

БИБЛИОТЕКА ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА
ПРИ УПОЛНОМОЧЕННОМ ПО ПРАВАМ РЕБЕНКА
В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ / 2019 ГОД



О.Е. Кудрявцева

**Порядок реализации
жилищных прав детей-сирот
и детей, оставшихся без
попечения родителей,
лиц из числа детей-сирот
и детей, оставшихся без
попечения родителей**

Кудрявцева О. Е.

Порядок реализации жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Памятка Информационно-справочные материалы.- Иркутск, 2019. – 16 с.

Кудрявцева О. Е. – главный советник в аппарате Уполномоченного по правам ребенка в Иркутской области

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

© О.Е. Кудрявцева, 2019

© Уполномоченный по правам ребенка
в Иркутской области, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

- 04 Сокращения, применяемые по тексту
- 05 Какие нормативные правовые акты регулируют жилищные права лиц из числа детей-сирот
- 05 Варианты обеспечения жилищных прав лиц из числа детей-сирот по достижении ими совершеннолетия
- 05 Что означает «ранее занимаемое жилое помещение»
- 06 Что делать, если закрепленное за лицами из числа детей-сирот жилое помещение, пришло в непригодное для проживания состояние
- 07 Какие еще имеются основания для установления факта невозможности проживания в ранее занимаемом жилом помещении
- 08 Кто подлежит обеспечению жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения
- 08 Каков порядок формирования списка лиц из числа детей-сирот, подлежащих обеспечению жилыми помещениями
- 09 Кто предоставляет жилые помещения лицам из числа детей – сирот
- 10 В каком порядке предоставляются жилые помещения
- 12 Что такое специализированный жилищный фонд
- 13 Предоставляют ли жилое помещение с учетом членов семьи
- 13 Можно ли выселить лицо из числа детей - сирот из жилого помещения специализированного жилищного фонда

СОКРАЩЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПО ТЕКСТУ:

- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – лица из числа детей-сирот);

- Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП);

- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

- Закон Иркутской области от 28.12.2012 N 164-ОЗ (ред. от 08.10.2019) «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» (далее - Закон № 164 - ОЗ);

- Закон Иркутской области от 17.12.2008 N 107-ОЗ (ред. от 06.05.2019) «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» (далее – Закон № 107-ОЗ).

- министерство социального развития, опеки и попечительства Иркутской области (далее – министерство опеки и попечительства);

- министерство имущественных отношений Иркутской области (далее – минимущество);

- Семейный кодекс Российской Федерации (далее – СК РФ);

- Управление Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр);

- Федеральный закон от 21.12.1996 N 159-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее - Закон № 159 -ФЗ).

КАКИЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ РЕГУЛИРУЮТ ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ЛИЦ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ?

- ЖК РФ;
- СК РФ;
- Статья 8 Закона № 159 -ФЗ;
- Закон № 164 - ОЗ;
- ст. 13(1) Закона № 107-ОЗ.

ВАРИАНТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ЛИЦ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ ПО ДОСТИЖЕНИИ ИМИ СОВЕРШЕННОЛЕТИЯ?

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

ЧТО ОЗНАЧАЕТ «РАНЕЕ ЗАНИМАЕМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»?

Ранее занимаемым является жилое помещение, занимаемое лицом из числа детей-сирот до установления в отношении него опеки (попечительства) на условиях договора социального найма либо на праве собственности.

Основанием для возникновения права собственности на жилое помещение является запись о праве, внесенная в ЕГРП. Документами, подтверждающими регистрацию записи в ЕГРП и возникновение права собственности на жилое помещение, являются свидетельство о праве собственности, выданное Росреестром либо выписка из ЕГРП, выданная этим же органом.

Право пользования жилым помещением подтверждается ордером на жилое помещение, выдаваемым до 1 марта 2005 года либо договором социального найма жилого помещения, заключаемым после 1 марта 2005 года.

В распорядительном акте органа опеки и по-

печительства об установлении в отношении лица из числа детей-сирот опеки (попечительства), принятом после 1 января 2013 года, имеется запись о праве на ранее занимаемое им жилое помещение. Так, например, «За Н. сохраняется право собственности в виде $\frac{1}{2}$ доли в праве на жилое помещение, расположенное по адресу.....», либо «за Н. сохраняется право пользования на условиях договора социального найма в качестве члена семьи нанимателя, в жилом помещении, расположенном по адресу....».

У лиц из числа детей-сирот, в отношении которых опека (попечительство) назначена до 1 января 2013 года, в распорядительном акте органа опеки и попечительства, как правило, указывалось следующее: «закрепить за Н. жилое помещение, расположенное по адресу...».

Важно!

Если в личном деле лица из числа детей-сирот нет ни одного из вышеуказанных правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие и вид права, само по себе распоряжение органа опеки и попечительства о сохранении (закреплении) за лицом, относящимся к категории детей-сирот, жилого помещения, не порождает жилищных прав и не гарантирует выпускнику проживание в будущем в ранее занимаемом жилом помещении.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЗАКРЕПЛЕННОЕ ЗА ЛИЦАМИ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПРИШЛО В НЕПРИГОДНОЕ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ СОСТОЯНИЕ?

В зависимости от степени непригодности жилого помещения, возможны следующие действия:

- если лицо из числа детей-сирот, являющееся единоличным собственником жилого помещения, понесло расходы, связанные с ремонтом принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, указанному лицу в возрасте до 18 лет включительно, однократно предоставляется ком-

пенсация произведенных на ремонт затрат, но не более 100000 рублей. Компенсация предоставляется министерством опеки и попечительства;

- если жилое помещение признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены жилищным законодательством (применяется с 01.01.2019) и при этом ремонту, реконструкции не подлежит, следует обратиться в орган опеки и попечительства по месту нахождения жилого помещения с заявлением об установлении факта невозможности проживания в ранее занимаемом жилом помещении.

В случае установления такого факта, лицу из числа детей-сирот однократно предоставляется благоустроенное жилое помещение специализированного жилищного фонда в порядке, установленном действующим законодательством.

КАКИЕ ЕЩЕ ИМЕЮТСЯ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НЕВОЗМОЖНОСТИ ПРОЖИВАНИЯ В РАНЕЕ ЗАНИМАЕМОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ?

Факт невозможности проживания в ранее занимаемом жилом помещении устанавливается также в случаях, если воспитаннику предстоит вернуться в жилое помещение, в котором:

- на законных основаниях проживает лицо, лишенное в отношении него родительских прав (при наличии вступившего в законную силу решения суда об отказе в принудительном обмене жилого помещения);

- на законных основаниях проживают лица, страдающие тяжелой формой хронических заболеваний, при которых совместное проживание невозможно (тяжелые формы хронических заболеваний включены в Перечень, утвержденный Правительством РФ), либо признанные в установленном законодательством порядке недееспособными, ограниченными в дееспособности;

- общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одно лицо, проживающее в данном жилом помещении, менее учетной нормы площади жилого

го помещения, в том числе если такое уменьшение произойдет в результате вселения в данное жилое помещение лиц из числа детей-сирот.

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

КТО ПОДЛЕЖИТ ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?

Обеспечению жилыми помещениями по договору найма специализированного жилого помещения подлежат лица из числа детей-сирот, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также лица из числа детей-сирот, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

Указанные лица должны являться гражданами Российской Федерации и место их жительства находиться на территории Иркутской области.

КАКОВ ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ СПИСКА ЛИЦ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ?

Органом, уполномоченным на формирование списка лиц из числа детей-сирот, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, является министерство опеки и попечительства. Список формируется через территориальные органы ми-

нистерства, т.е. через межрайонные (районные) Управления по опеке и попечительства. Заявление о включении в список подается законным представителем лица из числа детей-сирот, достигшего возраста 14 лет. Список лиц из числа детей-сирот, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, формируется в разрезе муниципальных образований Иркутской области, исходя из их места жительства.

Орган опеки и попечительства осуществляет контроль за своевременной подачей законными представителями лиц из числа детей-сирот заявлений о включении этих детей в список и в случае неподачи таких заявлений принимает меры по их включению в список.

Самостоятельно обратиться в орган опеки и попечительства с заявлением о включении в список могут лица из числа детей-сирот, приобретшие полную дееспособность до достижения ими совершеннолетия, а также лица из числа детей-сирот, которые не были включены в список до приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия либо до достижения возраста 18 лет и не реализовали принадлежащее им право на обеспечение жилыми помещениями.

КТО ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЛИЦАМ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ - СИРОТ?

Обязанности по обеспечению жилыми помещениями лиц из числа детей-сирот возложены на субъекты Российской Федерации. Это значит, что жилые помещения строятся и приобретаются за счет денежных средств областного бюджета. Суммы, предусмотренные для этих целей, определяются ежегодно, при принятии Закона о бюджете.

Органом, уполномоченным на предоставление жилых помещений лицам из числа детей-сирот, является министерство, в распоряжение которого и передаются денежные средства областного бюджета.

В рамках хозяйственной деятельности министерство заключает договоры на строительство (на участие в долевом строительстве) либо приоб-

ретенение жилых помещений, и после приемки 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, а также приобретшие полную дееспособность до достижения совершеннолетия и включенные в список, самостоятельно, от своего имени, обращаются в орган опеки и попечительства по месту жительства с заявлением о предоставлении жилого помещения.

Для рассмотрения заявления о предоставлении жилого помещения необходимы следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность лица, достигшего возраста 18 лет;

2) документы, подтверждающие окончание срока пребывания в образовательных организациях, организациях социального обслуживания, медицинских организациях и иных организациях, создаваемых в установленном законом порядке для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также завершение получения профессионального образования, профессионального обучения, либо окончание прохождения военной службы по призыву, либо окончание отбывания наказания в исправительных учреждениях;

3) решение органа опеки и попечительства или решение суда об объявлении несовершеннолетнего полностью дееспособным либо свидетельство о заключении брака (в случае приобретения полной дееспособности до достижения совершеннолетия);

4) документ, выданный органом регистрации прав, подтверждающий отсутствие жилых помещений в собственности лица, достигшего возраста 18 лет;

5) документ соответствующего органа опеки и попечительства об отсутствии у лица, достигшего возраста 18 лет, сохраненного права пользования

жилым помещением или документ, подтверждающий отсутствие права лица, достигшего возраста 18 лет, на пользование жилым помещением по договору социального найма в качестве нанимателя или члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, выданный органом местного самоуправления;

б) решение об установлении факта невозможности проживания (в случае если со дня принятия данного решения прошло не менее шести месяцев);

7) нотариально удостоверенный перевод на русский язык документов о завершении получения профессионального образования, свидетельства о заключении брака (в случае, если указанные документы выданы на территории иностранного государства или компетентными органами иностранного государства);

8) документ, подтверждающий место жительства лица, достигшего возраста 18 лет, на территории Иркутской области, подтвержденное регистрацией по месту жительства либо судебным решением (в случае изменения места жительства).

Заявление о предоставлении жилого помещения предоставляется лицами из числа детей-сирот в орган опеки и попечительства по месту жительства.

Решение об отказе в удовлетворении заявления о предоставлении жилого помещения принимается в случае несоответствия лица, достигшего возраста 18 лет, категории лиц, имеющих право на предоставление жилого помещения, либо в случае непредставления лицом, достигшим возраста 18 лет, обязательных к представлению документов.

Важно!

Жилые помещения предоставляются в том муниципальном образовании, где выпускник имеет место жительства на момент подачи заявления в министерство опеки и попечительства.

Место жительства подтверждается либо сведениями в паспорте о регистрации по определенному адресу, либо судебным решением «Об установлении

юридического факта – наличия места жительства в муниципальном образовании».

ЧТО ТАКОЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД?

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, в связи с чем, наниматель не сможет его приватизировать, продать, обменять, сдать в поднаем. В течение указанного срока минимущество, как наймодатель жилого помещения, вправе осуществлять контроль за целевым использованием имущества.

В случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания лицам из числа детей-сирот содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, срок договора найма специализированного жилого помещения может быть неоднократно продлен.

Если в течение указанного срока наниматель добросовестно осуществляет свои права и выполняет обязательства по сохранности имущества и оплате коммунальных услуг, использует жилое помещение по назначению, специализированный режим жилого помещения снимается и с нанимателем заключается договор социального найма.

Важно!

Поскольку указанный в договоре 5-летний срок имеет отношение к режиму специализированного жилого помещения, а не к сроку проживания нанимателя, регистрация оформляется «по месту жительства», а не «по месту пребывания».

ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ЛИ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С УЧЕТОМ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ?

В случае вселения в жилые помещения, предоставленные лицам из числа детей-сирот, их несовершеннолетних детей и супруга (супруги) указанные лица включаются в договор найма специализированного жилого помещения.

В случае смерти лица из числа детей-сирот, которому предоставлено жилое помещение по договору найма специализированного жилого помещения, минушество обязано принять решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда Иркутской области для лиц из числа детей-сирот и заключить с супругой (супругом), их несовершеннолетними детьми договор социального найма в отношении данного жилого помещения.

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 меньшим по размерам.

Важно!

Дополнительные гарантии прав на имущество и жилое помещение, 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 осуществляет свои права от своего имени самостоятельно.

Если лица из числа детей-сирот до достижения ими возраста 23-лет включены в список лиц, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, а также непосредственно в список на предоставление жилого помещения, формируемые органом опеки и попечительства министерства, наступление 23-летнего возраста не повлечет для них негативных последствий в виде исключения из списка.

Если же лица из числа детей-сирот до достижения ими возраста 23-лет не были включены в список лиц, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, и у них отсутствует ранее занимаемое жилое помещение, вопрос 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: irdeti.ru