

БИБЛИОТЕКА ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА
ПРИ УПОЛНОМОЧЕННОМ ПО ПРАВАМ РЕБЕНКА
В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ / 2016 ГОД



С.В. Бурдукова

Порядок реализации жилищных прав лиц из числа детей-сирот

Бурдукова С.В.

Порядок реализации жилищных прав лиц из числа детей-сирот: информационно-справочные материалы. – Иркутск, 2016. – 12 с.

С.В. Бурдукова – советник Уполномоченного по правам ребенка в Иркутской области, судья Иркутского областного суда, пребывающая в почетной отставке.

Информационно-справочные материалы предназначены в помощь детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа (далее по тексту - лица из числа детей-сирот), социальным педагогам, руководителям государственных учреждений для детей-сирот, опекунам и специалистам органов опеки и попечительства.

© С.В. Бурдукова 2016

© Уполномоченный по правам ребенка
в Иркутской области, 2016

КАКИЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ РЕГУЛИРУЮТ ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ДАННОЙ КАТЕГОРИИ ЛИЦ?

- Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ);
- Статья 8 Федерального закона от 21.12.1996 N 159-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (Закон № 159-ФЗ);
- Закон Иркутской области от 28.12.2012 N 164-ОЗ (ред. от 01.06.2016) «О порядке обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями в Иркутской области» (Закон № 164-ОЗ);
- Статья 13(1) Закона Иркутской области от 17.12.2008 N 107-ОЗ (ред. от 29.04.2016) «Об отдельных мерах социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Иркутской области».

ДЕТАЛЬНОЕ ТОЛКОВАНИЕ И РАЗЪЯСНЕНИЕ О ТОМ, КАК ЭТИ ЗАКОНЫ ДОЛЖНЫ ПРИМЕНЯТЬСЯ НА ПРАКТИКЕ, СОДЕРЖАТ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- Письмо Минобрнауки России от 08.04.2014 N ВК-615/07 «О направлении методических рекомендаций» вместе с «Методическими рекомендациями по внедрению эффективного механизма обеспечения жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;
- «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» (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013).

КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ ВАРИАНТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ПО ДОСТИЖЕНИИ СОВЕРШЕННОЛЕТИЯ?

- Возвратиться для проживания в ранее занимаемое жилое помещение;
- при отсутствии такового – обратиться с заявлением о предоставлении жилого помещения в уполномоченный орган.

ЧТО ЗНАЧИТ «РАНЕЕ ЗАНИМАЕМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»?

Это жилое помещение, в котором лицо из числа детей-сирот проживало до определения его под опеку государства и в котором у него имелось либо право собственности, либо право пользования на условиях договора социального найма.

У воспитанников, определенных под опеку **после января 2013 года** в распоряжении органа опеки и попечительства, должен быть указан конкретный вид права. Например: «За Н. сохраняется право собственности в виде $\frac{1}{2}$ доли в праве на жилое помещение, расположенное по адресу...». Либо распоряжение о том, что «за Н. сохраняется право пользования на условиях договора социального найма в качестве члена семьи нанимателя, в жилом помещении, расположенном по адресу...»

У воспитанников, которые определены под опеку **до января 2013 года**, в распоряжении органа опеки и попечительства, скорее всего, будет указано: «Закрепить за Н. жилое помещение, расположенное по адресу...». При таком варианте каждому воспитаннику следует задуматься: «А какой вид права у меня есть в закрепленном жилом помещении? Кому оно принадлежит? Какой правоустанавливающий документ на это жилое помещение есть у меня?»

Основанием для возникновения права собственности на жилое помещение является **запись о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)**. Документами, подтверждающими, что право собственности на жилое помещение в ЕГРП зарегистрировано, являются свидетельство о праве

собственности, выданное Управлением Росреестра, либо выписка из ЕГРП, выданная этим же органом.

Документами, подтверждающими, что сохраняемое жилое помещение используется на условиях договора социального найма, являются:

- ордер (документ как правоустанавливающий выдавался до марта 2005 года);
- распоряжение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения конкретной семье (лицам), выданное после;
- заключенный на основании ордера либо распоряжения Договор социального найма.

Помните! Если в личном деле воспитанника нет ни одного из вышеуказанных документов, подтверждающих наличие права и вид права, само по себе распоряжение органа опеки и попечительства «Сохранить за Н. жилое помещение, расположенное по адресу...» жилищных прав не порождает и не гарантирует выпускнику реальное проживание в будущем в этом жилом помещении.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЗАКРЕПЛЕННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, В КОТОРОМ ИМЕЕТСЯ ПРАВО, ПРИШЛО В НЕПРИГОДНОЕ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ СОСТОЯНИЕ?

В зависимости от степени непригодности жилого помещения может быть два варианта действий:

Если жилое помещение находится в собственности и в собственности только лиц из числа детей-сирот, при этом оно требует ремонта, после которого будет пригодно для проживания, в этом случае предоставляется компенсация расходов, понесенных собственниками в возрасте до 19 лет включительно в связи с ремонтом жилых помещений, но в общей сумме не более 100 000 рублей. Компенсация предоставляется Министерством социального развития, опеки и попечительства Иркутской области.

Если же жилое помещение признано непригодным для проживания и при этом ремонту, реконструкции не подлежит, следует обратиться в орган опеки и попечительства с письменным заявлением об установлении факта невозможности возвращения в ранее занимаемое жилое помещение. В случае

удовлетворения такого заявления лицо из числа детей-сирот получает возможность быть признанным в получении нового жилого помещения.

КАКИЕ ЕЩЕ ИМЕЮТСЯ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НЕВОЗМОЖНОСТИ ВОЗВРАЩЕНИЯ В РАНЕЕ ЗАНИМАЕМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ?

Факт невозможности возвращения устанавливается еще и в случаях, если воспитаннику предстоит возвратиться в жилое помещение, в котором:

- на законных основаниях проживает лицо, лишенное в отношении него родительских прав;
- на законных основаниях проживают лица, страдающие заболеванием, при котором совместное проживание невозможно (заболевание включено в Перечень, утвержденный Правительством РФ), либо признанные недееспособными, ограниченно дееспособными;
- общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одно лицо, проживающее в данном жилом помещении, менее учетной нормы площади жилого помещения, в том числе если такое уменьшение произойдет в результате вселения в данное жилое помещение детей-сирот.

Заявление об установлении факта невозможности возвращения в ранее занимаемое жилое помещение по любому из оснований подается в Управление по опеке и попечительству того района (города), на территории которого находится жилое помещение.

КТО МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАН НУЖДАЮЩИМСЯ В ПОЛУЧЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?

Гражданин, имеющий социальный статус ребенка-сироты, являющийся гражданином Российской Федерации и жителем Иркутской области, не имеющий жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, и не имеющий прав пользования жилым помещением на условиях договора социального найма.

КАКОВ ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ НУЖДАЮЩИМСЯ?

Органом, уполномоченным на ведение единого списка лиц, нуждающихся в получении жилых помещений, является Министерство социального развития, опеки и попечительства Иркутской области. Список формируется через территориальные органы Министерства, т. е. через межрайонные (районные) Управления по опеке и попечительству. Вопрос о том, включать воспитанника в список или нет, решается начиная с 14-летнего возраста опекаемого. Заявление в интересах ребенка в орган опеки и попечительства должен подать руководитель государственного учреждения, в котором воспитывается ребенок, либо опекун (приемный родитель), если ребенок находится под опекой в семье.

Список нуждающихся ведется в разрезе муниципальных образований, т. е. ребенок учитывается по тому району, где проживал ранее, до определения под опеку государства.

КТО ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЛИЦАМ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ?

Федеральный законодатель обязанности по обеспечению жилыми помещениями лиц данной категории возложил на субъекты Российской Федерации. Это значит, что жилые помещения строятся за счет денежных средств областного бюджета. Суммы, предусмотренные для этих целей, определяются ежегодно, при принятии Закона о бюджете и зависят от финансовых возможностей Иркутской области.

Органом, уполномоченным на предоставление жилых помещений лицам из числа детей-сирот, является Министерство имущественных отношений Иркутской области, в распоряжение которого и передаются деньги областного бюджета.

В рамках хозяйственной деятельности данное Министерство заключает договоры на строительство (на участие в долевом строительстве) жилых помещений и после приема их в эксплуатацию передает для проживания лицам из числа детей-сирот, заключая с ними договоры найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

В КАКОМ ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ?

Лица, достигшие 18 лет, самостоятельно, от своего имени, обращаются в Министерство имущественных отношений Иркутской области с заявлением о предоставлении жилого помещения.

Кроме документов, подтверждающих социальный статус ребенка-сироты, место жительства на территории Иркутской области, должен быть представлен документ из органа опеки и попечительства, подтверждающий, что заявитель включен в список нуждающихся в получении жилья.

При наличии полного пакета документов Министерство имущественных отношений Иркутской области включает заявителя в Список на получение жилого помещения и направляет в его адрес «Уведомление» с указанием учетного номера. Номер присваивается исходя из даты подачи заявления. В таком же хронологическом порядке происходит предоставление жилых помещений, по мере их строительства и сдачи в эксплуатацию.

Важно! Жилые помещения предоставляются в том муниципальном образовании, где выпускник имеет место жительства на момент подачи заявления в Министерство имущественных отношений.

Место жительства подтверждается либо сведениями в паспорте о регистрации по определенному адресу, либо судебным решением «Об установлении юридического факта – наличия места жительства в Н..... муниципальном образовании».

ЧТО ТАКОЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД?

ЖК РФ, Законом № 159-ФЗ, Законом № 164-03 лицу из числа детей-сирот гарантируется бессрочное проживание в предоставленном жилом помещении. Между тем в течение первых пяти лет жилое помещение будет оставаться в собственности Иркутской области. Наниматель не сможет его приватизировать, продать, обменять, сдать в поднаем.

Важно! Поскольку указанный в договоре срок – 5 лет, имеет отношение к специализированному режиму жилого помещения, а не к сроку проживания нанимателя, регистрация должна быть оформлена «по месту жительства», а не «по месту пребывания».

Если в течение этого срока наниматель добросовестно осуществляет свои права и выполняет обязательства по сохранности имущества и оплате коммунальных услуг, использует жилое по назначению, через пять лет специализированный режим жилого помещения отменяется и с нанимателем заключается договор социального найма. В исключительных случаях, при неблагоприятных обстоятельствах по социализации нанимателя, специализированный режим может быть продлен еще на пять лет.

В течение этого срока Министерство имущественных отношений является наймодателем жилого помещения и вправе контролировать целевое использование имущества.

ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ЛИ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С УЧЕТОМ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ?

Нет, так как льготным правом однократно и бесплатно получить жилое помещение обладают только лица из числа детей-сирот. Жилое помещение предоставляется общей площадью 33 кв. метра. В договор найма супруг (дети) могут быть включены в качестве членов семьи нанимателя. Однако самостоятельного права на проживание в жилом помещении они не приобретают. В случае расторжения договора найма и выселения нанимателя права членов семьи на проживание не сохраняются.

МОЖНО ЛИ ВЫСЕЛИТЬ ЛИЦО ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА?

Можно. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию нанимателя в любое время, а по требованию наймодателя в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению.

Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

При расторжении договора найма лица из числа детей-сирот могут быть выселены из специализированных жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения, которое должно находиться в границах соответствующего населенного пункта, но быть меньше по размерам.

Важно! *Дополнительные гарантии, предусмотренные ст. 8 Закона № 159-ФЗ и Законом № 164-ОЗ предоставлены лицам из числа детей-сирот только до 23-летнего возраста. При этом, по достижении 18-летнего возраста, т. е. с момента приобретения дееспособности, каждый гражданин должен осуществлять свои права от своего имени самостоятельно.*

Если Вы до достижения 23-летнего возраста были включены в список нуждающихся в получении жилого помещения, который формирует Министерство социального развития, опеки и попечительства Иркутской области, и до этого же возраста были включены в список на получение жилого помещения, который формирует Министерство имущественных отношений Иркутской области, наступление 23-летнего возраста не повлечет негативных последствий в виде исключения из списка.

Если такие действия не совершены, а ранее занимаемого жилого помещения нет, все споры о праве на получение жилого помещения после достижения 23-летнего возраста, разрешаются исключительно в судебном порядке.

***Уполномоченный по правам ребенка
в Иркутской области***

664011, г. Иркутск, ул. Горького, 31

Телефон: 34-19-17, 24-21-45, 24-18-45

E-mail: rebenok.irk@mail.ru

Сайт: rfdeti.ru