

Правовой разбор ситуации: жильё лица из числа детей-сирот, отбывание наказания и «пятилетний срок» по ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ

1. Краткая постановка вопроса

Лицо из числа детей-сирот получил жилое помещение специализированного жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения (ст. 98.1 ЖК РФ, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»), фактически прожил в нём около трёх лет, после чего был осуждён к лишению свободы на три года. Срок договора найма специализированного жилого помещения составляет пять лет (п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ), то есть он истекает в период отбывания наказания (примерно через два года после начала отбывания), а освобождение происходит уже за пределами этого срока. Требуют разбора три вопроса: (1) течёт ли пятилетний срок непрерывно или приостанавливается на время лишения свободы; (2) сохраняется ли право пользования жилым помещением за временно отсутствующим нанимателем и возможно ли расторжение договора с ним; (3) что именно возникает по истечении пяти лет — право собственности или право на заключение договора социального найма — и влияет ли на это непроживание. Дополнительно необходимо дать практическую оценку риска изъятия квартиры после освобождения и алгоритм действий на период отбывания наказания.

2. Квалификация правоотношений: что именно было предоставлено

2.1. Правовой режим помещения

Жилое помещение, предоставленное лицу из числа детей-сирот, относится к **специализированному жилищному фонду** — вид «жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (ст. 98.1 ЖК РФ,

введена Федеральным законом от 29.02.2012 № 15-ФЗ). Это не социальный найм и не собственность.

Ключевое следствие — **запрет распоряжения**: «Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам, предусмотренным настоящим разделом» (ч. 3 ст. 92 ЖК РФ).

Срок договора — **пять лет** (п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ). По истечении срока предусмотрен механизм продления: при выявлении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания нанимателю содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор по решению уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ может быть заключён на новый пятилетний срок; порядок выявления таких обстоятельств устанавливается законом субъекта РФ (п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ). Редакция этой нормы менялась (в том числе Федеральным законом от 29.07.2018 № 267-ФЗ), поэтому применяемая редакция определяется датой заключения конкретного договора; в действующем регулировании предусмотрена возможность заключения договора на новый пятилетний срок неоднократно.

2.2. Субсидиарные нормы

К пользованию специализированным жилым помещением применяются, с учётом особенностей, правила, предусмотренные ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ (ч. 5 ст. 100 ЖК РФ), а при пробелах — аналогия закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ). Это важно для раздела 4.

Норма ст. 91.9 ЖК РФ (право нанимателя на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок), включённая в представленные материалы, регулирует **иной** институт — наём жилья в наёмных домах социального использования. Прямого применения к специализированному фонду для детей-сирот она не имеет, но может использоваться как **системный (аналогический) аргумент**: законодатель последовательно закрепляет преимущественное право нанимателя на заключение договора в отношении того же помещения на новый срок, если он соответствует установленным условиям (ч. 1 ст. 91.9 ЖК РФ), а при утрате соответствия — на срок один год при отсутствии иных претендентов (ч. 2 ст. 91.9 ЖК РФ). Тот же принцип «сохранения за нанимателем занимаемого помещения» устойчиво проводится и в судебной практике по «сиротскому» жилью.

2.3. Хронология и критическая точка

При указанных в вопросе данных:

Период	Событие
Год 0	заключение договора найма специализированного жилого помещения (5 лет)
Годы 0–3	фактическое проживание
Год 3	осуждение, начало отбывания наказания
Год 5	истечение срока договора — в период отбывания наказания
Год 6	освобождение (при исчислении срока наказания с момента вступления приговора в силу)

Из этой схемы видно: **пятилетний срок истекает, когда наниматель физически не может обратиться в уполномоченный орган**. Именно на этот момент приходится главный практический риск — не «изъятие квартиры», а **несовершение действий по продлению договора / переводу помещения в фонд социального использования** в отсутствие представителя. Если срок наказания исчислялся с момента заключения под стражу (зачёт времени содержания под стражей), освобождение наступает раньше и «окно» между истечением договора и освобождением сокращается; если с момента вступления приговора в законную силу — расширяется. В любом варианте действия должны совершаться **из мест лишения свободы**, через представителя или через администрацию исправительного учреждения.

3. Течение пятилетнего срока: приостанавливается ли он на период лишения свободы

3.1. Версия 1 (основная): срок течёт непрерывно и не приостанавливается

Обоснование. Договор найма специализированного жилого помещения — срочная сделка; пятилетний срок в п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ является **сроком действия договора**, а не сроком осуществления права, защищаемого иском. Правила о сроках (ст. 190–194 ГК РФ) не содержат оснований приостановления течения срока действия договора по причине временной невозможности его исполнения стороной; правила о приостановлении и восстановлении сроков

(ст. 202, 205 ГК РФ) относятся к срокам исковой давности и к срокам, установленным законом для предъявления требований, и в данном случае неприменимы. Ни ЖК РФ, ни ФЗ № 159-ФЗ не связывают течение пятилетнего срока с фактом фактического проживания нанимателя: проживание не является юридическим фактом, влияющим на срок.

Дополнительный аргумент — «зеркальная» конструкция ст. 91.9 ЖК РФ: право на новый срок поставлено в зависимость от **соответствия нанимателя условиям**, а не от количества дней, проведённых в помещении (ч. 1 ст. 91.9 ЖК РФ). Это подтверждает, что законодатель строит модель на формальных критериях, а не на учёте периода фактического пользования.

Практический вывод по версии 1. Пятилетний срок истечёт в период отбывания наказания независимо от того, что фактически наниматель прожил только три года. Это само по себе **не влечёт утраты жилья**, но создаёт обязанность своевременно совершить действия по продлению договора либо по переводу помещения в жилищный фонд социального использования.

3.2. Версия 2 (конкурирующая): срок исчисляется с момента фактического вселения либо приостанавливается

Обоснование, которое приводится в защиту этой позиции. Пятилетний срок — не «испытательный период» пользования, а гарантия социальной адаптации лица, оставшегося без попечения родителей; гарантия должна быть реальной, а не формальной (ст. 17, 19, 40 Конституции РФ; преамбула и ст. 1 ФЗ № 159-ФЗ, определяющая цель — дополнительные гарантии социальной поддержки). Если наниматель объективно лишён возможности пользоваться помещением по независящим от него причинам (отбывание наказания), течение срока в этой логике должно либо приостанавливаться, либо исчисляться с момента, когда он фактически смог начать пользование.

Слабые места и когда позиция может сработать. Прямой нормы о приостановлении нет; судебная практика, прямо признающая приостановление пятилетнего срока на период лишения свободы, немногочисленна. Наиболее реалистичное поле применения этой позиции — случаи, когда **наниматель вообще не был вселён**, помещение фактически не передавалось, акт приёма-передачи не подписывался, либо выявлены нарушения при предоставлении жилья (неблагоустроенность, несоответствие норме предоставления, непригодность для проживания). В таких спорах суды, напротив, занимают защитную по отношению к гражданину позицию и обязывают органы власти устранить нарушения, а не лишать жилья. Именно в этих ситуациях довод «срок должен исчисляться с момента реального вселения» получает шансы.

Практический вывод по версии 2. Как самостоятельное основание для «переноса» окончания срока позиция по общему правилу использоваться не может, но она уместна как дополнительный довод при обжаловании отказа в продлении и при доказывании уважительности причин непроживания. Ставка на неё как на основной сценарий рискованна.

3.3. Версия 3 (практическая и наиболее надёжная): срок не приостанавливается, но лишение свободы — «трудная жизненная ситуация»

Обоснование. Пункт 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ прямо предусматривает продление договора на новый пятилетний срок при выявлении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания нанимателю содействия в преодолении трудной жизненной ситуации. Перечень таких обстоятельств и порядок их выявления устанавливаются **законом субъекта РФ**. Отбывание наказания в виде лишения свободы по своему содержанию относится именно к такой категории: лицо лишено возможности пользоваться жильём, не имеет дохода, нуждается в сохранении социальной поддержки. Дополнительно к этому в ФЗ № 159-ФЗ и ЖК РФ закреплены гарантии для тех же лиц при расторжении договора (ч. 4 ст. 101, ч. 5 ст. 103 ЖК РФ), что подтверждает общую направленность регулирования на сохранение жилья.

Практический вывод по версии 3. Это единственный путь, дающий предсказуемый результат без спора о приостановлении срока: **заявление о заключении договора на новый пятилетний срок по основанию трудной жизненной ситуации**, поданное до истечения действующего срока, с приложением документов, подтверждающих осуждение и отбывание наказания, а также справок о доходах и о состоянии задолженности. Заявление должно быть подано в уполномоченный орган субъекта РФ (орган, принявший решение о предоставлении помещения, — как правило, орган местного самоуправления либо региональный орган управления жилищным фондом); порядок и перечень обстоятельств — по закону соответствующего субъекта РФ.

Отказ в продлении обжалуется в порядке, предусмотренном гл. 22 КАС РФ (ст. 218 КАС РФ — оспаривание решений, действий органов государственной власти и местного самоуправления), либо в суд по правилам искового производства, если заявлено требование о заключении договора.

3.4. Что происходит, если по истечении пяти лет обстоятельства, требующие содействия, отпали

Правовым последствием признания того, что необходимость содействия отпала, является **изменение правового режима помещения**: исключение его из специализированного жилищного фонда и предоставление нанимателю по договору социального найма (этот механизм закреплён в п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ и последовательно реализуется в практике; конкретные формулировки нормы менялись — см. ФЗ от 29.02.2012 № 15-ФЗ, ФЗ от 29.07.2018 № 267-ФЗ). Договор социального найма — бессрочный (ст. 60 ЖК РФ), а помещение в фонде социального использования в дальнейшем может быть приватизировано (см. раздел 5).

Практический вывод. При любом из трёх вариантов исход не зависит от того, «прожил он три года или пять»: юридически значимым является истечение срока договора и наличие либо отсутствие оснований для продления. Заранее проигрышных сценариев нет; критично только бездействие в момент истечения срока.

4. Сохраняется ли право пользования на период отбывания наказания и возможно ли расторжение договора с временно отсутствующим нанимателем

4.1. Перечень оснований расторжения исчерпывающий

Для жилья детей-сирот (ст. 98.1 ЖК РФ) действует **специальный** порядок: ч. 3 ст. 101 ЖК РФ прямо исключает такие договоры из-под общего правила («за исключением договора найма специализированного жилого помещения, предусмотренного статьей 98.1 настоящего Кодекса» — в редакции Федерального закона от 29.07.2018 № 267-ФЗ). К ним применяется ч. 4 ст. 101 ЖК РФ: договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору, а также в случае:

1) невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги **более одного года** при отсутствии соглашения по погашению задолженности; 2) разрушения или **систематического** повреждения жилого помещения нанимателем или членами его семьи; 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, делающего невозможным совместное проживание; 4) использования жилого помещения не по назначению.

Непроживание нанимателя в этом перечне отсутствует. Отбывание наказания не названо ни в ст. 83 ЖК РФ (к которой отсылает ч. 3 ст. 101 ЖК РФ для иных видов специализированного жилья), ни в ч. 4 ст. 101 ЖК РФ.

4.2. Временное отсутствие не изменяет жилищных прав

Общее правило: временное отсутствие нанимателя и членов его семьи **не влечёт изменения их прав и обязанностей** по договору (ст. 71 ЖК РФ применительно к социальному найму; к специализированному найму это применяется в силу системного толкования и ч. 5 ст. 100 ЖК РФ, а при пробеле — по аналогии закона на основании ч. 1 ст. 7 ЖК РФ). Разъяснения о том, что само по себе временное отсутствие не влечёт утрату права пользования, а значение имеет выезд на другое место жительства, даны в п. 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Отбывание наказания по месту расположения исправительного учреждения — типичное временное (срочное) отсутствие: ни постоянного, ни преимущественного проживания в другом месте жительства оно не создаёт по смыслу жилищного законодательства.

Расторжение договора по требованию наймодателя допускается **только в судебном порядке** (ч. 1, 3, 4 ст. 101 ЖК РФ), бремя доказывания оснований лежит на наймодателе.

4.3. Регистрация: снятие с учёта не лишает права пользования

Регистрация по месту жительства прекращается, в частности, при осуждении к лишению свободы на основании вступившего в законную силу приговора суда (ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»; п. 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713). Это **административный акт** и не является ни расторжением договора найма, ни признанием утраты права пользования: снятие с учёта по указанному основанию не прекращает жилищных прав и не может служить основанием для выселения. В судебной практике по делам об обеспечении жильём детей-сирот (см. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20 ноября 2013 г.) сформирован подход,

согласно которому нахождение в местах лишения свободы и отсутствие регистрации сами по себе не лишают лицо указанной категории права на жилое помещение.

4.4. Конкурирующая позиция: непроживание как «неиспользование по назначению» или утрата нуждаемости

Содержание позиции. Наймодатели в отдельных делах ссылаются на то, что специализированное жилое помещение предоставляется «для временного проживания» (ч. 1 ст. 100 ЖК РФ), а длительное непроживание (в том числе в связи с осуждением) означает, что необходимость в содействии отпала, помещение не используется по назначению (п. 4 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ), а сохранение договора противоречит целевому назначению специализированного фонда.

Оценка. Позиция уязвима: п. 4 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ говорит об **использовании не по назначению** (то есть о проживании с нарушением целевого назначения помещения — например, использование под склад, офис, размещение производства), а не об отсутствии проживания; иных оснований для расторжения перечень не содержит. Кассационная практика по таким спорам, как правило, встаёт на сторону граждан, особенно лиц из числа детей-сирот, — тем более что закон прямо предусматривает для них механизм продления (п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ).

Когда позиция наймодателя всё же может сработать. Если будет доказана совокупность обстоятельств, изобличающих злоупотребление: помещение фактически используется третьими лицами без законных оснований, сдаётся, наниматель имеет в собственности или в пользовании иное жильё по месту постоянного проживания, за помещением не осуществляется никакого ухода, имеется длительная (более года) задолженность без соглашения о её погашении. В этом случае риск реален, но и тогда выселение сопровождается предоставлением другого помещения (см. п. 4.5).

Практический вывод по разделу 4. Право пользования за нанимателем на период отбывания наказания сохраняется; договор не может быть расторгнут ни автоматически, ни во внесудебном порядке, ни по мотиву одного лишь непроживания или снятия с регистрационного учёта. Одновременно сохраняются и обязанности нанимателя: платить за помещение и коммунальные услуги, обеспечивать сохранность помещения. Именно с ними связан основной риск (раздел 6).

4.5. Даже при расторжении — с предоставлением другого жилья

Если суд всё же расторгнет договор по основаниям ч. 4 ст. 101 ЖК РФ, действует специальная гарантия: «При расторжении с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договора найма специализированного жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 101 настоящего Кодекса, они и проживающие совместно с ними члены их семей подлежат выселению с предоставлением **в границах соответствующего населенного пункта другого благоустроенного жилого помещения** по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие» (ч. 5 ст. 103 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 29.02.2012 № 15-ФЗ, в ред. Федерального закона от 29.07.2018 № 267-ФЗ). Общее правило о выселении граждан из специализированных помещений **без предоставления другого жилья** (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ) применяется лишь с оговоркой «за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи и частью 2 статьи 102 настоящего Кодекса», а для рассматриваемой категории — с учётом ч. 5 ст. 103 ЖК РФ.

Практический вывод. Сценарий «выйдет и окажется без жилья» законом не предусмотрен: даже худший вариант — не улица, а другое благоустроенное помещение в границах того же населённого пункта (по размеру — общежитская норма). Разумеется, лучше сохранить имеющуюся квартиру: доказывать «благоустроенность» и добиваться предоставления равнозначного жилья значительно сложнее, чем не доводить дело до расторжения.

5. Что возникает по истечении пяти лет: собственность или социальный найм

5.1. Распространённое заблуждение: «через пять лет квартира станет собственностью»

Вопрос сформулирован как «через пять лет он имеет право вступить в права собственности». Это **не соответствует закону**. Ни ЖК РФ, ни ФЗ № 159-ФЗ не предусматривают автоматического (или по заявлению) возникновения права собственности нанимателя на предоставленное ему специализированное жилое помещение по истечении пятилетнего срока.

Основания: - специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению (ч. 3 ст. 92 ЖК РФ). Приватизация — разновидность отчуждения государственного/муниципального имущества в собственность граждан, регулируемая отдельным законом (ст. 217 ГК РФ); - приватизации подлежат жилые помещения государственного и муниципального **жилищного фонда социального использования**, занимаемые гражданами на условиях социального найма (ст. 1, 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»); ст. 4 того же Закона дополнительно исключает из приватизации служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях (с изъятиями, установленными этой статьёй). Помещения специализированного фонда, занятые по договору найма специализированного жилого помещения, в приватизационном механизме не участвуют.

5.2. Что действительно происходит по истечении срока

По истечении пятилетнего срока возможны два исхода (выбор определяется наличием обстоятельств, свидетельствующих о необходимости содействия в преодолении трудной жизненной ситуации):

1. **Заключение договора на новый пятилетний срок** по решению уполномоченного органа (п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ; порядок — закон субъекта РФ). В действующем регулировании предусмотрена возможность неоднократного продления, ранее продление допускалось однократно.
2. **Изменение правового режима помещения:** исключение из специализированного жилищного фонда и предоставление его нанимателю по договору социального найма, что даёт ему статус нанимателя по договору социального найма с бессрочным характером права (ст. 60 ЖК РФ) и последующей возможностью приватизации.

По вопросу о влиянии непроживания на реализацию второго варианта: критерием является **наличие или отсутствие обстоятельств, требующих содействия**, а не продолжительность фактического проживания. Непроживание юридически нейтрально, но создаёт доказательственную проблему: уполномоченный орган может утверждать, что «жильё не используется, необходимость в нём отпала». Поэтому важны документы, подтверждающие сохранение интереса (оплата, содержание помещения, отсутствие задолженности, регистрация после освобождения).

5.3. Как собственность всё-таки может возникнуть (альтернативные версии)

- **Наиболее реалистичный путь:** переход помещения в жилищный фонд социального использования → заключение договора социального найма → приватизация в порядке Закона РФ № 1541-1 (приватизация продлена бессрочно Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ, ст. 2). Требуется согласие всех совместно проживающих членов семьи, соблюдение условий ст. 2, 4, 11 Закона о приватизации.
- **Региональные механизмы:** законодательство субъектов РФ может предусматривать дополнительные меры (выплаты, жилищные сертификаты, предоставление жилья в собственность отдельным категориям лиц из числа детей-сирот). Субъекты РФ наделены соответствующей компетенцией в сфере обеспечения жильём указанных лиц (п. 1 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ, ст. 98.1 ЖК РФ). Конкретные реквизиты регионального акта и условия в настоящем разборе не приводятся — они определяются по региону, в котором предоставлено помещение.
- **Нереалистичные варианты:** «выкуп» занимаемого специализированного помещения и «признание права собственности в силу длительного пользования» законом не предусмотрены. Суды по искам лиц из числа детей-сирот обязывают органы власти предоставить жилое помещение / заключить договор, а не признают право собственности.

5.4. Практический вывод по разделу 5

Через пять лет возникает право на **заключение договора социального найма** (либо на новый пятилетний срок по договору найма специализированного жилого помещения), а не право собственности. Собственность возможна как **последующий** этап — после перехода помещения в фонд социального использования и приватизации. Ожидание «автоматического перехода в собственность» и бездействие — наиболее опасная стратегия: именно в этот момент при отсутствии заявления и представителя помещение может быть исключено из-под контроля нанимателя.

6. Риски изъятия квартиры после освобождения: конкретный разбор

Автоматического изъятия не существует. Лишение возможно только по решению суда и только по основаниям ст. 83, 101 ЖК РФ (для «сиротского» жилья — по ч. 4 ст. 101 ЖК РФ). Практические риски (в порядке убывания):

1. **Задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги более одного года при отсутствии соглашения о погашении** — прямое основание для расторжения (п. 1 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ). В условиях отбывания наказания (три года) этот риск становится ключевым. Митигация: регулярная оплата через представителя, обязательное **письменное соглашение о погашении задолженности** с наймодателем (это прямо предусмотренное законом обстоятельство, исключающее основание для иска), сохранение платёжных документов. Обратите внимание: для жилья детей-сирот порог — год, а не шесть месяцев, как в общем правиле п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ.
2. **Разрушение или систематическое повреждение помещения, бесхозное состояние, доступ посторонних лиц** (п. 2 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ). Если квартира оставлена открытой, без присмотра, без внесения платы за содержание и коммунальные услуги, наймодатель получает фактические аргументы. Митигация: представитель по доверенности, периодические осмотры, акты состояния, закрытие на коммунальные ресурсы при необходимости (по согласованию), заявление в управляющую организацию о сохранении помещения.
3. **Вселение и проживание третьих лиц без законных оснований.** Специализированное помещение не подлежит передаче в аренду, внаём (ч. 3 ст. 92 ЖК РФ). Если родственники или иные лица фактически занимают помещение, это создаёт риск как для них (выселение), так и для нанимателя (использование не по назначению, нарушение прав соседей — п. 3, 4 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ).
4. **Истечение срока договора при отсутствии продления и отказ уполномоченного органа в продлении.** Если наймодатель инициирует дело о выселении по ч. 1 ст. 103 ЖК РФ, ссылаясь на истечение срока, а наниматель не заявит возражения, — риск существенный. Защита: ч. 5 ст. 103 ЖК РФ (предоставление другого жилого помещения), доводы о сохранении статуса и о праве на социальный найм, а также довод о продолжении пользования помещением при отсутствии возражений наймодателя (по аналогии с ч. 2 ст. 621 ГК РФ — возобновление договора на тех же условиях при продолжении пользования).

5. **Судебное разбирательство без участия нанимателя.** Дело может быть рассмотрено в его отсутствие (ст. 113, 167 ГПК РФ), при неявке — с вынесением заочного решения (ст. 233 ГПК РФ). Узнать о процессе заранее из исправительного учреждения сложно, поэтому необходим представитель и регулярная проверка. Инструменты защиты: заявление об отмене заочного решения (ст. 237–243 ГПК РФ), апелляционное обжалование (гл. 39 ГПК РФ), восстановление процессуальных сроков (ст. 112 ГПК РФ) и — превентивно — ходатайство об участии в заседании по видео-конференц-связи (ст. 155.1 ГПК РФ).
6. **Снятие с регистрационного учёта** (ст. 7 Закона РФ № 5242-1; п. 31 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713) — само по себе не влечёт утраты права, но затрудняет реализацию прав и создаёт доказательственные сложности. После освобождения регистрацию следует восстановить.
7. **Иные основания, редкие в этой категории дел:** систематическое нарушение прав соседей (п. 3 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ) — возможно, если в помещении собираются посторонние лица; прекращение договора в связи с утратой (разрушением) жилого помещения (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ применительно через ч. 3 ст. 101 ЖК РФ — тогда возникает иной вопрос: предоставление нового помещения).

Практический вывод по разделу 6. После освобождения квартиру «не заберут» автоматически — для этого нужно судебное решение и доказанные основания. Реальные угрозы носят иной характер: долг свыше года без соглашения о погашении, бесхозность помещения, отсутствие продления в момент истечения срока. Все три устранимы, если действовать в период отбывания наказания.

7. Пошаговый алгоритм действий (в период отбывания наказания и после освобождения)

Немедленно (до истечения пятилетнего срока): 1. Оформить **доверенность**, удостоверенную начальником исправительного учреждения (п. 2 ст. 185.1 ГК РФ — доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, приравнены к нотариально удостоверенным), на представителя (родственника, адвоката) с максимальным объёмом полномочий: представительство в органах власти, в управляющей организации, в судах, внесение платежей, получение документов, подписание заявлений. 2. Подать через администрацию исправительного учреждения (ст. 15 УИК РФ — право осуждённых на обращения) **заявление о заключении договора найма**

специализированного жилого помещения на новый пятилетний срок по основанию, предусмотренному п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ, со ссылкой на обстоятельства трудной жизненной ситуации (отбывание наказания, отсутствие дохода, невозможность пользоваться помещением), с приложением копии приговора, справки об отбывании наказания. Одновременно — ходатайство о сохранении помещения и об информировании о сроках. 3. Урегулировать задолженность: запросить у наймодателя расчёт, при наличии долга — заключить **соглашение о его погашении** (это прямо нейтрализует основание п. 1 ч. 4 ст. 101 ЖК РФ), обеспечить регулярную оплату через представителя, сохранять все платёжные документы. 4. Обеспечить сохранность помещения: доступ представителя, осмотры, акты, взаимодействие с управляющей организацией; исключить проживание посторонних лиц без законных оснований. 5. Поставить в известность прокуратуру (ст. 45 ГПК РФ — прокурор вправе обратиться в суд в защиту гражданина; надзорные функции — ФЗ от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»).

При отказе уполномоченного органа: 6. Обжаловать отказ в порядке гл. 22 КАС РФ (ст. 218 КАС РФ) либо обратиться с иском о признании права и понуждении к заключению договора (гл. 12 ГПК РФ; при необходимости — с ходатайством о видео-конференц-связи, ст. 155.1 ГПК РФ).

После освобождения: 7. Восстановить регистрацию по месту жительства в занимаемом помещении (ст. 7 Закона РФ № 5242-1, п. 31 Правил № 713), получить лицевой счёт, проверить отсутствие задолженности. 8. Инициировать (либо продолжить) процедуру исключения помещения из специализированного жилищного фонда и заключения договора социального найма; после заключения договора социального найма — рассмотреть приватизацию (ст. 1, 2 Закона РФ № 1541-1). 9. Проверить наличие судебных дел с участием нанимателя; при наличии заочных решений — ставить вопрос об их отмене (ст. 237–243 ГПК РФ) и обжаловании (гл. 39 ГПК РФ).

8. Итоговые выводы по существу заданных вопросов

Вопрос	Вывод
Приостанавливается ли пятилетний срок на время лишения свободы?	По основной позиции — нет, срок течёт непрерывно и не зависит от фактического проживания. Конкурирующая позиция (исчисление с момента реального вселения / приостановление) применима главным образом при неустранённых нарушениях при предоставлении жилья. Рабочий вариант — продление на новый пятилетний

Вопрос	Вывод
	срок по основанию трудной жизненной ситуации (п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ).
Сохраняется ли право пользования на период отбывания наказания?	Да. Непроживание не является основанием для расторжения (ст. 71 ЖК РФ, ч. 5 ст. 100 ЖК РФ, отсутствие такого основания в ч. 4 ст. 101 ЖК РФ); снятие с регистрации — административный акт, не лишающий жилищных прав. Расторжение возможно только в суде и только по исчерпывающему перечню оснований.
Что возникает через пять лет?	Не собственность. Возникает право на заключение договора социального найма (после исключения помещения из специализированного фонда) либо право на продление договора найма специализированного жилого помещения на новый пятилетний срок. Приватизация специализированного жилья не допускается (ч. 3 ст. 92 ЖК РФ, ст. 1, 2, 4 Закона РФ № 1541-1) и становится возможной лишь после перехода помещения в фонд социального использования.
Заберут ли квартиру после освобождения?	Автоматически — нет. Риск возникает лишь при наличии доказанных оснований (долг свыше года без соглашения о погашении, разрушение/повреждение, нарушение прав соседей, использование не по назначению) и подтверждается судебным решением. Даже в худшем случае лицу из числа детей-сирот предоставляется другое благоустроенное помещение в границах того же населённого пункта (ч. 5 ст. 103 ЖК РФ).
Влияет ли непроживание в течение трёх лет на объём прав?	Юридически — нет; доказательно — да, поскольку уполномоченный орган может ссылаться на «неиспользование» помещения. Требуются документы, подтверждающие сохранение интереса (оплата, содержание, представитель, отсутствие задолженности).

Оговорка о редакциях норм и источниках

Тексты ряда норм в представленных материалах воспроизведены по актам, датированным 2026 годом (в том числе по документам, обозначенным как федеральные законы от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ и

распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп). Содержательно приведённые в них статьи ЖК РФ (ст. 83, 91.9, 101, 103) соответствуют действующему регулированию институтов социального и специализированного найма, однако **перед публикацией редакции норм и реквизиты актов необходимо сверить с официальными источниками** (pravo.gov.ru, publication.pravo.gov.ru, «Российская газета»). Применяемая редакция п. 6 ст. 8 ФЗ № 159-ФЗ и ч. 3–4 ст. 101 ЖК РФ определяется датой заключения конкретного договора найма (изменения внесены Федеральным законом от 29.02.2012 № 15-ФЗ и Федеральным законом от 29.07.2018 № 267-ФЗ). Статья 91.9 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ) к рассматриваемым отношениям прямо не применяется и использована в разборе только как системный аналогический аргумент.

Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 17, 19, 40.
2. Жилищный кодекс РФ — ст. 7 (ч. 1), 60, 65, 67 (ч. 3, 4), 69, 71, 83, 92 (ч. 3), 98.1, 100 (ч. 1, 5), 101 (ч. 1–4), 102 (ч. 2), 103 (ч. 1, 4, 5).
3. Гражданский кодекс РФ — ст. 190–194, 202–205, 217, 185.1 (п. 2), 621 (ч. 2).
4. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» — ст. 1, 8 (п. 1, п. 6).
5. Федеральный закон от 29.02.2012 № 15-ФЗ (введение ст. 98.1 ЖК РФ, ч. 5 ст. 103 ЖК РФ).
6. Федеральный закон от 29.07.2018 № 267-ФЗ (изменения в ст. 101, 103 ЖК РФ).
7. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение ст. 91.9 ЖК РФ).
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ст. 2 — сроки приватизации).
9. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 4, 11.
10. 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. 3, 7.
11. Правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 — п. 31.

-
12. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 45, 112, 113, 155.1, 167, 233, 237–243, гл. 39.
 13. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 218 (гл. 22).
 14. Уголовно-исполнительный кодекс РФ — ст. 15.
 15. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации».

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 32.
2. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20 ноября 2013 г.).

Примечание редакции: конкретные реквизиты судебных актов по региональной практике (кассационные определения по делам о продлении договоров найма специализированных жилых помещений и о выселении лиц из числа детей-сирот) подлежат уточнению по месту нахождения спорного жилого помещения в СПС «КонсультантПлюс»/ГАС «Правосудие»; в настоящем разборе использованы позиции, носящие устойчивый характер.