

Исключение жилых помещений государственного и муниципального фонда из специализированного жилищного фонда: неравенство прав и неравенство возможностей

Михаил Афанасьевич Сорокин

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса.
Владивосток. Россия.

канд. экон. наук, доцент, начальник отдела магистратуры

E-mail: sma-vlv@mail.ru. Тел.: 8 423 2404106
ул. Гоголя, 41, г. Владивосток, Приморский край, Россия, 690014

Предметом исследования в данной статье является процедура перевода жилого помещения специализированного жилищного фонда в иную категорию – жилищный фонд социального использования. Автором показано, что, несмотря на формальное закрепление такой процедуры в законодательстве Российской Федерации, для жилых помещений государственного жилищного фонда она фактически невыполнима. Между тем, для специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда соответствующие механизмы разработаны и успешно работают. Данное обстоятельство приводит к неравенству прав граждан в части реализации жилищных прав, установленных Конституцией Российской Федерации. Методы исследования – анализ, синтез, обобщение, сравнение. В основу исследования положен метод сравнения. Автор анализирует механизмы и условия перевода специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда в категорию социального жилья. Обращаясь к позиции Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного суда Российской Федерации, автор выделяет направления возможных нарушений конституционных прав граждан, вытекающих из невозможности перевода служебных жилых помещений государственного жилищного фонда в жилищный фонд социального использования. Новизна исследования заключается в предложении двух вариантов решения проблемы – как на исполнительном, так и на законодательном уровне. Реализация любого из предложенных вариантов способна устранить проблему отсутствия механизма

перевода специализированных жилых помещений государственного жилищного фонда в жилищный фонд социального использования.

Ключевые слова: государственный жилищный фонд, муниципальный жилищный фонд, жилище, приватизация, административный порядок.

В 1991 г. вступил в действие Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон), целью которого «является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда», а вступление в права собственности на жилище «дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем» (преамбула Закона) [1]. Закон о приватизации действует более двадцати лет, но не всегда порождаемые его нормами юридические последствия, реализующие конституционные права граждан на имущество и жилище, способны адекватно отвечать разнообразию случаев реальной жизни.

Речь пойдет о неравенстве при реализации конституционных прав граждан, проживающих в жилых помещениях специализированного жилищного фонда и не могущих быть выселенными без предоставления иных жилых помещений. Неравенство, по нашему мнению, заключается в том, что граждане, проживающие в жилых специализированных помещениях муниципального жилищного фонда, имеют право перевести занимаемые ими жилые помещения в жилищный фонд социального использования (с дальнейшей приватизацией), а граждане, проживающие в жилых помещениях специализированного жилищного фонда государственного жилищного фонда, такого права не имеют.

Согласно ст. 4 Закона, приватизации не подлежат жилые помещения, находящиеся в общежитиях. Согласно п 1. ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), жилые помещения в общежитиях

относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда [2]. Согласно п. 3 ст. 19 ЖК РФ, в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на жилищный фонд социального использования; специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; индивидуальный жилищный фонд; жилищный фонд коммерческого использования.

Таким образом, вид жилищного фонда определяется исходя из его предназначения. При изменении цели использования жилое помещение должно быть отнесено к иной категории (виду) жилищного фонда. Далее рассмотрим вопросы, связанные с субъектом определения цели использования жилого помещения и критериями изменения вида жилого помещения с отнесением к той или иной категории.

В качестве примера возьмем одну дальневосточную семью. В 1993 г. семье Алексея (жена и ребенок) было предоставлено для проживания (в связи с работой) изолированное жилое помещение в общежитии. Все члены семьи зарегистрированы в указанном жилом помещении по месту жительства. Собственником здания является Российская Федерация. В 2000 г. Алексей уволился из организации, предоставившей жилое помещение, проработав в ней с 1989 г. более 10 лет. В 2003 г. организация, в оперативном управлении которой находилось здание, обратилась в районный суд с иском о выселении семьи Алексея. В выселении было отказано.

Таким образом, в соответствии со ст. 10.3 ЖК РФ, вышеуказанным решением суда были установлены новые жилищные права и обязанности семьи Алексея, отличные от установленных ранее (при предоставлении жилого помещения в 1993 г.), в том числе – временный характер проживания (в связи с работой) был заменен на бессрочный. Более того, статьей 13 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса

Российской Федерации», право бессрочного проживания семьи Алексея было закреплено дополнительно.

Согласно п. 3 ст. 19 ЖК РФ, специализированный жилищный фонд – это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Исчерпывающий перечень отдельных категорий граждан, для проживания которых предназначен специализированный жилищный фонд, приведен в п. 1. ст. 94 ЖК РФ – это граждане, которые работают, служат или учатся в организации, предоставившей жилое помещение. Правила предоставления жилых помещений приведены в ст. 99 и 100 ЖК РФ – это решение собственника (или уполномоченного им органа) и наличие договора для временного проживания. Так как никто из семьи Алексея не работает, не служит, не учится в организации, предоставившей жилое помещение, и жилище не предоставлено семье Алексея по договору для временного проживания, то жилое помещение фактически утратило свое целевое назначение как предназначенное для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Не только в настоящем, но и в будущем указанное жилое помещение не может использоваться для временного проживания граждан, так как семья Алексея не может быть выселена без предоставления другого жилого помещения.

В указанных обстоятельствах вполне очевидно, что при изменении цели использования жилого помещения должно быть исключено из специализированного жилищного фонда и включено в жилищный фонд социального использования. Согласно ч. 2 ст. 92 ЖК РФ, включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и *исключение* жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом. Таким образом, в ЖК РФ закреплен

внесудебный порядок как включения жилого помещения в специализированный жилищный фонд, так и исключения его из указанного фонда.

Согласно п. 2. ст. 19 ЖК РФ, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц; государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации; муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

К настоящему времени различными органами, осуществляющими управление муниципальным жилищным фондом в Российской Федерации, созданы административные механизмы исключения жилых помещений из специализированного жилищного фонда. Далее приведены сведения о некоторых подобных механизмах (регламентах) (таблица 1).

Таблица 1. Нормативно-правовые акты муниципальных образований Российской Федерации по исключению жилых помещений из специализированного жилищного фонда.

| № п/п | Муниципальное образование | Документ | Основания для исключения |
|--------------|--|--|--|
| 1 | г. Южно-Сахалинск | Порядок включения жилых помещений муниципального жилищного фонда в специализированный жилищный фонд, предоставления специализированных жилых помещений по договорам найма, исключения жилых помещений из специализированного жилищного фонда (утв. Постановлением Мэра г. Южно-Сахалинск от 10.12.2007 № 2592) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. |
| 2 | Одинцовский муниципальный район Московской области | Положение о порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Одинцовский муниципальный район Московской области (утв. Решением Совета депутатов Одинцовского | 1. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. 2. Стаж работы нанимателя жилого помещения на |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | муниципального района МО от 28.05.2007 № 11/15) | предприятию, предоставившем специализированное жилое помещение, не менее 10 лет. |
| 3 | Городское поселение Павловский Посад Павлово-Посадского муниципального района Московской области | Положение о порядке исключения служебного жилого помещения из специализированного муниципального жилищного фонда городского поселения Павловский Посад Павлово-Посадского муниципального района Московской области (утв. Решением Совета депутатов городского поселения Павловский Посад Павлово-Посадского муниципального района МО от 21.06.2012 № 26/6) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. |
| 4 | Штыковское сельское поселение Штыковского муниципального района Приморского края | Положение о специализированном жилищном фонде Штыковского сельского поселения (утв. Постановлением администрации Штыковского сельского поселения Приморского края от 13.07.2011 № 104) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. 3. Стаж работы нанимателя жилого помещения на предприятии, предоставившем специализированное жилое помещение, не менее 15 лет |
| 5 | г. Казань | Порядок исключения служебных жилых помещений из муниципального специализированного жилищного фонда (утв. Постановлением Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 06.03.2009 № 1462) | Стаж работы нанимателя жилого помещения на предприятии, предоставившем специализированное жилое помещение, не менее 10 лет. |
| 6. | ЗАТО г. Североморск | Положение о предоставлении жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключения служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда в муниципальном жилищном фонде ЗАТО г. Североморск (утв. Решением Совета депутатов муниципального образования ЗАТО город Североморск от 18.12.2007 № 336) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. 3. Стаж работы нанимателя жилого помещения на предприятии, предоставившем |

| | | | |
|----|----------------|--|--|
| | | | специализированное жилое помещение, не менее 10 лет |
| 7 | г. Бодайбо | Порядок включения в специализированный жилищный фонд и исключения из специализированного жилищного фонда жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования г. Бодайбо и района, и предоставления жилых помещений из специализированного жилищного фонда (утв. Решением Думы г. Бодайбо и района от 15.04.2011 № 9-па) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. |
| 8 | г. Мурманск | Порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключения служебных жилых помещений из специализированного жилищного фонда в муниципальном жилищном фонде города Мурманска (утв. Решением Мурманского городского Совета от 03.06.2005 № 9-118) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. |
| 9 | г. Нововоронеж | Порядок исключения жилых помещений из специализированного жилищного фонда городского округа - город Нововоронеж (утв. Постановлением администрации городского округа – города Нововоронеж от 09.06.2006 № 417) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. |
| 10 | г. Владивосток | Регламент предоставления администрацией города Владивостока услуги «Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из специализированного жилищного фонда Владивостокского городского округа» (утв. Постановлением администрации г. Владивостока от 14.06.2011 № 1452) | 1. Невозможность выселения без предоставления другого жилого помещения. 2. Граждане должны состоять или иметь право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении. |

Как видно из таблицы 1, главным основанием для исключения жилого помещения из специализированного жилищного фонда (практически во всех случаях) является невозможность выселения граждан без предоставления

другого жилого помещения (в силу ст. 13 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). Кроме того, в интересах граждан вопросы исключения жилого помещения из специализированного жилищного фонда решаются как законодательными, так и исполнительными органами местного самоуправления. Здесь нельзя не отметить повышенную социальную значимость указанных муниципальных правовых актов. Например, в г. Владивостоке сотни семей смогли получить жилье в собственность благодаря применению Регламента предоставления администрацией г. Владивостока услуги «Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из специализированного жилищного фонда Владивостокского городского округа» (утв. Постановлением администрации г. Владивостока от 14.06.2011 № 1452).

Важным правовым последствием исключения жилого помещения из категории специализированных является смена собственника жилого помещения, что говорит о синкретическом характере жилищных правоотношений, где переплетаются вопросы признания прав граждан и действия собственников жилых помещений на фоне решения государства о передаче жилых помещений в частную собственность.

Однако, для жилых помещений государственного жилищного фонда подобного административного порядка исключения из специализированного жилищного фонда не существует. Единственным документом, регламентирующим вопросы отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, является Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений». Ссылка на возможность исключения жилых помещений государственного жилищного фонда из категории специализированных содержится в п. 12 Правил отнесения

жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных этим документом: «включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, с учетом требований, установленных настоящими Правилами». Однако, далее в тексте Правил отсутствуют какие-либо требования, с учетом которых жилое помещение может быть в административном порядке исключено из специализированного жилищного фонда.

В июле 2014 г. мы обратились в Правительство РФ с просьбой разъяснить административный порядок в целом и требования, в частности, которые должны быть выполнены для исключения жилых помещений государственного жилищного фонда из специализированного жилищного фонда. В августе 2014 г. мы получили ответ за № 15168-01/07, подписанный заместителем директора Департамента жилищной политики Минстроя России Н.В. Сароквашей о том, в Правилах отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» действительно *отсутствуют* какие-либо требования к исключению жилого помещения из специализированного жилищного фонда.

Таким образом, налицо пробел в законодательстве, не противоречащий критериям действительности пробела, выработанным юридической теорией. Во-первых, налицо неурегулированный законом случай, находящийся в сфере правового регулирования (как включение, так и исключение жилых помещений государственного жилищного фонда относятся к одной сфере правового регулирования). Во-вторых, показано, что в действующем законодательстве действительно отсутствует норма, подлежащая применению. В-третьих, восполнение пробела в данной сфере не будет противоречить закону. Более того,

позволит реализовать положения п. 2 ст. 92 ЖК РФ и Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Считаем, что выявленный пробел в законодательстве потенциально может привести к нарушению следующих конституционных прав граждан:

1. Равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств, установленное ч. 2 ст. 19 Конституции России. Как отмечается в Постановлении Конституционного Суда от 24.10.2000 № 13-П, согласно статье 11 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз. Как вытекает из преамбулы названного Закона, закрепление данного права предполагает создание равных правовых условий для осуществления гражданами выбора способа удовлетворения потребностей в жилье, в том числе на основе свободы выбора места жительства, а также на обеспечение гражданам возможности эффективно использовать свои средства для улучшения жилищных условий, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться жильем, выступать с ним на рынке недвижимости [3].

2. Право на жилище, установленное ст. 40 Конституции России. Как указано в преамбуле Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14, конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях [4].

3. Право иметь имущество в собственности, установленное ч. 2 ст. 35 Конституции России. Согласно позиции Конституционного Суда РФ (Постановление от 24.10.2000 № 13-П), право на приватизацию жилых

помещений установлено законодателем в конституционно значимых целях, поскольку оно связано с реализацией прав граждан на жилище, свободу передвижения, а также права собственности (статьи 27, 35 и 40 Конституции Российской Федерации) [3].

Согласно позиции Конституционного Суда РФ (Постановление от 03.11.1998 № 25-П [5], Постановление от 24.10.2000 № 13-П [3], Определение от 10.12.2002 № 316-О [6], Определение от 02.11.2000 № 220-О [7]), «государство, закрепляя в законе право на приватизацию, обязано обеспечить возможность его реализации гражданами, гарантируя при передаче определенного имущества в собственность субъектов частного права соблюдение принципов и норм, закрепленных Конституцией Российской Федерации. При этом ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, фактически обуславливающие особенности правового режима жилья, прежде всего его целевое назначение, исключают возможность передачи жилого помещения в частную собственность». Таким образом, разрешая вопросы, связанные с изменением статуса жилых помещений, Конституционный Суд РФ исходит прежде всего, из законных интересов граждан.

Устанавливая статьей 4 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» запрет на приватизацию жилых помещений, относящихся к общежитиям, законодатель исходил из необходимости обеспечения жилыми помещениями отдельных категории граждан (в связи с работой, службой или учебой) для временного проживания.

Жилые помещения, занимаемые гражданами, выселение которых без предоставления другого жилого помещения не допускается в силу прямого указания закона (например, в силу ст. 13 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), не могут как в настоящем, так и в дальнейшем использоваться для временного проживания (иных) граждан в связи с (их) работой, службой или учебой.

Следовательно, целевое назначение таких помещений не исключает возможность их передачи в частную собственность. Следовательно, для таких жилых помещений должен существовать административный порядок исключения из специализированного жилищного фонда.

Таким образом, отсутствие административного порядка исключения жилых помещений государственного жилищного фонда из специализированного жилищного фонда, обусловленное пробелом в законодательстве, фактически свидетельствует об отступлении от провозглашенного статьей 19 Конституции Российской Федерации принципа равенства и о дискриминации определенной категории граждан в зависимости от места жительства (таблица 2).

Таблица 2. Возможность реализации конституционных прав граждан в жилищной сфере в зависимости от формы собственности специализированного жилого помещения.

| Форма собственности жилищного фонда (п. 2 ст. 19 ЖК РФ) | Нормативная база по исключению жилых помещений из специализированного жилищного фонда | Возможность реализации жилищных прав |
|---|--|---|
| Муниципальная | Положения, административные регламенты и т.д. муниципальных образований (таблица 1). | <ol style="list-style-type: none"> 1. Право стабильного, постоянного пользования жилым помещением (ст. 40 Конституции РФ). 2. Право получать в порядке приватизации жилье из государственного жилищного фонда в собственность (ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). 3. Право иметь имущество в собственности (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ). |
| Государственная | Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42) содержат положение, что «исключение жилого помещения из указанного фонда производится с учетом требований, установленных настоящими | Нет |

| | | |
|--|--|--|
| | Правилами» (п. 12). Однако, в Правилах отсутствуют какие-либо требования к исключению жилого помещения из специализированного жилищного фонда. | |
|--|--|--|

Граждане, проживающие в специализированных жилых помещениях государственного жилищного фонда и не могущие быть выселенными в силу положений ст. 13 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в большинстве своем – сотрудники бюджетных учреждений (врачи, учителя, преподаватели, библиотекари и т.д.). И для многих приватизация занимаемого жилища – единственный способ улучшить свои жилищные условия.

Данная проблема вот уже много лет обсуждается в российском обществе, но конкретных решений до сих пор не принято. Граждане, проживающие в специализированных жилых помещениях государственного жилищного фонда, вынуждены отстаивать свои права в судебных инстанциях различных уровней, вкладывая время и деньги, доказывая очевидное. Судебные инстанции в большинстве случаев признают право граждан на приватизацию специализированных жилых помещений государственного жилищного фонда путем перевода таких жилых помещений в жилищный фонд социального использования. Тем не менее, правовое решение не принято ни на уровне Правительства, ни на уровне Федерального Собрания.

Поскольку действующим законодательством не установлен порядок исключения жилых помещений государственного жилищного фонда из категории специализированных, но по смыслу ст. ч. 2 ст. 92 ЖК РФ такой порядок должен существовать, предлагаем два варианта. Достаточно разработать административный регламент «Исключение жилого помещения государственного жилищного фонда из специализированного жилищного фонда» с учетом условий, установленных статьей 13 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), утвердив его постановлением Правительства. Либо дополнить ст.

13 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» текстом: «Указанные граждане имеют право проживать в указанных жилых помещениях на условиях социального найма. Указанные жилые помещения утрачивают свое целевое назначение как предназначенные для временного проживания граждан».

Реализация любого из предложенных вариантов позволит исключить существенный пробел в законодательстве, что приведет к совершенствованию механизмов защиты жилищных прав граждан.

Библиографический список

1. Информационно-правовой портал Гарант. Режим доступа: <http://base.garant.ru/10105719/>. Дата обращения: 15.09.2015.
2. Информационно-правовой портал Гарант. Режим доступа: <http://base.garant.ru/10136646/>. Дата обращения: 19.09.2015.
3. Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_29007/. Дата обращения: 21.09.2015.
4. Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/. Дата обращения: 21.09.2015.
5. Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20859/. Дата обращения: 21.09.2015.
6. Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=16747>. Дата обращения: 23.09.2015.
7. Информационно-правовой портал КонсультантПлюс. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33847/. Дата обращения: 23.09.2015.

Converting Specialized State-owned and Municipal Housing into Social Housing: Discrimination relating to Housing Rights and Opportunities.

Mikhail Afanasievich Sorokin

Vladivostok State University of Economics and Service. Vladivostok. Russia.

PhD in Economics, Assistant Professor, Head of Master's Degree Programs

The Russian Federation legislation provides a legislative framework for converting specialized public housing into social housing. Though, in practice, many tenants of state-owned dwellings protected by the Constitution are excluded from the social housing market. The article deals with the issue of conversion of public housing into social housing. The author compares the two housing categories – state-owned and municipal housing – to reveal imbalances that exist when it comes to converting the two categories of public dwellings into social housing. Legal mechanisms and procedures for converting municipal housing into social housing are studied and specified. They are successfully implemented in Russia. In contrast, discrimination in converting state-owned housing into social housing is not an unusual occurrence. In this respect the author reveals a number of constitutional rights violations which are typical of Russian housing market. The research aims to improve the legal framework for converting state-owned housing facilities into social housing facilities. The author has developed both legislative and law-enforcement initiatives to this end.

Key words: public housing, municipal housing, state-owned housing, dwelling, privatization, administrative procedure.

References

1. Legal information system *Garant* URL: <http://base.garant.ru/10105719/> (accessed 15 September 2015)
2. Legal information system *Garant* URL: <http://base.garant.ru/10136646/> (accessed 19 September 2015)

3. Legal information system *ConsultantPlus* URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_29007/ (accessed 21 September 2015)
4. Legal information system *ConsultantPlus* URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/ (accessed 21 September 2015)
5. Legal information system *ConsultantPlus* URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20859/ (accessed 21 September 2015)
6. Legal information system *ConsultantPlus* URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=16747> (accessed 23 September 2015)
7. Legal information system *ConsultantPlus* URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33847/ (accessed 23 September 2015)