жилого помещения в общежитии: понятие, структура и динамика: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.

Карпенко Н. В. Правоотношения найма жилого помещения в общежитии: понятие, структура и динамика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.

Сибилев М. Н. Право на жилую площадь в общежитии: дис. ... канд. юрид. наук. Харьков, 1974.

Симонов В. Н. Правовой режим общежитий // Семейное и жилищное право. 2006. № 3. С. 2–5.

Суслова С. И. Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2015.

Шешко Г. Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. 2006. № 1. С. 16–26.

Шипунова Е. А. Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.