

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Саратовской области

«О внесении изменений в Закон Саратовской области «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Саратовской области»

Согласно статье 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – Закон № 159) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты), при определенных условиях, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений. Срок действия такого договора составляет 5 лет.

Также статьей 8 Закона № 159-ФЗ предусмотрено, что в случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания указанным лицам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор найма специализированного жилого помещения может быть заключен на новый пятилетний срок по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Порядок выявления таких обстоятельств устанавливается законодательством субъекта Российской Федерации.

По окончании срока действия договора найма специализированного жилого помещения и при отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, принять решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда и заключить с лицами, указанными выше, договор социального найма в отношении данного жилого помещения в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

Справочно: согласно Жилищному кодексу Российской Федерации объем прав у нанимателя жилого помещения по договору социального найма больше, чем у нанимателя по договору найма специализированного жилого помещения.

Согласно Закону Саратовской области от 02.08.2012 № 123-ЗСО «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Саратовской области» (далее – Закон № 123-ЗСО), постановка на специализированный жилищных учет, предоставление жилых помещений

детям-сиротам, в том числе принятие решения о заключении договора найма специализированного жилого помещения на новый пятилетний срок при выявлении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания указанным лицам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, отнесены к полномочиям министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области.

Законом № 123-ЗСО также определены полномочия уполномоченного органа в сфере опеки и попечительства в обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот.

Наряду с другими полномочиями, согласно статье 8 Закона № 123-ЗСО, заключение о выявлении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания лицам, с которыми был заключен договор найма специализированного жилого помещения, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, выносит уполномоченный орган в сфере опеки и попечительства. Это заключение является основанием для принятия министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства области решения о заключении договора найма специализированного жилого помещения на новый пятилетний срок.

В Саратовской области Законом от 28.12.2007 № 297-ЗСО «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями по осуществлению деятельности по опеке и попечительству в Саратовской области» (далее – Закон № 297-ЗСО) органы местного самоуправления наделены всеми государственными полномочиями по осуществлению деятельности по опеке и попечительству в отношении совершеннолетних и несовершеннолетних граждан (за исключением отдельных полномочий, прямо указанных в статье 1 Закона № 297-ЗСО) и, таким образом, являются органами опеки и попечительства.

Также Законом № 123-ЗСО определен перечень обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания детям-сиротам, с которыми был заключен договор найма специализированного жилого помещения, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, которые подлежат выявлению органом опеки и попечительства и служат основанием для заключения с ними договора найма специализированного жилого помещения из специализированного государственного жилищного фонда области на новый пятилетний срок. Это:

а) наличие у гражданина непогашенной или неснятой судимости на момент окончания срока действия договора найма специализированного жилого помещения из специализированного государственного жилищного фонда области;

б) наличие у гражданина задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев и более.

Законопроектом предлагается дополнить указанный перечень следующим обстоятельством:

- использование жилого помещения, предоставленного гражданину по договору найма специализированного жилого помещения из специализированного государственного жилищного фонда области, не по назначению.

Согласно статьям 83 и 101 Жилищного кодекса Российской Федерации, указанное обстоятельство является основанием для расторжения в судебном порядке по требованию наймодателя и договора социального найма жилого помещения, и договора найма специализированного жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ). Однако, при расторжении договора социального найма наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи выселяются без предоставления другого жилого помещения, а при расторжении договора найма специализированного жилого помещения дети-сироты не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления других благоустроенных жилых помещений, которые должны находиться в границах соответствующего населенного пункта (ст. 103 ЖК РФ).

Согласно Методическим рекомендациям Министерства образования и науки Российской Федерации по внедрению эффективного механизма обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из их числа (письмо от 08.04.2014 № ВК-615/07), основанием для заключения договора найма специализированного жилого помещения на новый пятилетний срок должна являться невозможность преодоления обстоятельств самостоятельными усилиями нанимателя и угроза прекращения права пользования жилым помещением (расторжения договора найма).

Таким образом, в случае заключения с детьми-сиротами договора социального найма при наличии указанного выше обстоятельства есть вероятность, что впоследствии договор социального найма в них будет расторгнут и они будут выселены без предоставления другого жилого помещения. Заключение с ними в подобной ситуации договора найма специализированного жилого помещения позволит сохранить за детьми-сиротами жилые помещения.

В качестве органа, уполномоченного выявлять обстоятельства, свидетельствующие о необходимости оказания детям-сиротам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, при наличии которых с ними может быть заключен договор найма специализированного жилого помещения из специализированного государственного жилищного фонда области на новый срок, законопроектом предлагается определить министерство социального развития области (вместо уполномоченного органа в сфере опеки и попечительства).

Также законопроектом предлагается внести в Закон № 123-ЗСО ряд правок редакционного характера (во избежание неоднозначности толкования его норм).