

## ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАЩИТЕ

СОРОКИНА Светлана Яковлевна

кандидат юридических наук

доцент кафедры гражданского права Юридического института

ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет»

г. Красноярск, Россия

*В статье анализируются жилищные права несовершеннолетних детей, нуждающихся в государственной защите. Охарактеризованы основания нуждаемости в жилых помещениях несовершеннолетних граждан, исследованы жилищные права детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, достигших возраста 23 лет, и не обеспеченных жильем. Исследованы вопросы заключения и расторжения договора найма специализированного жилого помещения. Представлены альтернативные способы обеспечения жильем, приведена судебная практика.*

**Ключевые слова:** жилищные права детей-сирот, основания нуждаемости, предоставление жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, требования к жилому помещению, расторжение договора и выселение, получение сертификата.

Дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, обеспечиваются жилыми помещениями, предназначенными для проживания несовершеннолетних граждан, нуждающихся в государственной защите. Легальное определение понятия «дети-сироты» и «дети, оставшиеся без попечения родителей», закреплены Федеральным законом от 21.12.1996 N 159-ФЗ (далее – ФЗ №159) [2]. В статье 1 данного закона закреплено, что дети-сироты – это лица в возрасте до 18 лет, у которых умерли оба или единственный родитель.

Дети, оставшиеся без попечения родителей, – это лица в возрасте до 18 лет, которые остались без попечения единственного родителя или обоих родителей в связи с лишением их родительских прав, ограничением их в родительских правах, признанием родителей безвестно отсутствующими, недееспособными, объявлением их умершими, установлением судом факта утраты лицом попечения родителей, отбыванием родителями наказания в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы, и других случаях.

Законом установлено, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, относятся к категории детей, находящихся в трудной жизненной ситуации [3], под ними понимаются лица, не достигшие возраста 18 лет.

Законодатель также закрепляет понятие

«лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» – это лица в возрасте от 18 до 23 лет, у которых, когда они находились в возрасте до 18 лет, умерли оба или единственный родитель, а также которые остались без попечения единственного или обоих родителей и имеют право на дополнительные гарантии по социальной поддержке.

Для реализации несовершеннолетними гражданами, нуждающимся в государственной защите, права на получение по договору найма специализированного жилого помещения необходимо иметь статус ребенка-сироты, ребенка, оставшегося без попечения родителей или лиц из их числа.

Несовершеннолетние граждане должны быть нуждающимися в жилом помещении. Из положений пункта 1 статьи 8 ФЗ N 159-ФЗ следует, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа признаются нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору найма специализированного жилого помещения, если они:

1) не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или

2) являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по

договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

Судебная практика исходит из того, что дети-сироты и лица из числа детей-сирот имеют право на обеспечение жилыми помещениями по договорам найма специализированных жилых помещений, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых они являются, признано невозможным при установлении любого из обстоятельств, с наличием которых законодательство Российской Федерации или субъекта Российской Федерации связывает указанный факт [5].

В Обзоре уточняются указанные обстоятельства:

1) проживание на любом законном основании в таких жилых помещениях лиц:

– лишенных родительских прав в отношении этих детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

– страдающих тяжелой формой хронических заболеваний в соответствии с установленным перечнем, при которой совместное проживание с ними в одном жилом помещении невозможно;

2) жилые помещения признаны непригодными для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены жилищным законодательством;

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

4) иное установленное законодательством субъекта Российской Федерации обстоятельство.

По общему правилу, специализированные жилые помещения предоставляются детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, по достижении ими возраста 18 лет.

Предоставление жилых помещений указанным лицам ранее достижения ими возраста 18 лет допускается в случае приобретения

ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия, например, при эмансипации (статья 27 ГК РФ) а также в случаях, предусмотренных законодательством субъектов Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 8 ФЗ N 159 закреплено, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации формирует список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями. При этом данные лица включаются в список по достижении возраста 14 лет.

Таким образом, законодатель предусмотрел возможность включения детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в список по достижении ими возраста 14 лет, однако в соответствии с приведенными правовыми нормами предоставление жилых помещений лицам указанной категории до достижения ими возраста 18 лет (и если они не приобрели полную дееспособность до достижения совершеннолетия) возможно только в случаях, предусмотренных законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации [5]<sup>1</sup>.

Указанные лица должны выбыть из места своего предыдущего пребывания (образовательного учреждения, учреждения социального обслуживания и т.д.), а выбытие должно быть оформлено в установленном порядке (часть 1 статьи 8 ФЗ № 159).

Одновременно актуален вопрос, связанный с обеспечением жилыми помещениями лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые достигли возраста 23 лет, потеряли статус лица, имеющего право на предоставление жилого помещения и не встали до этого возраста на учет.

В литературе отмечается, что уровень правовых знаний детей-сирот, детей, оставшихся без попечения, и лиц из их числа за-

<sup>1</sup> В п.5 указанного Обзора указано: «Поскольку Л. как на момент вынесения обжалуемых судебных постановлений, так и на время рассмотрения дела Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации совершеннолетия не достигла, полной дееспособности не приобрела, право на предоставление жилого помещения у нее не возникло».

частую не позволяет им вовремя, а именно в период с 18 до 23 лет, обратиться в органы местного самоуправления по вопросам постановки на учет. Разъяснительная работа сотрудниками детских домов по правовому просвещению их жилищных прав практически не ведется. В результате эти дети узнают о своих правах с опозданием [4].

В настоящее время право на обеспечение жилыми помещениями по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ст.8 ФЗ №159, сохраняется за лицами, 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, до фактического обеспечения их жилыми помещениями.

При разрешении судами споров, связанных с возложением обязанности на уполномоченный орган включить в список лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, достигших возраста 23 лет, которые имели право на внеочередное обеспечение жилыми помещениями по договору социального найма, однако в установленном порядке не были поставлены на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до достижения ими возраста 23 лет, необходимо установить причины, по которым указанные лица не были поставлены на такой учет [5].

В п.3 указанного Обзора отмечено: тот факт, что в период нахождения истца на полном государственном обеспечении в государственных социальных учреждениях законные представители И., оставшейся без попечения родителей, не обращались в уполномоченные органы с заявлением об обеспечении ее жилым помещением, не может быть поставлен в вину истцу и отразиться на ее правах, гарантированных законом.

И. не имела возможности самостоятельно защищать свои права в период с момента достижения совершеннолетия до восстановления своей дееспособности, а также после этого с учетом стойких нарушений в психофизическом развитии, в связи с чем И. пропустила по уважительным причинам срок обращения для принятия на учет нуждающихся по категории лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В одном из дел истец (лицо из числа детей-сирот) сослался на то, что в организации для детей-сирот ему не разъяснялось о его правах на обеспечение жилой площадью в предусмотренном законом порядке, чем было нарушено его право на получение гарантированной социальной поддержки государства. Сам он узнал о возможности получения жилья уже после достижения 23 лет, что Верховный суд Российской Федерации посчитал уважительной причиной и признал право истца на жилое помещение [6].

В настоящее время предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Региональное законодательство уточняет, что жилые помещения, предоставляемые по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, должны быть пригодными для постоянного проживания, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенными применительно к условиям населенного пункта, в котором они предоставляются, не обременены правами третьих лиц и не находиться под арестом. Помещения предоставляются исходя из нормы предоставления – 33 квадратных метра общей площади жилого помещения на одного человека [7].

Исходя из п. 3 ст. 109.1 ЖК РФ в жилые помещения, предоставленные указанным лицам по договорам найма специализированных жилых помещений, могут быть вселены их несовершеннолетние дети и супруг (супруга). Эти лица включаются в договор найма специализированного жилого помещения.

Более того, для этой категории граждан установлены дополнительные гарантии обеспечения их жилищных прав. Так, в случае смерти «первичного нанимателя» органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим управление гос-

ударственным жилищным фондом, принимается решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда и заключении с указанными выше несовершеннолетними детьми и супругами в отношении данного жилого помещения договора социального найма.

Систематическое толкование норм позволяет утверждать, что предоставляемое детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, указанным в ст.15 ЖК РФ: изолированность, пригодность для постоянного проживания, недвижимое имущество. Жилое помещение должно относиться к государственному или муниципальному жилищному фонду, быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта.

Можно в этой связи сослаться на специфические правила расторжения договора найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Выселение этих лиц из занимаемого жилого помещения по основаниям, являющимся виновными правонарушениями, например, невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, разрушение или систематическое повреждение жилого помещения и др. происходит, можно сказать, с благоприятными последствиями.

Так, при расторжении с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договора найма специализированного жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 101 ЖК РФ, (здесь речь идет как раз о правонарушениях – С.С.) они и проживающие совместно с ними члены их семей подлежат выселению с предоставлением в границах соответствующего населенного пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализиро-

ванного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие, т.е. шесть квадратных метров жилой площади (ст. 103, 106 ЖК РФ).

Между тем, другие категории нанимателей по договору найма специализированного жилого помещения при расторжении договора по этим «негативным» основаниям выселяются либо с предоставлением другого жилого помещения (неблагоустроенного), либо без предоставления жилого помещения.

В России сложилась неблагоприятная ситуация с обеспечением жильем лиц указанной категории. В регионах страны принимаются меры для решения этой проблемы. В августе 2021 г. вступил в силу закон Красноярского края, который предусматривает альтернативный способ обеспечения жильем данной категории лиц [8].

Закон устанавливает меру социальной поддержки в виде социальной выплаты, удостоверяемой сертификатом, на однократное приобретение в собственность на территории Красноярского края благоустроенного жилого помещения за счет средств краевого бюджета гражданам, проживающим на территории края, достигшим возраста 23 лет и старше, имевшим в соответствии с федеральным законодательством статус детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающимся в обеспечении жилым помещением.

Для участия в новой программе необходимо соблюдение ряда условий, например, достижение возраста 23 лет, трудовой стаж не менее 6 месяцев и др. Сертификаты, которые будут выдаваться, не заменяют имеющиеся меры социальной поддержки сиротам. Они являются дополнительным способом обеспечения жильем. Стоимость одного жилищного сертификата в 2021 г. составлял 1 млн 679 т. руб. Сертификат можно использовать на покупку жилья в Красноярском крае на первичном или вторичном рынке, добавлять к этой сумме свои или заёмные средства, а также средства материнского капитала.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL:<http://www.consultant.ru>.
2. О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: фед. закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL:<http://www.consultant.ru>
3. Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»: фед. закон от 24.07.1998 № 124-ФЗ ред. от 05.04.2021 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL:<http://www.consultant.ru>.
4. *Джанбудаев З.А.* Проблемы реализации права на судебную защиту для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, при получении жилых помещений // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 2. – С. 7.
5. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL:<http://www.consultant.ru>.
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.08.2017 N 18-КГ17-107 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – URL:<http://www.consultant.ru>.
7. О внесении изменений в закон края «О защите прав ребенка»: закон Красноярского края от 20.12.2012 № 3-977 (п.14). – URL:<http://zakon.krskstate.ru/0/doc/11499>.
8. О мере социальной поддержки граждан, достигших возраста 23 лет и старше, имевших в соответствии с федеральным законодательством статус детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11-5328 // Наш Красноярский край» от 28.07.2021 № 56/1332.