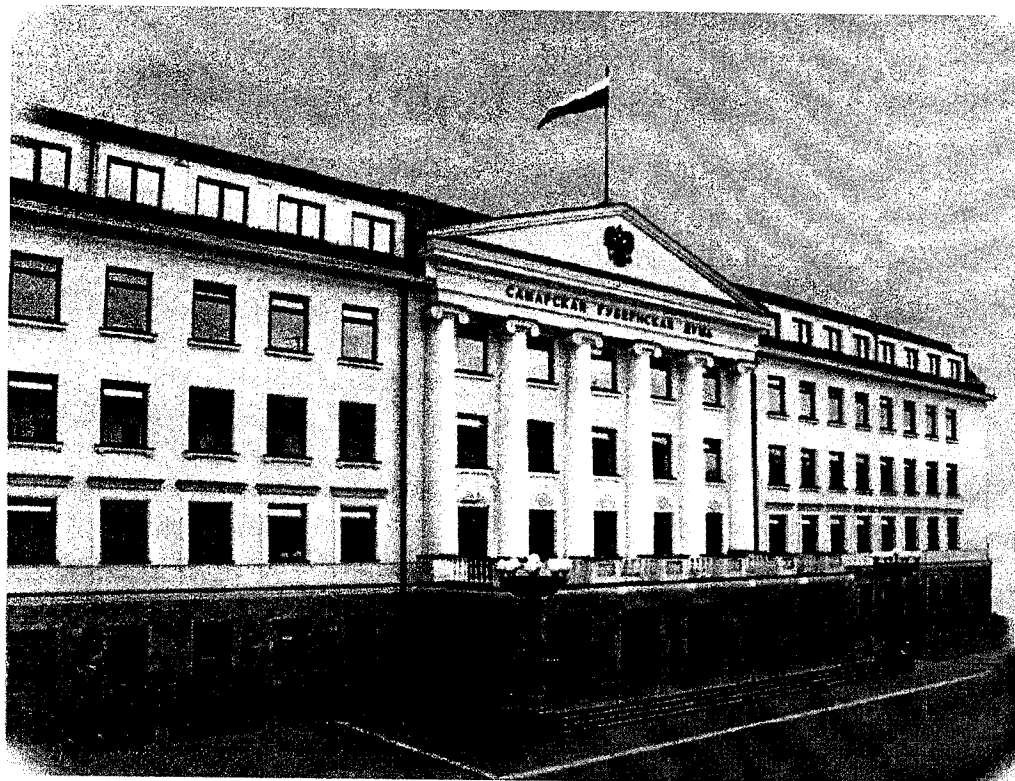


Самарская Губернская Дума



Информационно-методические рекомендации органам местного самоуправления по контролю 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

Самара, 2022

1. Общие положения

1.1. Настоящие информационно-методические рекомендации подготовлены в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Законом Самарской области от 05.03.2005 № 77-ГД «О наделении органов местного самоуправления на территории Самарской области отдельными государственными полномочиями по социальной поддержке населения», постановлением Правительства Самарской области от 11.02.2019 № 60 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договору 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 осуществления контроля за распоряжением ими» и содержат рекомендации по осуществлению 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 (далее – дети-сироты, ребенок-сирота), за обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений, а также распоряжением ими.

1.2. Контроль за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членам семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты, за обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений, за распоряжением указанными жилыми помещениями (далее — контроль) осуществляется органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования на территории Самарской области, наделенным отдельными государственными полномочиями по осуществлению деятельности по опеке и попечительству (далее – уполномоченный орган), по месту жительства детей-сирот, в пределах компетенции, установленной законодательством Российской Федерации и Самарской области, в период пребывания детей-сирот под опекой (попечительством), в приемных семьях, образовательных организациях, организациях социального обслуживания населения, медицинских

организациях и иных организациях, создаваемых в установленном законом порядке для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

1.3. Цели контроля устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 11.02.2019 № 60 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договора 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 осуществления контроля за распоряжением ими».

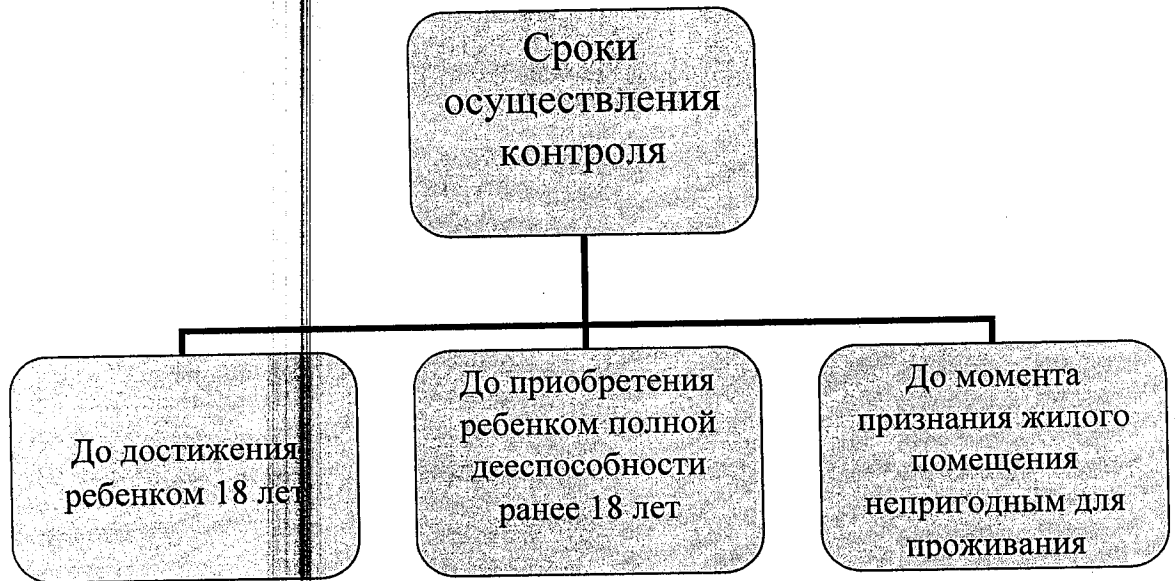


1.4. Объектами контроля являются:

1) жилые помещения, принадлежащие на праве собственности детям-сиротам, в том числе принадлежащие им на праве общей долевой собственности;

2) жилые помещения, нанимателями которых по договорам социального найма или членами семьи нанимателя которых по договору социального найма являются дети-сироты.

1.5. Сроки осуществления контроля устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 11.02.2019 № 60 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договора 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 осуществления контроля за распоряжением ими».



2. Сохранение ранее занимаемых жилых помещений за детьми-сиротами

2.1. В случае поступления в уполномоченный орган сведений о ребенке, оставшемся без попечения родителей, он предпринимает предусмотренные федеральным законодательством действия по учету детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе по регистрации сведений о ребенке в журнале первичного учета детей, оставшихся без попечения родителей.

2.2. В целях установления регистрации ребенка-сироты по месту жительства (месту пребывания) в пределах Российской Федерации, наличия у него права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением по договору социального найма уполномоченный орган в течение установленного им срока направляет в порядке межведомственного информационного взаимодействия запросы:

1) о регистрации детей-сирот по месту жительства (месту пребывания) в пределах Российской Федерации – в органы регистрационного учета;

2) о наличии (отсутствии) права собственности, в том числе права общей собственности ребенка-сироты на жилые помещения – в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области;

3) о том, является ли ребенок-сирота нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, — в орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования по месту

жительства ребенка, осуществляющий управление муниципальным жилищным фондом.

2.3. При поступлении информации о наличии права собственности, в том числе права общей собственности ребенка-сироты на жилые помещения, информации, свидетельствующей о наличии жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма ребенку-сироте и (или) его родителям, уполномоченный орган в течение установленного им срока принимает решение об обеспечении сохранности указанного жилого помещения и направляет копию такого решения:

в органы регистрационного учета в целях предотвращения регистрации граждан по месту жительства и (или) по месту пребывания в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности ребенку-сироте;

в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в целях предупреждения совершения сделок в отношении жилого помещения, принадлежащего на праве собственности ребенку-сироте;

законным представителям детей-сирот в целях необходимости поддержания надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений детей-сирот, использования указанных жилых помещений по назначению, недопустимости распоряжения такими жилыми помещениями в нарушение прав и законных интересов детей-сирот, своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

наймодателю жилого помещения, предоставленного по договору социального найма ребенку-сироте и (или) его родителям, в целях предотвращения обмена жилым помещением, предоставленным по договору социального найма ребенку-сироте и (или) его родителям, без предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Если жилое помещение расположено за пределами соответствующего муниципального образования, уполномоченный орган в целях обеспечения права ребенка-сироты на пользование жилым помещением в течение установленного им срока направляет в орган опеки и попечительства по месту нахождения жилого помещения соответствующую информацию.

2.4. Не подлежат сохранению за детьми-сиротами жилые помещения:

1) относящиеся к частному жилищному фонду, занимаемые на основании договора найма жилого помещения;

2) относящиеся к специализированному жилищному фонду (в том числе общежития);

3) жилые помещения в наемных домах, предоставленные по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений.

3. Контроль за сохранностью жилых помещений детей-сирот, в отношении которых принято решение об обеспечении их сохранности

3.1. В целях осуществления контроля за сохранностью жилых помещений, в отношении которых принято решение об обеспечении их сохранности, уполномоченный орган проводит плановые и внеплановые проверки обеспечения сохранности жилья.

3.2. Плановые проверки проводятся не реже одного раза в год на основании разрабатываемых уполномоченным органом ежегодных планов проведения проверок жилых помещений, в отношении которых принято решение об обеспечении их сохранности (далее – план проверок).

3.3. Ежегодный план проверок утверждается руководителем уполномоченного органа не позднее 20 декабря¹ года, предшествующего году проведения проверок.

Основанием для включения жилого помещения в план проверки может служить:

- принятие решения об обеспечении сохранности жилого помещения;
- истечение года со дня окончания проведения последней плановой проверки.

В плане проверок рекомендуется указывать следующие сведения:

фамилия, имя, отчество (при наличии), число, месяц, год рождения ребенка-сироты;

адрес местонахождения жилого помещения ребенка-сироты, в отношении которого планируется проведение плановой проверки;

наименование, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение или право пользования жилым помещением ребенка-сироты;

основание для проведения плановой проверки;

сроки проведения плановой проверки.

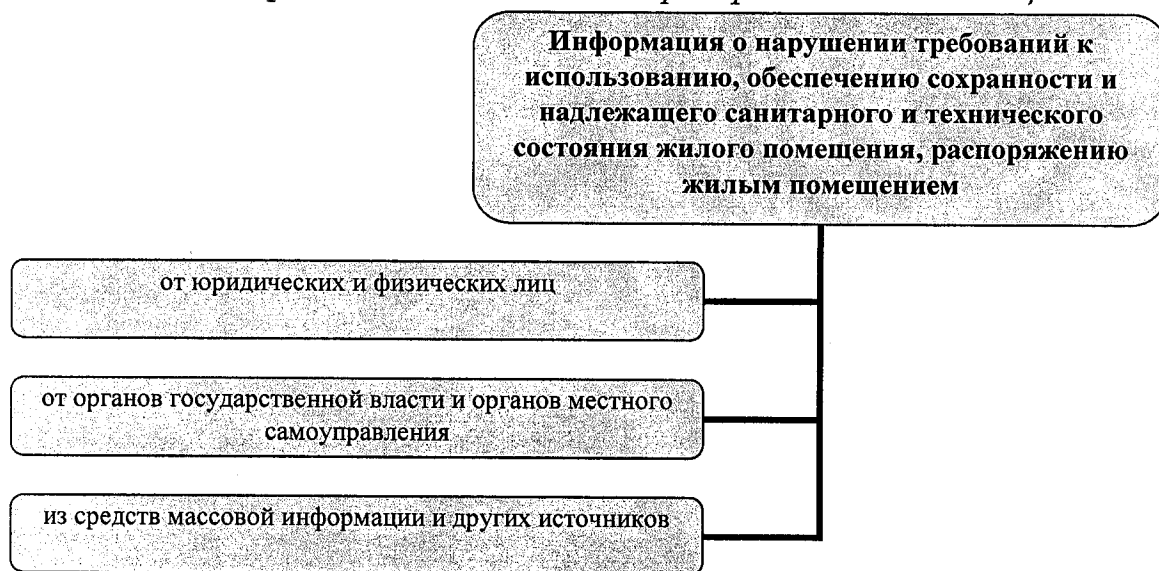
3.4. Уполномоченному органу рекомендуется уведомлять законных представителей (граждан, проживающих в жилых помещениях) о сроках проведения плановой проверки в текущем году, а также при необходимости

¹ Указанный срок является рекомендательным и может быть изменен по усмотрению органа местного самоуправления.

запросить, в том числе путем направления межведомственных запросов, документы, подтверждающие право собственности ребенка-сироты на жилое помещение или право пользования данным жилым помещением.

3.5. Основания для проведения внеплановой проверки жилого помещения ребенка-сироты устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 11.02.2019 № 60 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договору 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 осуществления контроля за распоряжением ими».

Основание для проведения внеплановой проверки жилого помещения



3.6. Внеплановая проверка проводится на основании решения уполномоченного органа о проведении внеплановой проверки жилого помещения детей-сирот в установленный им срок.

В решении уполномоченного органа рекомендуется указывать следующие сведения:

- 1) наименование уполномоченного органа;
- 2) фамилия, имя, отчество (при наличии), должность лица, уполномоченного на проведение проверки;
- 3) фамилия, имя, отчество (при наличии) ребенка-сироты;
- 4) адрес местонахождения жилого помещения ребенка-сироты, в отношении которого проводится проверка;
- 5) основание проведения внеплановой проверки жилого помещения ребенка-сироты;

б) дата начала и дата окончания проведения проверки.

В случае привлечения к проверке должностных лиц государственных органов, осуществляющих санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, надзор в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, в решении также рекомендуется указывать информацию об указанных должностных лицах.

3.7. По результатам плановой и (или) внеплановой проверки уполномоченный орган в течение установленного им срока составляет акт проверки использования и сохранности жилых помещений, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты, и надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений, а также совершения действия по распоряжению ими (далее – акт проверки жилого помещения), приобщаемый к личному делу ребенка-сироты.

По одному экземпляру акта проверки жилого помещения рекомендуется направить законному представителю ребенка-сироты, а также в орган, принимавший участие в проверке, указанный в пункте 3.6 настоящих рекомендаций, в течение срока, установленного уполномоченным органом.

В случае нахождения ребенка-сироты на территории другого муниципального образования Самарской области или за пределами территории Самарской области акт проверки жилого помещения направляется в орган опеки и попечительства по месту фактического нахождения ребенка-сироты.

В акте проверки жилого помещения рекомендуется отражать следующие данные:

- дата проведения проверки;
- фамилия, имя, отчество, должность проверяющего (проверяющих);
- фамилия, имя, отчество ребенка-сироты;
- адрес жилого помещения;
- наименование организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в которую помещен ребенок-сирота/фамилия, имя, отчество опекуна (попечителя), приемного родителя;
- основание проведения проверки;
- перечень лиц, присутствующих при проведении проверки;
- ход проведения проверки;
- собственник/наниматель жилого помещения;
- правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- технические характеристики жилого помещения (этаж, площадь, материал стен, элементы благоустройства);

- санитарно-техническое состояние жилого помещения;
- сведения об оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (воду, электроэнергию, отопление, канализацию), телефон; об оплате за наем, аренду (в случае если жилое помещение сдано в наем, аренду);
- перечень зарегистрированных и фактически проживающих в жилом помещении лиц;
- перечень выявленных нарушений и сроки их устранения, рекомендации законному представителю (в случае выявления фактов неисполнения, ненадлежащего исполнения законным представителем обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, нарушения им прав и законных интересов детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей);
- заключение и рекомендации по результатам проверки жилого помещения.

3.8. В случае выявления в ходе плановой (внеплановой) проверки обстоятельств, свидетельствующих о ненадлежащем санитарном и (или) техническом состоянии жилых помещений детей-сирот, нахождении в жилом помещении посторонних (неизвестных) лиц, уполномоченному органу рекомендуется в установленный им срок направить информацию о выявленных фактах с приложением копии акта проверки жилого помещения в:

- 1) органы, осуществляющие санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор;
- 2) государственную жилищную инспекцию Самарской области для оценки и обследования помещения;
- 3) органы полиции для принятия мер в пределах предоставленных полномочий в отношении лиц, незаконно проживающих в жилом помещении.

3.9. В рамках проведения плановой проверки жилого помещения ребенка-сироты, в отношении которого принято решение о проведении плановой проверки, уполномоченному органу рекомендуется запросить информацию о наличии (отсутствии) задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в организациях, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги и (или) осуществляющих начисление платежей по оплате жилищно-коммунальных услуг населению по месту нахождения указанного жилого помещения.

Поскольку указанная информация необходима для осуществления и выполнения функций, полномочий и обязанностей, возложенных законодательством Российской Федерации на уполномоченный орган,

согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных не требуется (пункт 2 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).

При установлении в ходе плановой (внеплановой) проверки наличия задолженности по оплате коммунальных услуг и (или) по внесению платы за жилое помещение уполномоченному органу в установленный им срок рекомендуется уведомить законного представителя ребенка-сироты, лиц, проживающих в жилом помещении ребенка-сироты на законных основаниях, а также иных собственников жилого помещения (при наличии) о необходимости принятия мер по погашению задолженности.

Сведения о внесении платы за жилое помещение ребенка-сироты и коммунальные услуги за такое жилое помещение целесообразно включить в личное дело несовершеннолетнего подопечного в соответствии с Правилами ведения личных дел несовершеннолетних подопечных, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 423 «Об отдельных вопросах осуществления опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних граждан».

3.10. В целях обеспечения использования и сохранности жилых помещений детей-сирот законный представитель детей-сирот с предварительного разрешения органов опеки и попечительства, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» вправе:

передать жилые помещения, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма которых являются дети-сироты, по договору поднайма с предварительного разрешения уполномоченного органа и согласия наймодателя;

передать жилые помещения, собственниками которых являются дети-сироты, по договору найма.

Денежные средства, полученные по договорам найма (поднайма) жилых помещений детей-сирот, подлежат зачислению на лицевые счета, открытые законными представителями детей-сирот, учреждениями, создаваемыми в установленном законом порядке для детей-сирот.

Сведения о средствах, полученных по договорам найма (поднайма) жилых помещений детей-сирот, содержатся в ежегодных отчетах опекуна или попечителя о хранении, об использовании имущества подопечного и об управлении этим имуществом, включенных в личное дело несовершеннолетнего подопечного в соответствии с Правилами ведения личных дел несовершеннолетних подопечных, утвержденными

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 № 423 «Об отдельных вопросах осуществления опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних граждан».

3.11. При выявлении факта совершения сделки, повлекшей прекращение права собственности ребенка-сироты на жилое помещение, права пользования жилым помещением ребенка-сироты вследствие заключения законным представителем ребенка-сироты, иными лицами сделок с жилым помещением ребенка-сироты без предварительного разрешения органа опеки и попечительства уполномоченный орган обращается в установленный им срок в суд за защитой нарушенных жилищных, имущественных прав детей-сирот в порядке, предусмотренном статьей 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (если с соответствующим иском заявлением не обратился законный представитель ребенка-сироты), за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде несовершеннолетнего.

3.12. В целях контроля уполномоченный орган принимает меры по обеспечению выселения из жилых помещений детей-сирот бывших членов семьи, лиц, утративших право пользования жилым помещением, лиц, нарушающих правила пользования жилым помещением, путем обращения за защитой нарушенных прав детей-сирот в суд с иском заявлением о выселении указанных лиц и (или) устранении нарушений жилищных прав детей-сирот в установленный им срок в порядке, предусмотренном статьей 79 Жилищного кодекса Российской Федерации (если с соответствующим иском заявлением не обратился законный представитель ребенка-сироты).

3.13. За год до достижения ребенком-сиротой 18 лет, а также за год до окончания срока его пребывания в образовательных организациях, организациях социального обслуживания населения, организациях здравоохранения и иных организациях, создаваемых в установленном законом порядке для детей-сирот, а также за год до завершения ребенком-сиротой обучения в образовательных организациях профессионального образования орган опеки и попечительства уведомляет собственника (собственников), нанимателя (в случае их наличия) жилого помещения о возвращении в жилое помещение ребенка-сироты, о необходимости подготовки жилого помещения для возвращения в него лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Обращаем внимание на правовую неопределенность норм федерального законодательства, сложившуюся в сфере осуществления вышеуказанного контроля.

Так, в соответствии с положениями статьи 8 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ) виды федерального государственного контроля (надзора), виды регионального государственного контроля (надзора) по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, виды муниципального контроля устанавливаются федеральными законами.

При этом федеральным законом о виде контроля должны быть определены наименование вида контроля, предмет государственного контроля (надзора), в том числе осуществляемого по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, муниципального контроля, а также могут быть установлены положения, которые в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ должны содержаться в положении о виде контроля.

В пункте 2 статьи 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» упоминается обязанность органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению 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 по осуществлению контроля за распоряжением ими (в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации).

Вместе с тем иные положения, предусмотренные Федеральным законом № 248-ФЗ, которые должны содержаться в федеральном законе о виде контроля (наименование вида контроля, предмет государственного контроля (надзора) и прочие) в Федеральном законе от 21.12.1996 № 159-ФЗ не содержатся.

Таким образом, не ясно, является ли деятельность по контролю 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 по контролю за распоряжением ими одним из видов государственного контроля (надзора).

В целях устранения правовой неопределенности Самарской Губернской Думой планируется направить запрос в Министерство экономического развития Российской Федерации как оператора Единого государственного реестра видов контроля в целях получения разъяснений, является ли контроль 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 контроль за распоряжением ими самостоятельным видом государственного контроля (надзора) по смыслу Федерального закона № 248-ФЗ.