**Дополнительные гарантии прав на имущество и жилое помещение**

|  |
| --- |
|  |
|  | |
| [**А.А. Кирилловых. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 1996 года N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" (постатейный), 2010 - перейти к содержанию учебника**](http://all-books.biz/grajdanskoe-pravo-uchebnik/kommentariy-federalnomu-zakonu-dekabrya-1996.html) | |

|  |
| --- |
|  |
| Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей предоставляются дополнительные гарантии прав на имущество и жилое помещение. Основным нормативным актом, регламентирующим жилищные правоотношения, является Жилищный кодекс РФ 2004 г.\*(76), в котором также предусматривается порядок и условия предоставления жилых помещений. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, должны обеспечиваться органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм. Такое правило корреспондирует и ст. 57 ЖК РФ, определяющей право внеочередного получения жилья указанными категориями граждан. Дети-сироты после окончания пребывания в соответствующем учреждении, приемной семье или окончания службы в Вооруженных Силах РФ снимаются с полного государственного обеспечения и, следовательно, должны незамедлительно быть обеспечены жильем, в противном случае будет нарушено их право на жилище, предусмотренное ст. 40 Конституции РФ. Федеральное законодательство, помимо внеочередного предоставления жилья детям-сиротам, определяет еще и минимальный размер предоставляемого жилого помещения (не ниже установленных социальных норм), а также то, на кого возлагается обязанность предоставления жилых помещений - на органы исполнительной власти по месту жительства. Если невозможно предоставить прежнее жилое помещение, органы местного самоуправления обязаны предоставить таким лицам другое жилье вне очереди (п. 2 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ). Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (ст. 50 ЖК РФ). Расходы на предоставление жилья детям-сиротам частично финансируются за счет средств федерального бюджета. Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2009 г. N 1203. В соответствии с Постановлением условиями предоставления субсидий являются: а) наличие нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, устанавливающего расходные обязательства субъекта Российской Федерации; б) наличие в бюджете субъекта Российской Федерации бюджетных ассигнований на исполнение расходных обязательств субъекта Российской Федерации; в) наличие нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, устанавливающего уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения (уполномоченный орган субъекта Российской Федерации); г) представление в Министерство финансов Российской Федерации уполномоченным органом субъекта Российской Федерации заявки на получение субсидии в текущем финансовом году по форме и в сроки, которые установлены Министерством финансов Российской Федерации. Уровень софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации за счет субсидий утверждается Министерством финансов Российской Федерации. Пределы уровня софинансирования установлены в постановлении Правительства РФ от 26 мая 2008 г. N 392\*(77) которым предусмотрено, что уровень софинансирования расходного обязательства субъекта Российской Федерации не может быть установлен выше 95% и ниже 5% расходного обязательства. Оценка эффективности расходов бюджетов субъектов Российской Федерации, источником софинансирования которых являются субсидии, осуществляется Министерством финансов Российской Федерации исходя из достижения целевых значений показателей эффективности - количества детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), обеспеченных жилыми помещениями в отчетном периоде. Значения указанных показателей для субъектов Российской Федерации устанавливаются Министерством финансов Российской Федерации. Федеральное законодательство возлагает обязанности по обеспечению детей-сирот жильем на органы исполнительной власти субъектов РФ, которые могут своими законами передать отдельные полномочия органам местного самоуправления, предоставляя при этом финансовые ресурсы на их выполнение. Из федерального бюджета предоставляются субсидии на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения. Дополнительные гарантии прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на имущество и жилое помещение могут быть установлены законодательством субъектов Российской Федерации. Обеспечение этих гарантий осуществляется за счет региональных бюджетов. На вопросы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних, в частности при проведении сделок с жилыми помещениями, обращалось внимание профильными органами исполнительной власти. Так, письмом Минобразования РФ от 09 июня 1999 г. N 244/26-5 "О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних"\*(78) не рекомендовалась продажа жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся в учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выпускников в возрасте до 18 лет либо проживающих в семьях опекунов (попечителей). Для рассмотрения вопросов дачи разрешения на сделку, влекущую отказ от принадлежащих ребенку прав или затрагивающую его права и законные интересы, необходимо предоставить: заявление от родителей либо лиц, их заменяющих, с просьбой о разрешении совершить сделку; запрос нотариуса; копии финансовых - лицевых счетов жилой площади отдельно с места продажи и покупки; справку из налоговой инспекции, подтверждающую отсутствие задолженности по уплате налогов; заявление несовершеннолетнего старше 14 лет о согласии на сделку; справка БТИ о стоимости квартиры; разрешение на регистрацию семьи в населенном пункте в случае выезда по новому месту жительства (форма 6); выписка из домовой книги с места регистрации несовершеннолетнего по месту жительства; иные документы, необходимые органам опеки и попечительства для издания распоряжения. В некоторых ситуациях могут быть затребованы дополнительные документы (например, план земельного участка в случае, когда семья выезжает в сельскую местность). Запрос нотариуса должен быть адресован главе органа местного самоуправления. Решение о выдаче предварительного разрешения на сделки, как правило, обсуждается коллегиально в комиссиях по охране прав детей либо других подобных им органах. Окончательное решение принимает глава органа местного самоуправления, который и подписывает распоряжение (постановление) по данному вопросу. В настоящий период, возможность отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих подопечному, возможно только при перемене места жительства несовершеннолетнего (ст. 20 ФЗ "Об опеке и попечительстве"). Для заключения сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Обнаружение факта совершения сделки (заключения договора) без предварительного разрешения (т.е. неуполномоченным лицом) является основанием для органа опеки и попечительства немедленно обратиться в суд в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством. При этом исключение составляет сделка, совершенная к выгоде подопечного. Последствием расторжения такого договора является возврат имущества подопечному. Убытки сторонам договора, подлежат возмещению опекуном (попечителем). Регистрационный учет детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется как по месту жительства, так и по месту временного пребывания. При этом регистрация по месту жительства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется при наличии документов, подтверждающих их право на данную жилую площадь. В соответствии с Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации\*(79) приемный родитель обязан зарегистрировать приемного ребенка в течение трех дней с момента его прибытия (п. 9, 29 Правил). Регистрация воспитанника приемной семьи по месту его пребывания осуществляется без снятия с регистрационного учета по месту его основного жительства (п. 15 Правил). Снятие детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, с регистрационного учета по месту жительства или по месту пребывания осуществляется только с согласия органов опеки и попечительства. При этом, законные представители несовершеннолетнего могут обратиться с заявлением о регистрации ребенка по новому месту жительства, и орган регистрационного учета осуществляет снятие ребенка с регистрационного учета по прежнему месту жительства несовершеннолетнего автоматически в системе взаимодействия соответствующих регистрационных органов. Аналогичное юридическое действие - обращение с заявлением о регистрации по новому месту жительства может самостоятельно предпринять несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет, он также автоматически в системе регистрационного учета будет снят с него по прежнему месту жительства. |