

**Рекомендации по организации работы
органов местного самоуправления (органов опеки и попечительства) в
части защиты жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся
без попечения родителей**

1. Нормативная правовая база по реализации жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.

1. Жилищный Кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
3. Семейный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».
5. Федеральный закон от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
7. Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
8. Федеральный закон от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
10. Закон Республики Карелия от 28 ноября 2005 года № 921-ЗРК «О государственном обеспечении и социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц, потерявших в период обучения обоих родителей или единственного родителя».
11. Закон Республики Карелия от 21 октября 2011 года №1537-ЗРК «О некоторых вопросах деятельности органов опеки и попечительства в Республике Карелия».
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 423 «Об отдельных вопросах осуществления опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних граждан».
13. Постановление Правительства Республики Карелия от 1 июля 2019 года № 282-П «Об утверждении Порядка осуществления контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, за обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений, а также контроля за распоряжением ими».
14. Приказ Министерства социальной защиты Республики Карелия от 5 августа 2019 года № 502-П «Об утверждении формы акта обследования (проверки) жилых помещений, нанимателями или членами семьи нанимателя по

договору социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей».

15. Приказ Министерства социальной защиты Республики Карелия от 20 ноября 2018 года № 774-П «Об утверждении Порядка ведения реестра граждан, находящихся под опекой и попечительством, лиц, желающих принять на воспитание в свою семью ребенка, оставшегося без попечения родителей, прошедших подготовку по программе подготовки лиц, желающих принять на воспитание в свою семью ребенка, оставшегося без попечения родителей».

16. Письмо Минобрнауки России от 8 апреля 2014 года № 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»).

17. Письмо Министерства образования и науки Российской Федерации от 8 октября 2012 года № ИР-864/07.

2. Меры по защите имущественных и жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

Непринятие должных мер по защите имущественных (жилищных) прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты), приводит не только к дополнительным расходам, связанным с обеспечением детей-сирот и лиц из их числа жилыми помещениями, также является фактором, способствующим их асоциальному образу жизни и вторичному сиротству.

Защита жилищных прав осуществляется в следующих направлениях:

- 1) выявление недвижимого имущества несовершеннолетних;
- 2) обеспечение сохранности такого имущества;
- 3) контроль при заключении сделок с жилыми помещениями, принадлежащими несовершеннолетним.

Субъектами охраны, т.е. лицами, обязанными осуществлять охрану недвижимого имущества детей-сирот, являются органы опеки и попечительства, опекуны (попечители), приемные родители, патронатные воспитатели (далее - опекуны и попечители, замещающие семьи), организации для детей-сирот (все вместе, далее – законные представители), отдельные действия по охране собственного имущества могут осуществлять и сами подопечные (заявить о нарушении своих прав).

В период нахождения детей-сирот в организациях для детей-сирот или в замещающих семьях, если они являются нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками жилых помещений, в целях обеспечения сохранности жилых помещений органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов в Республике Карелия (далее – органы местного самоуправления), выполняющие переданные государственные полномочия по обеспечению сохранности жилых помещений детей-сирот, по организации и осуществлению деятельности органов опеки и попечительства, принимают следующие меры:

определение жилого помещения (его доли), ранее занимаемого детьми-сиротами;

регистрация детей-сирот по месту жительства в жилом помещении, в котором имеют соответствующую регистрацию родители (единственный родитель) (в случае, если у детей отсутствует регистрация по месту жительства);

предотвращение совершения сделок по обмену или отчуждению жилого помещения без предварительного разрешения органа опеки и попечительства;

контроль за сохранением жилых помещений детей-сирот;

предотвращение проживания в жилом помещении лиц, не имеющих на то законных оснований;

принятие иных мер, предусмотренных законодательством Российской Федерации, по защите имущественных прав и законных интересов детей-сирот.

3. Правовой режим имущества подопечных

В Рекомендациях по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних в субъекте Российской Федерации, утвержденных письмами Министерства образования и науки Российской Федерации от 25 июня 2007 года № АФ-226/06 и от 8 октября 2012 года № ИР-864/07, изложены следующие полномочия органа опеки и попечительства, касающиеся реализации несовершеннолетними их имущественных прав:

- предотвращать незаконные сделки по обмену, отчуждению жилых помещений;

- не допускать вселения в жилое помещение посторонних лиц с нарушением прав детей;

- устанавливать (признавать) статус несовершеннолетнего как члена (бывшего члена) семьи нанимателя по договору социального найма, имеющего право пользования жилым помещением;

- обеспечивать выселение из жилых помещений бывших членов семьи, лиц, утративших право пользования жилым помещением, посторонних лиц, граждан, нарушающих нормы жилищного законодательства и условия пользования жилым помещением;

- обеспечивать проведение ремонта жилых помещений, внутриквартирного оборудования;

- принимать меры по освобождению детей от платы за жилое помещение и коммунальные услуги или использованию (установлению) соответствующих льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на период нахождения лица под опекой (попечительством);

- обеспечивать эффективное использование жилых помещений на время опеки (попечительства) в отношении детей с выгодой для них и поддержание санитарно-технического состояния жилых помещений силами и средствами пользователей;

- принимать меры по расселению из коммунальных квартир лиц, страдающих предусмотренными перечнем заболеваниями;

- принимать в случае необходимости меры по признанию в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания и установления факта невозможности проживания;

- контролировать действия опекунов и попечителей, управляющих имуществом подопечных; давать разрешение опекунам совершать, а попечителям давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или залог; сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества;

- обращаться в суд с заявлениями о защите прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетних; давать заключения и участвовать в судебных заседаниях по данным вопросам в случаях, предусмотренных законодательством.

Органы опеки и попечительства, опекуны и попечители в течение тридцати дней со дня регистрации сведений о ребенке-сироте в журнале первичного учета детей, оставшихся без попечения родителей, далее – при установлении факта выявления жилых помещений, осуществляют все необходимые действия по оформлению таких жилых помещений в собственность детей-сирот.

Орган опеки и попечительства в месячный срок после выявления детей-сирот производит обследование состояния выявленного имущества и составляет акта обследования по форме, утвержденной приказом Минсоцзащиты Республики Карелия от 5 августа 2019 года № 502-П, а также составляет опись имущества, предусмотренную частью 1 статьи 18 Федерального закона от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (далее – № 48-ФЗ), в котором фиксируется состав и общие характеристики (общее состояние, количественный состав, стоимость и т.п.) передаваемого имущества.

Одновременно с принятием имущества право на него к опекуну или попечителю не переходит: право собственности или иное право подопечного на это имущество сохраняется в прежнем объеме.

Опись имущества подопечного составляется в присутствии несовершеннолетнего подопечного, достигшего возраста 14 лет, по его желанию и опекуна или попечителя, а также представителей товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом, управляющей организации, органов внутренних дел. При составлении описи имущества подопечного могут присутствовать иные заинтересованные лица. Опись имущества составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в органах опеки и попечительства (в личном деле несовершеннолетнего), второй – передается лицу, принявшему имущество на хранение.

Состав комиссии, состоящей из вышеназванных представителей, должен обеспечить ее независимость и незаинтересованность. Минимальный состав комиссии составляет три человека: обязательно присутствие представителя органа опеки и попечительства, самого опекуна или попечителя, а также

уполномоченного представителя жилищного органа или органа внутренних дел. Число лиц, входящих в состав комиссии, не ограничено.

В опись заносятся предметы домашней обстановки, хозяйственные и носильные вещи с указанием отличительных признаков каждой из них, степени ее изношенности, иных характеристик, позволяющих идентифицировать вещь.

Если опись касается жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты, дома), где проживает подопечный, то в описи должны быть отражены сведения о том, за кем зарегистрировано жилье: подопечный может являться собственником жилой недвижимости или ее части или же иметь право пользоваться жильем.

Требования к форме и составу сведений, входящих в опись имущества, законодательством не установлены. Руководствуясь общепринятой практикой, рекомендуется учитывались: вид описываемых жилых помещений, характеристику указанных жилых помещений, количество комнат и т.д., в случае долевой собственности указывать, кто является собственником других долей, имеются ли задолженности по оплате коммунальных услуг и др.

Если у несовершеннолетнего, над которым установлена опека или попечительство, имеется недвижимое имущество, находящееся в другой местности, то охрана этого недвижимого имущества осуществляется органом опеки и попечительства по месту нахождения имущества. При этом орган опеки и попечительства по месту фактического проживания подопечного должен проинформировать орган опеки и попечительства по месту нахождения недвижимого имущества подопечного. При необходимости органом опеки и попечительством может быть назначен доверительный управляющий.

Недвижимое имущество не передается опекуну или попечителю по описи в случае, если в интересах подопечного такое имущество целесообразнее передать в доверительное управление.

Ежегодно не позднее 1 февраля текущего года опекун (попечитель) представляет в орган опеки и попечительства письменный отчет за предыдущий год о хранении и управлении имуществом подопечного, в том числе и недвижимым. Унифицированная форма отчета опекуна или попечителя о хранении, об использовании имущества несовершеннолетнего подопечного и об управлении таким имуществом утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 423.

Опекун (попечитель) должен и вправе распоряжаться переданным по описи имуществом, а также использовать полученные от управления этим имуществом доходы по назначению в интересах подопечного. Использование недвижимого имущества подопечного также должно осуществляться в интересах последнего, в том числе для извлечения дохода (например, сдача в аренду дачи).

Передача недвижимого имущества подопечного в наем физическим лицам или в аренду юридическим является одним из способов обеспечения сохранности жилых помещений, принадлежащих подопечным. При передаче недвижимого имущества подопечного в наем (аренду) законному представителю необходимо помнить о подаче налоговой декларации в установленные сроки (ежегодно до 30 апреля) и уплате налога в размере 13% от дохода.

Право лица, не достигшего совершеннолетия, на распоряжение принадлежащим ему имуществом определяется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Объем дееспособности лица устанавливается в зависимости от его возраста.

Согласно статье 28 ГК РФ сделки по распоряжению недвижимым имуществом несовершеннолетних, не достигших 14 лет, могут совершать от их имени только их законные представители (родители, усыновители или опекуны, организации для детей-сирот).

Подопечные в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки по распоряжению находящейся в их собственности недвижимостью с письменного согласия своих попечителей. Такое согласие должно быть выражено в письменной форме. Для предупреждения злоупотреблений со стороны законных представителей имущественными интересами № 48-ФЗ запрещает опекунам совершать сделки от имени подопечных, а попечители не вправе давать разрешение на совершение сделок с жильем подопечного ребенка между ним и супругом и другими близкими родственниками (например, родителями, внуками, бабушкой, бабушкой, родными сестрами и братьями).

Без предварительного разрешения органов опеки и попечительства опекун не вправе совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок с имуществом своего подопечного, влекущих его уменьшение. Пункт 2 статьи 37 ГК РФ относит к таким сделкам:

- отчуждение недвижимости (продажа, обмен, дарение жилого помещения ребенка, сдача в наем или аренду, в безвозмездное пользование или в залог);
- сделки, влекущие отказ от принадлежащих ребенку прав (например, отказ от наследства или дарения жилого помещения);
- раздел жилого помещения или выдел из него долей, а также любые другие сделки, влекущие уменьшение имущества подопечного.

Предварительное письменное разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделок требуется для заключения договора приватизации жилых помещений.

В случае утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Дарение от имени лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, возможно только, если предметом договора дарения является обычный подарок, стоимость которого не превышает трех тысяч рублей (статья 575 ГК РФ).

Согласно части 5 статьи 74 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в соответствии со статьей 37 ГК РФ, на основании предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать (давать согласие) на совершение сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Залог напрямую упоминается среди таких сделок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237 ГК РФ);

- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238 ГК РФ);

- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (статья 239 ГК РФ);

- отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка (статья 239.1 ГК РФ)

- выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240-241 ГК РФ);

- реквизиция (статья 242 ГК РФ);

- конфискация (статья 243 ГК РФ);

- отчуждение имущества в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктом 4 и 5 статьи 1252 ГК РФ.

Таким образом, имущество подопечных может быть изъято у него по тем же основаниям, которые установлены для всех остальных категорий граждан.

Изъятие следует отличать от отчуждения имущества. Отчуждение условно можно назвать одной из разновидностей распорядительных действий в отношении имущества.

Отчуждение влечет прекращение права собственности у подопечного и возникновение этого права у другого лица.

Частью 1 статьи 20 № 48-ФЗ предусмотрено, что недвижимое имущество, принадлежащее подопечному, не подлежит отчуждению, за исключением:

- 1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;

- 2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

- 3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного;

- 4) отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих подопечному, при перемене места жительства подопечного;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы подопечного.

Первым основанием является принудительное обращение взыскания на имущество по основаниям и в порядке, которые установлены федеральными законами. Под обращением взыскания на заложенное имущество понимается его арест (опись), изъятие и принудительная реализация (статья 69 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Неисполненные обязательства подопечного могут обеспечиваться ипотекой – залогом недвижимости. Залогодержатель вправе требовать удовлетворения за счет реализации того имущества, которое было предметом ипотеки. Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по ипотеке, на основании решения суда. Суду предоставлено право при наличии уважительных причин отсрочить исполнение решения о принудительном взыскании на срок до года.

Смысл ипотеки как обеспечительного обязательства состоит в том, что залогодержатель в случае неисполнения обязательства должником (подопечным) вправе получить преимущественное перед другими кредиторами удовлетворение из стоимости заложенного имущества, если договором не предусмотрено иное.

Обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, возможно в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части (часть 1 статьи 50 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости»). Способ реализации такого имущества определяется судом, выносящим решение об обращении взыскания.

Отчуждение по договору мены, если такой договор совершается к выгоде подопечного, также может производиться в порядке, определенном нормой статьи 19 № 48-ФЗ. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Чаще всего производится обмен жилыми помещениями. Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

Обмен признается допустимым, только если совершается к выгоде подопечного. Это означает, что подопечному как минимум должно предоставляться жилое помещение или иной объект недвижимости не хуже первоначального и даже не равнозначное. Новое помещение должно иметь стоимость не менее «обменного» помещения, должно отвечать признакам благоустроенности и комфортности, подходить подопечному с точки зрения его места нахождения (т.е. района города, населенного пункта и т.п.).

Мена (или обмен) может производиться не только путем равнозначного обмена, но и путем обмена «с доплатой». Сторона сделки, которая передает другой стороне более дорогостоящий объект недвижимости, вправе получить денежное возмещение разницы в стоимости. В данном случае полученные

представителем подопечного денежные средства должны расходоваться исключительно на нужды этого подопечного.

Отчуждение недвижимости подопечного возможно при перемене места жительства подопечного, если речь идет об отчуждении жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых этот подопечный проживает. Отчуждение жилой недвижимости подопечного возможно только при условии приобретения в его собственность другого недвижимого имущества, отвечающего требованиям, предъявляемым жилищным законодательством к жилым помещениям, и имеющего стоимость не менее стоимости прежнего жилого помещения. Соответствующее требование к вновь приобретаемому жилому помещению орган опеки и попечительства вправе указать в тексте своего разрешения на отчуждение.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства (статья 292 ГК РФ).

Отчуждение недвижимого имущества в исключительных случаях допускается в случае необходимости оплатить дорогостоящее лечение подопечного, его учебу, приобретение профессиональных знаний или навыков (например, в спорте). Оценка соответствия цели отчуждения интересам подопечного является полномочием органа опеки и попечительства, при которой устанавливается невозможность получения денежных средств на указанные цели из иных источников (в частности, путем продажи автомобиля, мебели или иного движимого имущества и др.).

В качестве последствия заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства предусмотрена возможность расторжения договора в судебном порядке. Изменение и расторжение договора регулируется нормами главы 29 ГК РФ. По требованию органа опеки и попечительства, действующего от имени подопечного, договор может быть изменен или расторгнут по решению суда или при существенном нарушении договора другой стороной, или в иных случаях, предусмотренных законами или договором (см. пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Карелия от 28 марта 2019 года № 136-П (далее – Программа), предусмотрена возможность выплаты лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемые жилые помещения в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Предоставление финансовой поддержки может осуществляться на выплату лицам, в собственности которых находятся жилые помещения, входящие в

аварийный жилищный фонд, включенный в Программу. Размер выкупной стоимости определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости выкупаемого объекта недвижимости, заказчиком которого является муниципальное образование. Оплата за услуги по определению рыночной стоимости объекта недвижимости производится за счет средств бюджета муниципального образования.

Согласно положениям статьи 37 ГК РФ законные представители несовершеннолетних не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать (давать согласие) сделки по отчуждению (обмену, дарению) имущества детей.

Предоставление предварительного разрешения органа опеки и попечительства по отчуждению имущества ребенка, в том числе с предоставлением выплаты (возмещения) за изымаемые жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, необходимо.

С учетом определения рыночной стоимости объекта недвижимости, заключения и государственной регистрации прав по договорам мены (с гражданина на администрацию местного самоуправления), осуществления выплаты органами местного самоуправления, а также подбора гражданами жилого помещения, в котором должны быть выделены доли несовершеннолетним детям и осуществления государственной регистрации прав на него, считаем целесообразным в предварительном разрешении органов опеки и попечительства срок, в течение которого законные представители ребенка должны представить документы, подтверждающие право собственности ребенка на новое жилое помещение, предусмотреть не менее 6 месяцев.

Обращаем внимание, что в соответствии с положениями статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 ГК РФ).

Орган опеки и попечительства взаимодействует с заинтересованными органами и организациями на территории муниципального района (городского округа) в рамках установленной компетенции для выявления, предотвращения и устранения порчи и разрушения жилых помещений, соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и экологических требований.

Осуществление контроля за сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей либо собственниками которых являются дети-сироты, должно способствовать возврату детей в указанные жилые помещения и обеспечению возможности проживания в них.

Право пользования жилыми помещениями, нанимателями или членами семьи нанимателя которых по договору социального найма являются дети-сироты, сохраняется у указанных лиц, несмотря на их проживание по месту устройства и воспитания. Это право сохраняется за детьми-сиротами и лицами из их числа и после признания невозможности их проживания в жилых помещениях вплоть до предоставления указанным лицам жилых помещений по договору найма специализированного жилого помещения. Дети-сироты и лица из их числа до момента предоставления им жилого помещения

специализированного жилищного фонда не могут считаться утратившими право пользования жилым помещением на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ.

В целях обеспечения сохранности и надлежащего состояния жилого помещения детей-сирот забота об имуществе подопечных, недопущение уменьшения его стоимости и извлечение из него дохода является обязанностью опекунов (попечителей). Исполнение опекуном и попечителем указанных обязанностей осуществляется за счет имущества подопечного.

В соответствии со статьей 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением, а также несет бремя содержания данного помещения. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним.

В целях обеспечения сохранности жилых помещений, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам, на основании статей 37 и 38 ГК РФ органы опеки и попечительства заключают с управляющим, определенным этим органом, договор о доверительном управлении таким имуществом.

Порядок доверительного управления имуществом подопечного определен в соответствии со статьями 1012-1026 ГК РФ.

В соответствии с нормами, касающимися доверительного управления, содержащимися в пункте 4 статьи 209 ГК РФ, собственник может передать своё имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Доверительное управление имуществом подопечного учреждается вследствие необходимости постоянного управления имуществом подопечного в случаях, предусмотренных статьей 38 ГК РФ, и в соответствии со статьей 1026 ГК РФ.

Основанием возникновения доверительного управления имуществом подопечного являются решение органа опеки и попечительства об установлении опеки и попечительства и договор с управляющим. При этом учреждает доверительное управление и заключает договор с управляющим не собственник имущества (подопечный), а в его интересах – орган опеки и попечительства.

Обращаем внимание, что согласно части 3 статьи 18 № 48-ФЗ имущество подопечного, в отношении которого в соответствии со статьей 38 ГК РФ заключен договор доверительного управления имуществом, опекуну или попечителю не передается.

При осуществлении своих полномочий управляющий должен проявлять должную заботу об интересах подопечного. Несоблюдение этого требования влечет ответственность управляющего. Он возмещает убытки, причиненные утратой и повреждением имущества, и упущенную выгоду (статья 1022 ГК РФ). Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении

имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления.

Обязательства по сделке, совершенной доверительным управляющим с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, несет доверительный управляющий лично. Если участвующие в сделке третьи лица не знали и не должны были знать о превышении полномочий или об установленных ограничениях, возникшие обязательства подлежат исполнению в порядке, установленном действующим законодательством. Учредитель управления может в этом случае потребовать от доверительного управляющего возмещения понесенных им убытков.

Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества на имущество учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

Договор доверительного управления имуществом может предусматривать предоставление доверительным управляющим залога в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены учредителю управления или выгодоприобретателю ненадлежащим исполнением договора доверительного управления.

Согласно статье 1015 ГК РФ доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, также, в отдельных случаях, доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

Имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственному органу или органу местного самоуправления.

Следует обратить внимание, что доверительное управление имуществом регулируются главой 53 ГК РФ и положениями статей 19 и 20 № 48-ФЗ.

Задача института доверительного управления имуществом подопечного заключается в защите имущественных интересов подопечного от возможных злоупотреблений со стороны управляющего. Доходы, полученные управляющим от доверительного управления, принадлежат исключительно собственнику этого имущества – подопечному.

4. Вступление в наследство

В соответствии с требованиями части 8 статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» органом опеки и попечительства направляет в орган регистрации прав сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей, в срок не более чем три рабочих дня со дня установления опеки или попечительства либо со дня, когда органу опеки и попечительства стало известно об отсутствии попечения родителей.

Собственником жилого помещения (квартира, часть квартиры, жилой дом) ребенок мог стать на основании его наследования по закону или по завещанию, приватизации, получения в дар, купли-продажи.

В соответствии с положениями раздела V ГК РФ (часть третья) вступление в наследство по закону возможно по истечении шести месяцев со дня смерти наследодателя. Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя. Для вступления в наследство необходимо обратиться к нотариусу по последнему месту жительства умершего. После чего открывается наследственное дело.

Наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности. Наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей, то есть если наследники предшествующих очередей отсутствуют, либо никто из них не имеет права наследовать, либо все они отстранены от наследования, либо лишены наследства, либо никто из них не принял наследства, либо все они отказались от наследства.

Наследники одной очереди наследуют в равных долях, за исключением наследников, наследующих по праву представления.

Наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления.

При наследовании по закону усыновленный и его потомство с одной стороны и усыновитель и его родственники – с другой приравниваются к родственникам по происхождению (кровным родственникам).

Усыновленный и его потомство не наследуют по закону после смерти родителей усыновленного и других его родственников по происхождению, а родители усыновленного и другие его родственники по происхождению не наследуют по закону после смерти усыновленного и его потомства, за исключением случаев, когда в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации усыновленный сохраняет по решению суда отношения с одним из родителей или другими родственниками по происхождению, усыновленный и его потомство наследуют по закону после смерти этих родственников, а последние наследуют по закону после смерти усыновленного и его потомства.

Несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, подлежащие призванию к наследованию, наследуют независимо

от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля).

По заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства (статья 1154 ГК РФ), суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали.

По признанию наследника принявшим наследство суд определяет доли всех наследников в наследственном имуществе и при необходимости определяет меры по защите прав нового наследника на получение причитающейся ему доли наследства. Ранее выданные свидетельства о праве на наследство признаются судом недействительными.

Наследство может быть принято наследником по истечении срока, установленного для его принятия, без обращения в суд при условии согласия в письменной форме на это всех остальных наследников, принявших наследство. Если такое согласие в письменной форме дается наследниками не в присутствии нотариуса, их подписи на документах о согласии должны быть засвидетельствованы в порядке, указанном в статье 1153 ГК РФ. Согласие наследников является основанием аннулирования нотариусом ранее выданного свидетельства о праве на наследство и основанием выдачи нового свидетельства.

Если на основании ранее выданного свидетельства была осуществлена государственная регистрация прав на недвижимое имущество, постановление нотариуса об аннулировании ранее выданного свидетельства и новое свидетельство являются основанием внесения соответствующих изменений в запись о государственной регистрации.

Наследник, принявший наследство после истечения установленного срока с соблюдением правил статьи 1155 ГК РФ, имеет право на получение причитающегося ему наследства.

Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества (статья 1175 ГК РФ).

5. Приватизация

Для более эффективной защиты жилищных прав детей-сирот необходимо незамедлительно принимать меры к приватизации жилых помещений.

В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации) граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных Законом о приватизации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными

правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители организаций для детей-сирот, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам.

Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.

Согласно статье 7 Закона о приватизации в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Порядок пользования жилыми помещениями

Органам опеки и попечительства по месту нахождения жилых помещений детей-сирот необходимо осуществлять деятельность по обеспечению сохранности состояния таких жилых помещений, а также по их содержанию в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Жилые помещения, перешедшие в собственность детям-сиротам, в которых не осталось проживающих совершеннолетних лиц, используются в первую очередь для проживания в них детей, собственников таких жилых помещений, вместе с их опекунами или попечителями, которые могут быть вселены в эти жилые помещения на период осуществления опеки или попечительства.

При вселении опекуна или попечителя или иных лиц в жилое помещение, находящееся в собственности несовершеннолетнего, над которым установлена опека или попечительство, требуется согласие органа опеки и попечительства, и письменное согласие опекуна или попечителя.

При помещении детей-сирот в иные организации для детей-сирот, замещающие семьи, в учреждения, исполняющие наказания в виде лишения свободы, и в иных аналогичных случаях их временного отсутствия, уполномоченные лица вправе использовать свободные жилые помещения для временного проживания в них иных лиц по договорам найма. В таких договорах должна быть предусмотрена обязанность пользователей об освобождении занимаемых жилых помещений по письменному требованию уполномоченных лиц.

Договоры пользования жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности детям-сиротам, заключаются на возмездной основе с оплатой не ниже ставок, установленных за пользование жилыми помещениями муниципального или государственного жилого фонда. Такие договоры заключаются до 1 года, не требуют государственной регистрации.

Денежные средства за пользование такими жилыми помещениями по срокам платежей зачисляются на расчетные счета несовершеннолетних собственников, открытые в кредитных организациях.

При отсутствии возможности возмездного пользования жилыми помещениями, по специальному решению органа опеки и попечительства, оно может быть сдано для проживания без установления оплаты за пользование, при условии обеспечения его нормальной эксплуатации, сохранности и оплаты текущих расходов, связанных с использованием жилым помещением, а также контролем со стороны органов опеки и попечительства.

Законные представители, органы опеки и попечительства могут обеспечить страхование жилых помещений, перешедших к детям-сиротам в порядке наследования, или по иным законным основаниям, от несчастных случаев или стихийных бедствий.

Страхование должно обеспечивать полное возмещение стоимости застрахованного имущества в случаях его утраты.

В положениях № 48-ФЗ законодатель определил рамки «взаимного» пользования опекуном и попечителем, а также подопечным имуществом. Необходимость устанавливать такой правовой режим пользования имуществом объясняется фактом совместного проживания этих лиц.

7. Сохранность недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности

Имущество может принадлежать опекунам или попечителям и подопечным на праве общей собственности по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Такие основания содержатся в статье 244 ГК РФ.

Имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, считается принадлежащим им на праве общей собственности. Нахождение имущества в

общей собственности может быть двух видов: с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Основаниями возникновения права общей собственности являются:

- поступление в собственность двух или нескольких лиц неделимой вещи, т.е. имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (например, квартира является неделимыми вещами);

- поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не подлежит разделу в силу закона (например, земельные участки, раздел которых невозможен, поскольку они не могут быть менее установленного минимального размера);

- иные случаи, предусмотренные законом (в частности, законодательством о наследовании);

- случаи договоренности сторон (например, дарение доли квартиры, ранее принадлежащей одному лицу на праве собственности).

Совместная собственность возникает в исключительных случаях, а именно на имущество супругов или на имущество членов крестьянско-фермерского хозяйства.

Расходы и доходы от имущества, находящегося в совместной собственности, распределяются между участниками совместной собственности пропорционально их долям в праве.

В случаях, когда родители, лишённые родительских прав, и дети являются сособственниками жилого помещения, для защиты имущественных интересов ребенка законные представители, органы опеки и попечительства в праве обратиться в суд по определению в соответствии со статьей 247 ГК РФ порядка владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, с требованием выплаты от других участников собственности, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Следует обратить внимание, что статьей 293 ГК РФ установлена ответственность собственника жилого помещения. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Общая долевая собственность – это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сособственника на получение определенной доли доходов от пользования

имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

Доля выражается в виде дроби или процентов. Согласно пункту 1 статьи 245 ГК РФ доли участников предполагаются равными, если иное не вытекает из закона, договора или существа сложившихся между ними отношений.

Размер доли может изменяться по различным причинам: изменение состава участников, внесение в имущество улучшений и т. д.

Согласно пункту 3 статьи 245 ГК РФ при внесении в имущество улучшений с соблюдением установленного порядка участник имеет права на увеличение своей доли соразмерно повышению стоимости общего имущества, если улучшение неотделимо или приобретает право собственности на отделимое улучшение без увеличения своей доли.

Согласно статье 247 ГК РФ осуществление права общей долевой собственности происходит по взаимному согласию всех собственников. Если отсутствует согласие по вопросам владения или пользования общим имуществом, каждый участник вправе разрешить спор в суде.

Сособственник имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества соразмерно своей доле, а при невозможности этого – требовать от других участников соответствующей компенсации. Право сособственника на выделенную ему во владение и пользование долю является вещным и при надлежащем оформлении пользуется защитой от посягательств собственников других долей.

Каждый из сособственников вправе самостоятельно распоряжаться лишь своей долей в праве общей собственности.

Согласно статье 248 ГК РФ плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

В соответствии со статьей 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

На основании статьи 250 ГК РФ в целях устойчивости положения других сособственников законом установлена норма о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли. Продавцу необходимо известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых она продается.

В случае продажи доли с нарушением этого порядка любой сособственник в течение трех месяцев вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Прекращение права общей долевой собственности может иметь следующие разновидности: раздел общей собственности и выдел из общей собственности.

При разделе общая собственность прекращается для всех ее участников, при выделе – для того, чья доля выделяется.

Основания и способы раздела и выдела различны. Раздел и выдел могут иметь место как по взаимному согласию собственников, так и по судебному решению. Выдел доли может иметь место также и по требованию кредиторов для обращения взыскания на имущество сособственника.

Выдел доли в натуре из имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности, возможен, если имуществу не будет причинен несоразмерный ущерб (статья 252 ГК РФ), т.е. его можно будет использовать по назначению и не будет значительно утрачена его стоимость либо нарушены права третьих лиц, а также, если нет прямого запрета для выдела.

Выдел доли в натуре всегда влечет прекращение права общей собственности, поскольку при разделе возникают 2 или более самостоятельных объекта права, в отношении которых у каждого из бывших сособственников возникает право раздельной собственности.

Квартира является неделимым имуществом, которое невозможно разделить без изменения его назначения, что, как правило, исключает возможность раздела в натуре. Сохранить назначение квартиры как жилого помещения при ее разделе можно только при условии, что каждому бывшему участнику общей собственности будет оборудован отдельный вход в квартиру, отдельные ванная комната, туалет, кухня. Сделать переустройство и перепланировку в таких масштабах в квартирах в подавляющем большинстве случаев невозможно.

Кроме того, переустройство и перепланировка жилого помещения затрагивают не только права собственников данного помещения, но и интересы других лиц: собственника дома и всех лиц, проживающих в данном доме, в том числе влияют на безопасность последующей эксплуатации недвижимого имущества. Поэтому для проведения переустройства и перепланировки установлен разрешительный порядок (статья 26 ЖК РФ).

Для собственников квартир возможно определить порядок пользования жилым помещением, получить разрешение на переоборудование квартиры с учетом их желаний (превратить квартиру в коммунальную), но разделить в натуре данное имущество они не смогут по причинам, изложенным выше, а следовательно, право общей долевой собственности на нее не прекратится.

Иная ситуация при разделе дома, если существует техническая возможность выдела доли в натуре так, чтобы она составила изолированную часть дома с отдельным входом.

Порядок пользования сособственники (общая долевая собственность) согласовывают между собой сами, как правило, устно. При недостижении согласия собственники могут обратиться в суд (статья 247 ГК РФ).

Для определения порядка пользования жилым помещением при возникновении разногласий с другими сособственниками рекомендуем придерживаться следующего алгоритма:

- 1) направить сособственникам предложение об определении порядка пользования жилым помещением и заключить соглашение (в случае рассмотрения иска в суде данное предложение будет доказательством невозможности определения порядка пользования жильем самостоятельно). Предложение целесообразно направить по почте заказным письмом с описью

вложения и уведомлением о вручении или вручить каждому сособственнику лично под подпись (статья 165.1 ГК РФ).

Если совладельцы откликнулись на предложение, необходимо заключить письменное соглашение об определении порядка пользования жилым помещением, в котором зафиксировать достигнутые договоренности, в частности, о том, какие комнаты в жилом помещении предоставлены в исключительное пользование каждого из сособственников, какие помещения находятся в общем пользовании.

При определении порядка пользования общим имуществом нужно учитывать, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (статья 247 ГК РФ).

2) Составление искового заявления (если договоренность с сособственниками не достигнута). Необходимо изложить факты нарушения либо угрозы нарушения прав истца, его требования, а также обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и подтверждающие их доказательства, а также сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались.

3) Подготовка необходимых документов для суда, представленных в статье 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

4) Подача искового заявления в суд, рассмотрение дела в суде, решение суда.

Исковое заявление об определении порядка пользования жилым помещением подается в районный суд по месту нахождения этого помещения (статья 24, часть 1 статьи 30 ГПК РФ).

8. Сохранность жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду

Согласно положениям ЖК РФ контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам осуществляется органами местного самоуправления (подведомственными организациями по управлению жилищным фондом).

В соответствии со статьей 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Государственные и муниципальные унитарные предприятия, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных ГК РФ (статья 294 ГК РФ).

Согласно статье 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Наймодатель обязан осуществлять надежную эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении (статья 676 ГК РФ), а также осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, находящегося в его ведении (статьи 14, 30 ЖК РФ).

В свою очередь наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Нанимателями жилых помещений могут быть родственники детей, ведущие асоциальный образ жизни и безответственно относящиеся к жилому помещению, что приводит к ухудшению состояния жилья и накоплению больших задолженностей по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

Для сохранности жилых помещений и защиты жилищных прав детей, оставшихся без попечения родителей, наймодатель вправе в соответствии со статьей 687 ГК РФ расторгнуть договор найма жилого помещения в судебном порядке в следующих случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Наймодатель жилых помещений муниципального жилищного фонда вправе по согласованию с органом опеки и попечительства предъявлять иски о выселении из указанных помещений граждан в порядке, установленном ЖК РФ;

Наймодатель жилых помещений муниципального жилищного фонда вправе по согласованию с органом опеки и попечительства давать согласие законным представителям детей-сирот на сдачу соответствующего жилого помещения в поднаем в соответствии со статьей 76 ЖК РФ.

9. Порядок проведения проверок сохранности жилых помещений

В целях обеспечения контроля за использованием и сохранностью жилых помещений детей-сирот, руководствуясь нормами Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» в Закон Республики Карелия от 28 ноября 2005 года № 921-ЗРК «О государственном

обеспечении и социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц, потерявших в период обучения обоих родителей или единственного родителя» внесены изменения, согласно которым органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов в Республике Карелия наделены государственными полномочиями по осуществлению контроля за сохранностью жилых помещений.

Минсоцзащиты Республики Карелия, как уполномоченным органом исполнительный власти в данной сфере, разработан Порядок осуществления контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, за обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений, а также контроля за распоряжением ими, утвержденный постановлением Правительства Республики Карелия от 1 июля 2019 года № 282-П, согласно которому:

орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня регистрации сведений о ребенке-сироте в журнале первичного учета детей, оставшихся без попечения родителей:

1) устанавливает путем направления соответствующих запросов сведения о наличии жилых помещений, нанимателем или членом семьи нанимателя по договору социального найма либо собственником которого является ребенок-сирота;

2) производит комиссионное обследование жилых помещений, нанимателем или членом семьи нанимателя по договору социального найма либо собственником которого является ребенок-сирота.

Для проведения обследования жилых помещений детей-сирот органу местного самоуправления необходимо организовать работу по созданию комиссии, состав которой утверждается муниципальным актом, либо по внесению изменений в положение о действующей комиссии, занимающейся жилищными вопросами и ее составе. В состав данной комиссии предлагаем включить по согласованию представителей организаций для детей-сирот, которые могут принимать участие в обследованиях жилых помещений детей, находящихся под опекой (попечительством).

По результатам комиссионного обследования жилого помещения в двух экземплярах составляется акт обследования жилого помещения по форме, утвержденной приказом Минсоцзащиты Республики Карелия от 5 августа 2019 года № 502-П, который подписывается членами комиссии. Один экземпляр акта направляется законному представителю ребенка-сироты, второй - хранится в личном деле ребенка-сироты (при нахождении ребенка в организации для детей-сирот – один экземпляр акта направляется в соответствующую организацию и хранится в личном деле ребенка, второй - хранится в органе опеки и попечительства).

Органы местного самоуправления организуют проведение плановых и внеплановых проверок использования, сохранности, обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений и распоряжения ими,

нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты (далее - проверки).

Плановые проверки проводятся не реже одного раза в шесть месяцев на основании разрабатываемых органом местного самоуправления планов-графиков проведения проверок (далее - план-график проведения проверок).

План-график проведения проверок утверждается руководителем органа местного самоуправления не позднее 15 января и 1 июля текущего года.

В плане-графике проведения проверок указывается адрес местонахождения проверяемых жилых помещений, сроки проведения проверки.

О проведении плановой проверки лица, проживающие в жилых помещениях, и (или) законные представители детей-сирот уведомляются органом местного самоуправления не позднее, чем за три рабочих дня до начала ее проведения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

Срок проведения плановой проверки составляет не более двадцати рабочих дней. В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений должностных лиц органа местного самоуправления, срок проведения плановой проверки может быть продлен руководителем такого органа, но не более чем на двадцать рабочих дней.

Основанием для проведения внеплановой проверки является поступление в орган местного самоуправления информации о нарушении требований к использованию, сохранности жилого помещения и (или) сведений о фактах незаконного распоряжения жилым помещением, ненадлежащем санитарном и техническом состоянии жилого помещения.

Внеплановая проверка проводится на основании акта органа местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления информации о фактах незаконного распоряжения жилым помещением, ненадлежащем санитарном и техническом состоянии жилого помещения.

Срок проведения внеплановой проверки составляет не более двадцати рабочих дней. В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений должностных лиц органа местного самоуправления, срок проведения внеплановой проверки может быть продлен руководителем такого органа, но не более чем на двадцать рабочих дней.

По результатам плановых и внеплановых проверок составляется акт проверки по утвержденной форме, приобщаемый к личному делу ребенка-сироты.

Копия акта проверки в течение семи рабочих дней с даты окончания проверки направляется законному представителю ребенка-сироты.

В случае несогласия с актом проверки или его отдельными положениями законный представитель ребенка-сироты вправе представить в орган местного самоуправления возражения в письменной форме в течение пятнадцати дней со дня получения акта проверки.

Контроль за использованием и сохранностью жилых помещений осуществляется:

- 1) до достижения совершеннолетия детей-сирот либо до приобретения ими полной дееспособности;
- 2) до признания в установленном порядке жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты, непригодными для проживания.

10. Защита жилищных прав несовершеннолетних

В целях защиты жилищных прав детей-сирот их законными представителями или органами опеки и попечительства в суд могут предъявляться в соответствии со статьей 91 ЖК РФ иски о выселении из жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма, родителей, лишенных родительских прав.

Защита нарушенных прав собственности и других вещных прав производится в порядке, определенном главой 20 ГК РФ. Опекун или попечитель вправе обращаться в суд, чтобы истребовать имущество подопечного из чужого незаконного владения, защитить права подопечного от нарушений, не связанных с лишением права, а также принимать меры по защите права пользования и иных прав подопечного.

Для осуществления контроля органы опеки и попечительства:

- по месту нахождения жилого помещения подопечных ежегодно должны запрашивать в соответствующих службах выписки из домовых книг и лицевого счета по жилью и составлять акт проверки (приложение);
- в случае выявления фактов незаконного отчуждения жилых помещений, принадлежащих на праве собственности указанным гражданам, должны принимать меры к расторжению незаконных сделок в установленном законом порядке.

Законные представители детей-сирот для защиты жилищных прав детей данной категории вправе запрашивать в органах местного самоуправления информацию о сохранности жилых помещений по месту их нахождения.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что наиболее эффективными способами сохранности жилья детей-сирот являются:

- сдача жилого помещения в наем (аренду);
- проведение проверок сохранности жилого помещения не реже 2-х раз в год;
- в случае выявления недобросовестного отношения опекуна (попечителя) к обеспечению сохранности жилья принятие мер по возмещению причиненных несовершеннолетнему убытков.

Кроме того, органам местного самоуправления (органам опеки и попечительства) необходимо:

1. Организовать проведение в муниципальном районе (городском округе) инвентаризации всех жилых помещений, принадлежащих детям указанной категории.

2. Способствовать проведению в жилых помещениях детей-сирот ремонтных работ, погашению задолженности по оплате коммунальных услуг, сдаче жилья в наем (поднаем), принятию мер к иным проживающим лицам, ведущим асоциальный образ жизни.

3. Обеспечивать информирование всех заинтересованных муниципальных служб и ведомств о жилой площади, принадлежащей несовершеннолетним указанной категории.

4. Организовать проверку личных дел детей-сирот с целью получения сведений о недвижимом имуществе несовершеннолетних.

5. Обеспечить межведомственное взаимодействие, в том числе контроль, по вопросам сохранности жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним указанной категории, с проведением соответствующих проверок.

6. Принять меры к исполнению действующего законодательства о регистрационном учете несовершеннолетних указанной категории по месту жилого помещения и месту временного пребывания в замещающей семье, организации для детей-сирот.

7. Соблюдать установленные действующим законодательством сроки и другие условия оформления договоров передачи жилого помещения в собственность детей указанной категории в случаях смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние.

8. Обеспечить контроль за жилыми помещениями, сданными в наем.

9. Обеспечить своевременное выявление детей-сирот, нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями.

10. Формировать список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями.

11. Предоставлять в Минсоцзащиты Республики Карелия 2 раза в год по состоянию на 1 января и 1 июля сведения о сохранности жилых помещений детей-сирот по форме реестра граждан, находящихся под опекой и попечительством, утвержденного приказом Минсоцзащиты Республики Карелия от 20.11.2018 № 774-П «Об утверждении Порядка ведения реестра граждан, находящихся под опекой и попечительством, лиц, желающих принять на воспитание в свою семью ребенка, оставшегося без попечения родителей, прошедших подготовку по программе подготовки лиц, желающих принять на воспитание в свою семью ребенка, оставшегося без попечения родителей».