

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Проживание в ведомственном общежитии с 1987 года, статус пенсионера, отказ от подписания договора найма

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин проживает в жилом помещении в общежитии (по указанию — ведомственная принадлежность к системе Министерства образования, при этом жильё получено в период работы в органах внутренних дел, где стаж превысил 10 лет), непрерывно с 1987 года; договор найма жилого помещения в общежитии оформляется периодически; в настоящее время гражданин имеет статус пенсионера. Ставится три взаимосвязанных вопроса: (1) обязан ли наниматель подписывать (перезаключать) договор найма и что влечёт отказ от его подписания; (2) распространяется ли на данного гражданина запрет выселения из общежития без предоставления другого жилого помещения; (3) сохраняется ли право пользования жилым помещением, если действующий договор найма формально отсутствует.

Ниже разбор ведётся отдельно по каждой версии (в том числе по конкурирующим толкованиям), поскольку итог зависит от фактических характеристик, которые в вопросе не раскрыты (вид пенсии — по старости или за выслугу лет; наличие/отсутствие учёта в качестве нуждающихся в жилых помещениях; наличие в собственности или в пользовании по договору социального найма иного жилья; принадлежность общежития на момент предоставления именно тому работодателю). Каждая версия рассмотрена с указанием условий её применения.

Важное предварительное замечание о терминологии. Общежитие относится к специализированному жилищному фонду — п. 2 ч. 1 ст. 92 ЖК РФ; назначение — временное проживание в период работы, службы или обучения (ст. 94 ЖК РФ). Правовой режим этого жилья принципиально отличается от социального найма, и именно поэтому вопрос о «необходимости подписания договора» не имеет очевидного ответа: право пользования здесь производно от договора найма специализированного жилого помещения (ст. 99, 100, 105 ЖК РФ), а не от факта длительного проживания как такового. Исключение

составляют ситуации, когда применяются «стабилизирующие» нормы Вводного закона (см. раздел 3).

2. Раздел I. Обязан ли наниматель подписывать (перезаключать) договор найма жилого помещения в общежитии и каковы последствия отказа

2.1. Юридическая природа договора

Договор найма жилого помещения в общежитии — разновидность договора найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ). Согласно ч. 2 ст. 105 ЖК РФ:

«Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии».

Договор заключается на основании решения о предоставлении специализированного жилого помещения (ст. 99 ЖК РФ). То есть формально конструкция срочная и «привязана» к трудовой (служебной) связи с наймодателем.

2.2. Версия А: обязанности подписывать (перезаключать) договор у гражданина нет; право пользования сохраняется и без договора

Обоснование.

1. Ни ЖК РФ, ни ГК РФ не устанавливают для нанимателя обязанности заключать (перезаключать) договор найма специализированного жилого помещения. Санкция за неподписание в виде автоматического прекращения права пользования законом не предусмотрена. Жилищные права могут быть ограничены только федеральным законом (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ; ст. 1, 3 ЖК РФ).
2. Прекращение и расторжение договора найма специализированного жилого помещения происходят по строго определённым основаниям: ст. 101 ЖК РФ (соглашение сторон — ч. 1; односторонний отказ нанимателя — ч. 2; расторжение по требованию наймодателя в судебном порядке — ч. 3, в том

числе в случаях, предусмотренных ст. 83 ЖК РФ). Истечение срока договора и отказ от подписания нового в этот перечень не входит, если наймодатель фактически не возражал против дальнейшего проживания.

3. Продолжение пользования жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений наймодателя традиционно квалифицируется как продление договора на тех же условиях — правило ч. 2 ст. 683 ГК РФ, применяемое субсидиарно (по аналогии закона — ч. 1 ст. 7 ЖК РФ). Дополнительно на это работает и ч. 5 ст. 100 ЖК РФ, отсылающая к ряду общих правил ЖК РФ о пользовании жильём.
4. Ключевой довод: право пользования данным конкретным помещением возникло в 1987 году, то есть до 1 марта 2005 года, и подпадает под гарантии ст. 13 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Вводный закон). Гарантия по ст. 13 Вводного закона сформулирована императивно и не может быть утрачена из-за формального неподписания очередного договора (подробно — раздел 3).
5. Периодическое перезаключение договоров, которое практиковалось наймодателем и после выхода на пенсию, — это действие, подтверждающее признание наймодателем права пользования. Повторное оформление не является «новым предоставлением» жилья и не «обнуляет» стаж проживания с 1987 года.

Условия применения версии: наймодатель не направлял уведомлений о расторжении/прекращении договора либо направлял, но гражданин относится к защищённым категориям (раздел 3); гражданин фактически продолжает проживать, оплачивать жилищно-коммунальные услуги, зарегистрирован по месту жительства (либо имеет право на регистрацию).

Практический вывод по версии А: подписание договора не обязательно; отказ сам по себе не прекращает право пользования.

2.3. Версия В: подписание (перезаключение) договора необходимо, отказ создаёт реальный риск выселения

Обоснование.

1. Ч. 2 ст. 105 ЖК РФ прямо называет прекращение трудовых отношений основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии. С выходом на пенсию трудовая (служебная) связь с наймодателем прекратилась — формально возникло основание прекращения договора.
2. Ч. 1 ст. 103 ЖК РФ: в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане обязаны освободить помещение, а при отказе — подлежат выселению в судебном

порядке без предоставления других жилых помещений (за изъятиями ч. 2 ст. 102 и ч. 2 ст. 103 ЖК РФ).

3. Право пользования специализированным жилым помещением в отсутствие действующего договора суды нередко квалифицируют как пользование без установленного законом основания, что влечёт удовлетворение иска о выселении.
4. Со ссылкой на п. 3 ст. 687 ГК РФ (расторжение договора найма по требованию наймодателя) и ст. 304 ГК РФ наймодатель обосновывает требование об устранении препятствий в пользовании имуществом.
5. Практический риск: систематический отказ от подписания документов может быть расценён наймодателем как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) и использован в суде как аргумент для удовлетворения иска.

Условия применения версии: гражданин не относится к категориям, названным в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, и не подпадает под ст. 13 Вводного закона (например, не состоит и не имеет права состоять на учёте нуждающихся в жилых помещениях); договор расторгнут/прекращён в установленном порядке с уведомлением; гражданин не оплачивает жильё и коммунальные услуги.

2.4. Сопоставление и практический вывод

Версии не исключают друг друга, а описывают разные юридические «сценарии», зависящие главным образом от двух обстоятельств: (а) относится ли гражданин к защищённым категориям (раздел 3); (б) оформлено ли прекращение договора наймодателем надлежащим образом.

С учётом данных вопроса (проживание с 1987 года, периодическое перезаключение договоров после выхода на пенсию, статус пенсионера, длительный стаж в органах внутренних дел) доминирует **версия А:** обязанности подписывать договор нет, а отказ сам по себе не лишает права пользования. Однако **версия В описывает реальный процессуальный риск**, и он распределяется неравномерно: если гражданин не состоит (и не имеет права состоять) на учёте нуждающихся либо обеспечен иным жильём, защита резко ослабевает, и тогда подписание договора становится единственным способом сохранить документ, легитимирующий проживание.

Промежуточная (наиболее прагматичная) позиция: юридически подписывать не обязательно, но **тактически подписать выгоднее**, если текст договора не содержит условий, ухудшающих положение. Одновременно следует письменно зафиксировать, что подписание не является отказом от гарантий ст. 13 Вводного закона и ч. 2 ст. 103 ЖК РФ и не является признанием срочного (прекращаемого) характера права.

3. Раздел II. Распространяется ли запрет выселения без предоставления другого жилого помещения

Здесь возможны четыре самостоятельных правовых основания; они не альтернативны «молча», а применяются каждое при своих условиях.

3.1. Основание 1: п. 2 ч. 2 ст. 103 ЖК РФ — «пенсионеры по старости»

Ч. 2 ст. 103 ЖК РФ:

*«Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения **и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:** ... 2) **пенсионеры по старости;** 3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер».*

Условия применения — кумулятивно: - статус пенсионера **по старости** (то есть получателя страховой пенсии по старости в смысле ст. 8 Федерального закона от 28.12.2013 № 400-ФЗ «О страховых пенсиях»); - гражданин не является нанимателем иного жилья по договору социального найма, членом семьи такого нанимателя, собственником жилого помещения или членом семьи собственника; - гражданин **состоит на учёте в качестве нуждающегося** в жилом помещении (ст. 51, 52 ЖК РФ).

Конкурирующее толкование статуса «пенсионер по старости». Судебная практика толкует этот термин по-разному. Преобладающий подход — буквальный: учитывается именно пенсия по старости, а не пенсия за выслугу лет (в том числе «военная» пенсия за выслугу лет). Если гражданин получает пенсию за выслугу лет по линии МВД и не достиг возраста/условий для страховой пенсии по старости, **п. 2 ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, скорее всего, не будет применён напрямую.** В такой ситуации защита строится на основаниях 2 и 3 (ниже). Отдельные суды толкуют норму расширительно и распространяют её на любых пенсионеров, но рассчитывать на это как на основное основание нельзя.

Практический вывод по основанию 1: основание рабочее, но критически зависит от постановки на учёт нуждающихся. Если гражданин на учёте не состоит — следует немедленно инициировать процедуру (см. раздел VI).

3.2. Основание 2: ст. 13 Вводного закона № 189-ФЗ — «стабилизирующая» гарантия

Это центральная норма для ситуации «проживаю с 1987 года».

*Ст. 13 Вводного закона: граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им **до введения в действие ЖК РФ**, состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, **или имеют право состоять на данном учёте, не могут быть выселены** из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, **если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ**.*

Условия применения — кумулятивно: 1. жилое помещение в общежитии предоставлено **до 01.03.2005** (1987 год — выполняется); 2. гражданин состоит на учёте нуждающихся **либо имеет право состоять** на таком учёте; 3. выселение данного гражданина **не допускалось законом** до 01.03.2005 (проверяется по ЖК РСФСР 1983 г. и подзаконным актам СССР/РСФСР — см. п. 3.3).

Обратите внимание на отличие от ч. 2 ст. 103 ЖК РФ: ст. 13 Вводного закона **не содержит** условия «не является собственником/нанимателем иного жилья». Это делает её более «широкой» гарантией, и именно на неё следует опираться в первую очередь. Вместе с тем она оперирует категорией «имеют право состоять на учёте», что также отсылает к критериям нуждаемости (ст. 51 ЖК РФ) и, в части постановки на учёт, к критерию малоимущности (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ).

Конкурирующие позиции по применению ст. 13 Вводного закона: - **Широкая позиция:** достаточно нуждаемости в смысле п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ (обеспеченность площадью ниже учётной нормы и т. п.), без проверки малоимущности; норма понимается как «не ухудшать положение граждан, проживающих в общежитиях до реформы». - **Узкая позиция:** требуется, чтобы гражданин был признан нуждающимся (либо имел право состоять на учёте с учётом требований ст. 49 ЖК РФ о малоимущности) и чтобы

сохранение защиты соответствовало целям нормы; при наличии у гражданина или членов его семьи иного пригодного жилья защита не применяется.

Разъяснения о применении ст. 13 Вводного закона и о категориях, не подлежащих выселению из служебного жилья и общежитий, даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (п. 41–43).

Практический вывод по основанию 2: это основное основание защиты. Его необходимо документально подтвердить: подтвердить факт предоставления жилья в 1987 году (ордер, решение профкома/администрации, запись в домовоей книге), факт нуждаемости и подать заявление о признании нуждающимся.

3.3. Основание 3: критерий «десять лет работы» и гарантии, действовавшие до 01.03.2005

Условие ст. 13 Вводного закона «если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ» отсылает к Жилищному кодексу РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983, утратил силу с 01.03.2005) и к Примерному положению об общежитиях (утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 11.08.1988 № 328).

Ст. 108 и 110 ЖК РСФСР устанавливали категории лиц, которые не могли быть выселены из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилого помещения. В судебной практике к таким категориям последовательно относятся, в частности: - **лица, проработавшие на предприятии (в учреждении, организации), предоставившем жилое помещение, не менее десяти лет** — этот критерий в деле присутствует (стаж в УВД более 10 лет); - **лица, уволенные в связи с уходом на пенсию** (в том числе уволенные по этому основанию по собственному желанию); - **члены семьи умершего работника**, которому было предоставлено жильё (ср. с п. 3 ч. 2 ст. 103 ЖК РФ); - пенсионеры по старости.

Аналогичные гарантии устанавливало Примерное положение об общежитиях № 328 (п. 10), запрещавшее выселение без предоставления другого жилого помещения ряда категорий граждан, включая уволенных в связи с уходом на пенсию и длительно проработавших.

Ключевая фактическая развилка. Критерий «десять лет» по ЖК РСФСР привязывается к организации, **предоставившей** жилое помещение. В вопросе есть несовпадение: жильё получено в период работы в УВД, а общежитие сейчас числится за системой Минобразования. Возможны два прочтения: -

Прочтение 1 (в пользу гражданина): общежитие ранее находилось в ведении УВД (МВД), позднее было передано другому ведомству; смена балансодержателя/собственника не влечёт расторжения или изменения договора найма — ст. 675 ГК РФ; ст. 64 ЖК РФ (по аналогии). В этом случае 10-летний стаж засчитывается, и гарантии по ст. 13 Вводного закона работают в полном объёме. - **Прочтение 2 (против гражданина):** организация, предоставившая жильё, — иное лицо (например, жильё предоставлено как место в общежитии иного ведомства); тогда 10-летний критерий не применяется, и защита опирается только на статус пенсионера (п. 2 ч. 2 ст. 103 ЖК РФ) и на ст. 13 Вводного закона в части иных категорий.

Практический вывод по основанию 3: необходимо документально установить, кто являлся балансодержателем общежития в 1987 году и какова история передачи здания. От этого зависит применимость «десятилетнего» критерия. Если передача была — защита существенно усиливается.

3.4. Основание 4 (альтернативное): ст. 7 Вводного закона — режим социального найма

Если когда-либо общежитие находилось в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и было передано **в ведение органов местного самоуправления**, то к отношениям по пользованию применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма (ст. 7 Вводного закона). В этом случае: - выселение без предоставления другого жилого помещения становится невозможным по существу (ст. 84–91 ЖК РФ), а основания расторжения жёстко ограничены ст. 83 ЖК РФ; - появляется возможность приватизации. По общему правилу жилые помещения в общежитиях приватизации не подлежат (ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), однако после применения ст. 7 Вводного закона режим меняется.

Условие применения: факт передачи общежития органу местного самоуправления. Указание на ведомственную принадлежность к Минобразования делает эту версию менее вероятной, но она требует проверки (нередки случаи, когда здание передавалось в муниципальную собственность, а затем возвращалось или закреплялось за образовательным учреждением).

Практический вывод по основанию 4: проверяется по реестру муниципального имущества и по документам о передаче; при подтверждении — это наиболее сильная из возможных конструкций.

3.5. Конкурирующие позиции судов по итогу спора о выселении

- **Защитная (преобладающая для «старых» жильцов общежитий):** при проживании в общежитии, предоставленном до 01.03.2005, и при наличии нуждаемости (или права на учёт) суды отказывают в выселении без предоставления другого жилого помещения, ссылаясь на ст. 13 Вводного закона и п. 41–43 постановления Пленума ВС РФ № 14.
- **Ограничительная:** иск удовлетворяется, если гражданин не состоит и не имеет права состоять на учёте нуждающихся; если он (или члены его семьи) обеспечен иным жильём по социальному найму или на праве собственности; если он длительно не проживает в помещении (что может квалифицироваться как выезд в другое место жительства и прекращение права — по аналогии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).
- **Промежуточная:** суд отказывает в выселении без предоставления другого жилья, не обязывая наймодателя немедленно предоставить помещение; фактически спор «замораживается» до момента предоставления жилья.

4. Раздел III. Сохраняется ли право пользования при отсутствии действующего договора

4.1. Позиция «право сохраняется»

1. Право пользования, возникшее из первоначального предоставления жилья в 1987 году, не прекращено: ни один из перечисленных в ст. 101 ЖК РФ механизмов расторжения/прекращения не реализован; автоматического прекращения при истечении срока договора ЖК РФ не предусматривает.
2. Гарантия ст. 13 Вводного закона действует независимо от того, оформлен ли очередной договор: она связывает защиту с фактом предоставления жилья до 01.03.2005 и нуждаемостью, а не с документооборотом наймодателя.
3. Периодическое заключение новых договоров наймодателем после выхода гражданина на пенсию — это юридически значимое поведение, подтверждающее сохранение права (эстоппель, п. 3 ст. 432 ГК РФ, ст. 10 ГК РФ).
4. Регистрация по месту жительства (или наличие права на неё) не является правообразующим фактом и её отсутствие не лишает жилищных прав — правовая позиция, сформулированная в постановлении Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П; см. также Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор

места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (ст. 2, 3).

4.2. Позиция «право прекращается»

1. Ч. 2 ст. 105 ЖК РФ: прекращение трудовых отношений — основание прекращения договора найма в общежитии; договор носил срочный характер; срок истёк.
2. Проживание без договора квалифицируется как пользование без основания; при отказе освободить помещение применяется ч. 1 ст. 103 ЖК РФ (выселение в судебном порядке без предоставления другого жилья), а также ст. 688 ГК РФ (выселение на основании решения суда).
3. Для жилых помещений жилищного фонда социального использования прямо установлено выселение без предоставления другого жилья при расторжении договора — ст. 91.12 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ). Эта норма к общежитиям напрямую не применяется, но показывает общую логику законодателя: прекращение договора влечёт выселение без предоставления.

4.3. Практический вывод

Применительно к описанной ситуации доминирует позиция 4.1. Отсутствие формально подписанного договора само по себе не прекращает право пользования; юридически значимо, что (а) жильё предоставлено до 01.03.2005, (б) гражданин относится к защищённым категориям или имеет право на учёт нуждающихся, (в) наймодатель не расторг и не прекратил договор в установленном порядке, (г) гражданин продолжает пользоваться помещением и вносить плату. Позиция 4.2 «включается» при отсутствии хотя бы одного из этих условий — прежде всего при отсутствии нуждаемости и при наличии у гражданина (или членов его семьи) иного жилья.

5. Раздел IV. Риски, связанные с подписанием конкретного текста договора

Подписание договора не является нейтральным действием: значение имеет **содержание** документа.

- **Не подписывать** документы, содержащие: соглашение о расторжении договора; обязательство освободить помещение в определённый срок; признание проживания «временным, на период трудовых отношений» без

сохранения ранее возникших гарантий; отказ от преимущественных прав; согласие на выселение.

- **Допустимо подписывать** договор найма с обычным набором прав и обязанностей (ст. 100 ЖК РФ; ст. 65, 67, 69 ЖК РФ субсидиарно), приложив к нему письменное заявление о том, что подписание не является отказом от гарантий ст. 13 Вводного закона № 189-ФЗ и ч. 2 ст. 103 ЖК РФ и не является подтверждением срочного (прекращаемого по ч. 2 ст. 105 ЖК РФ) характера права.
- Если договор содержит условия, ухудшающие положение нанимателя по сравнению с законом, они недействительны в силу ст. 168 ГК РФ и ст. 5, 8 ЖК РФ (жилищные права могут быть ограничены только федеральным законом).
- Отдельно: документы об оплате жилья и коммунальных услуг следует сохранять — задолженность свыше шести месяцев (ст. 687 ГК РФ; ст. 83, 101 ЖК РФ) является самостоятельным основанием для расторжения договора в судебном порядке и может быть использована как «обходной» путь к выселению.

6. Раздел V. Что практически имеет смысл сделать

1. **Подать заявление о признании нуждающимся в жилом помещении** (ст. 49, 51, 52 ЖК РФ). Это критический шаг: без статуса нуждающегося (или права состоять на учёте) не работает ни ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, ни ст. 13 Вводного закона. Учётная норма устанавливается органом местного самоуправления (ч. 5 ст. 50 ЖК РФ) — проверить её и сопоставить с занимаемой площадью.
2. **Собрать архивный пакет:** документ о предоставлении жилья в 1987 году (ордер, решение администрации/профкома), выписка из домовой книги/поквартирной карточки, лицевой счёт, все ранее заключённые договоры найма, квитанции об оплате.
3. **Подтвердить трудовой стаж в УВД** (трудовая книжка, справки, архивные выписки приказов) — для «десятилетнего» критерия и для подтверждения связи с организацией, предоставившей жильё.
4. **Установить историю объекта:** кто был балансодержателем в 1987 году, были ли передачи здания (МВД → Минобразования, либо через муниципалитет). Запросить сведения в Росимуществе, у балансодержателя, в архиве.
5. **Проверить наличие/отсутствие иного жилья** у себя и у членов семьи (выписки ЕГРН; договоры социального найма) — от этого прямо зависит применимость ч. 2 ст. 103 ЖК РФ.

6. **Зафиксировать письменно свою позицию** при подписании очередного договора (заявление с отметкой о получении) — на случай спора это защитит от довода о злоупотреблении правом.
7. **Не подписывать** документы о выселении/расторжении/освобождении помещения; в случае судебного иска — заявлять возражения, основанные на ст. 13 Вводного закона № 189-ФЗ, ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, ст. 101 ЖК РФ и п. 41–43 постановления Пленума ВС РФ № 14.
8. **Дополнительный процессуальный довод:** возможна ссылка на пропуск наймодателем срока исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ, трёхлетний срок), если требование основано на обстоятельствах многолетней давности. Практика по применению исковой давности к искам о выселении неоднородна (выселение рассматривается и как способ защиты жилищного права), поэтому данный довод следует использовать как вспомогательный, а не основной.

7. Итоговый вывод по поставленному вопросу

Обязанности подписывать договор найма у гражданина нет. Отказ от подписания сам по себе не влечёт прекращения права пользования жилым помещением: ЖК РФ не предусматривает такого последствия, а расторжение/прекращение договора возможно только по основаниям и в порядке ст. 101, 103 ЖК РФ. Право пользования, возникшее в 1987 году, сохраняется; периодическое перезаключение договоров наймодателем лишь подтверждает это.

Вместе с тем подписание договора целесообразно — при условии, что его текст не содержит условий, ухудшающих положение (отказ от гарантий, обязательство освободить помещение, признание права срочным). Подписанный договор даёт титул для регистрации, для получения льгот и субсидий и снимает риск иска о «проживании без основания».

Запрет выселения без предоставления другого жилого помещения с высокой вероятностью распространяется на гражданина — в первую очередь в силу ст. 13 Вводного закона № 189-ФЗ (жильё предоставлено до 01.03.2005), а также ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (пенсионер по старости). Однако обе нормы требуют, чтобы гражданин состоял на учёте нуждающихся **или** имел право состоять на таком учёте, а ч. 2 ст. 103 ЖК РФ — ещё и отсутствия у него (и членов семьи) иного жилья на праве собственности или социального найма. Если пенсия — за выслугу лет (а не по старости), основание «пенсионер по старости» может не сработать, и защита будет опираться на ст. 13 Вводного закона и «десятилетний» критерий ЖК РСФСР.

Решающее практическое действие — постановка на учёт в качестве нуждающегося в жилом помещении и документальное подтверждение истории предоставления жилья в 1987 году и ведомственной принадлежности общежития.

8. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция и международные акты - Конституция Российской Федерации — ч. 3 ст. 55.

Кодексы - Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 1, 3, 5, 7, 10, 49, 50, 51, 52, 64, 65, 67, 69, 83, 84–91, 91.12, 92, 94, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105. - Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: ст. 10, 196, 200, 304, 421, 432. - Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: ст. 671, 675, 683, 684, 687, 688.

Федеральные законы - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 7, 13. - Федеральный закон от 28.12.2013 № 400-ФЗ «О страховых пенсиях» — ст. 3, 8. - Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (о найме жилых помещений жилищного фонда социального использования) — в части введения ст. 91.12 ЖК РФ. - Федеральный закон от 29.07.2018 № 267-ФЗ — в части изменения ст. 101 ЖК РФ. - Федеральный закон от 01.10.2019 № 328-ФЗ — в части изменения п. 1 ч. 2 ст. 103 ЖК РФ.

Утратившие силу акты, применяемые к правоотношениям до 01.03.2005 - Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) — ст. 108, 110. - Примерное положение об общежитиях (утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 11.08.1988 № 328) — п. 10.

Иные нормативные акты - Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» — ст. 2, 3. - Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 4.

Судебные акты и разъяснения - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 41–43. - Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (о регистрации по месту жительства и её значении для реализации жилищных прав).

Настоящий документ подготовлен для внутренней редакционной публикации и носит информационно-аналитический характер. Применимость каждой из изложенных версий в конкретном деле определяется по документам: виду получаемой пенсии, наличию учёта в качестве нуждающегося, наличию иного жилья у гражданина и членов его семьи, а также по истории принадлежности здания общежития.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]