**Рекомендации Уполномоченного по правам ребенка**

**в Иркутской области**

**Жилищные права несовершеннолетних детей.**

Ряд сложностей, связанных с реализацией права детей-сирот на жилище, возник в связи с многочисленными изменениями законодательства в данной сфере.

В настоящее время по достижению совершеннолетнего возраста лицо из числа детей-сирот может либо возвратиться в ранее занимаемое жилое помещение (жилое помещение, где лицо проживало до определения его под опеку государства и в котором у него имелось либо право собственности, либо право пользования на условиях договора социального найма), либо (при отсутствии такового) обратиться с заявлением о предоставлении жилого помещения в уполномоченный орган.

В случае, если в личном деле воспитанника государственного учреждения имеется распоряжение органа опеки и попечительства «Сохранить за N жилое помещение, расположенное по адресу…», однако документов, которые подтверждали бы наличие и вид права, такое распоряжение само по себе не порождает жилищных прав, и не гарантирует в будущем реальное проживание в указанном в распоряжении жилом помещении.

При наличии к тому оснований можно подать в Управление по опеке и попечительству того района (города), на территории которого находится жилое помещение, заявление об установлении факта невозможности возвращения в ранее занимаемое жилое помещение. К примеру, факт невозможности возвращения устанавливается в случаях, если воспитаннику предстоит возвратиться в жилое помещение, в котором:

- на законных основаниях проживает лицо, лишенное в отношении него родительских прав;

- на законных основаниях проживают лица, страдающие заболеванием, при котором совместное проживание невозможно (заболевание включено в Перечень, утвержденный Правительством РФ), либо признанные недееспособными, ограниченно дееспособными;

- общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одно лицо, проживающее в данном жилом помещении, менее учетной нормы площади жилого помещения, в том числе если такое уменьшение произойдет в результате вселения в данное жилое помещение детей-сирот.

***Ситуация:*** *Жилое помещение, закрепленное за лицом из числа детей сирот, пришло в непригодное для проживания состояние.*

**Решение:**

Жилое помещение требует ремонта, после чего проживание возможно: возможно обращение в Министерство социального развития, опеки и попечительства по Иркутской области с заявлением о предоставлении компенсации расходов, понесенных собственниками в возрасте до 19 лет включительно в связи с ремонтом помещений, но в общей сумме не более 100 000 рублей.

Жилое помещение признано непригодным ля проживания, ремонту, реконструкции не подлежит: обратиться с письменным заявлением в орган опеки и попечительства об установлении факта невозможности возвращения в ранее занимаемое жилое помещение.

**Предоставление жилого помещения нуждающемуся лицу из числа детей-сирот.**

Предоставляется: гражданину, имеющему социальный статус ребенка-сироты, гражданство РФ, житель Иркутской области, если такой гражданин не имеет жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности и не имеет прав пользования жилым помещением на условиях договора социального найма.

Разрешение вопроса о включении ребенка-сироты в список нуждающихся в получении жилых помещений начинается с 14-летнего возраста опекаемого (заявление в орган опеки и попечительства со стороны законного представителя ребенка).

Лицо, достигшее 18 лет, самостоятельно от своего имени обращается в Министерство имущественных отношений Иркутской области с заявлением о предоставлении жилого помещения; предоставляет документы, подтверждающие его статус сироты, место жительства на территории Иркутской области, документ из органа опеки и попечительства о включении лица в список нуждающихся в получении жилья.

На основании такого полного пакета документов происходит включение в Список на получение жилого помещения; лицо получает уведомление с указанием учетного номера.

Жилые помещения представляются в том муниципальном образовании, где лицо имеет место жительства на момент подачи заявления в Министерство имущественных отношений (подтверждается сведениями в паспорте о регистрации по определенному адресу, либо судебным решением «Об установлении юридического факта – наличия места жительства в N муниципальном образовании».

**Защита жилищных прав детей-сирот.**

Опекун (попечитель) при необходимости в интересах подопечного обязан незамедлительно предъявить в суд иск об истребовании имущества подопечного из чужого незаконного владения, о признании права собственности или принять иные меры по защите имущественных прав подопечного.

Опекун (попечитель) должен участвовать в суде по взысканию долгов с родственников подопечного, чтобы впоследствии эти долги не перешли на ребенка по достижении им совершеннолетия.

Опекун (попечитель) может также защищать права подопечного путем подачи исков о вселении, выселении лиц, не имеющих права проживать в жилом помещении подопечного, путем подачи заявления о предоставлении подопечному жилого помещения.

***Ситуация:*** *Имеются основания опасаться, что возможна приватизация жилого помещения без включения несовершеннолетнего (помещение, где несовершеннолетний проживал вместе с родителями, приобрел право пользования, но регистрации по месту жительства не имеет).*

**Решение:** обращение в целях установления (признания) права пользования жилым помещением в орган местного самоуправления и нанимателю жилого помещения с заявлением о включении подопечного в договор социального найма. В случае отказа – обратиться с иском о признании за подопечным права пользования жилым помещением.

**Оплата коммунальных услуг детьми-сиротами.**

Вопросы по начислению коммунальных услуг являются проблемными для многих граждан РФ. Разногласия возникают у граждан не только со своими управляющими компаниями и поставщиками услуг, но и гражданами, являющимися собственниками жилых помещений, а также реально проживающими в помещении гражданами. Еще больше проблем возникает в тех случаях, когда один из участников спора – ребенок, лишенный родительского попечения, не проживает в жилом помещении, в котором сохраняется его право.

Заботиться об исполнении ребенком обязанностей по оплате коммунальных услуг должен законный представитель: опекун (в отношении ребенка до 14 лет); попечитель (в отношении ребенка от 14 до 18 лет) или государственное учреждение, в котором воспитывается ребенок, в лице руководителя такого учреждения.

***Ситуация:*** *Ребенок проживает в государственном учреждении, а в квартире (на основании договора социального найма) продолжают проживать родители, лишенные родительских прав. Возможно возникновение задолженности по оплате коммунальных услуг.*

**Решение:** Имеется возможность разграничить материальную ответственность в соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ. Ребенок с момента принятия его под опеку государства (независимо от того, воспитывается он в семье опекуна или государственном учреждении), перестал быть членом семьи нанимателя, в связи с чем имеет право обособить свои материальные обязательства по оплате коммунальных услуг.

Сначала нужно обратиться к наймодателю (орган местного самоуправления) с заявлением о заключении соглашения, определяющего самостоятельный порядок внесения оплаты и выдачи отдельного платежного документа.

Если в административном порядке не удалось решить этот вопрос (последовал отказ заключить такое соглашение), следует обратиться в суд с исковыми требованиями об определении порядка и размера участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям ч. 4, 5 ст. 155, ст. 156 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с положением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные paсходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

Помимо своевременного разделения лицевых счетов, законный представитель, чтобы оградить подопечного от необоснованного обременения «чужими» долгами, может также обратиться в суд с иском о:

- выселении родителя, лишенного родительских прав, в соответствии с ч. 2 ст. 91 ЖК РФ;

- признании утратившими право пользования жилым помещением членов семьи нанимателя в связи с их выездом на иное место жительства (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ);

- признании лиц, вселившихся с нарушением ст. 70 ЖК РФ (без согласия нанимателя (законного представителя ребенка), не приобретшими право на жилое помещение.

Следует учитывать, что данные способы защиты можно использовать только в случае, если жилое помещение граждане занимают на условиях договора социального найма (собственником помещения является государство либо муниципалитет).

Если жилое помещение в собственности граждан и доля в праве на него принадлежит в том числе родителю, лишенному родительских прав, выселить его по правилам ст. 91 ЖК РФ нельзя, так как кроме жилищных прав у такого гражданина имеются и имущественные права. Прекращение права собственности по правилам ЖК РФ невозможно.

***Ситуация****: Ребенок проживает в государственном учреждении, а в квартире (в собственности нескольких лиц) продолжают проживать родители, лишенные родительских прав. Возможно возникновение задолженности по оплате коммунальных услуг.*

**Решение:** Собственник на основании ст. 247, 249 ГК РФ может потребовать обособления своей обязанности по уплате коммунальных платежей.

1 способ: заключить соглашение с сособственниками и обратиться на основании такого соглашения с заявлением о разделе финансового лицевого счета в управляющую организацию. Легче всего это сделать, когда все сособственники согласны.

2 способ: при отсутствии соглашения между сособственниками либо при отказе управляющей организации оформить каждому сособственнику самостоятельный счет - обратиться в суд с исковыми требованиями об установлении порядка внесения оплаты с выдачей соответствующего платежного документа.

***Ситуация:*** *Сотрудники управляющей организации в связи с накопленными иными лицами задолженностью по оплате коммунальных услуг, отказывают ребенку (в том числе из числа детей-сирот) по достижению им совершеннолетия в регистрации по месту жительства, приватизации жилого помещения, получении справок с места жительства.*

**Решение:** обжаловать такие отказы в суд, поскольку подобные действия со сторон управляющей организации не могут использоваться ею в качестве средства защиты своих прав.

**Как предотвратить:** осуществить разграничение порядка внесения платежей по правилам ч.4 ст. 69 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ.

***Ситуация:*** *Управляющая организация заявляет требования о погашении лицом из числа детей-сирот задолженности по принципу солидарной ответственности. Порядок внесения коммунальных платежей не разграничен.*

**Решение:** Позиция защиты может быть построена следующим образом (доводы можно указать в отзыве на исковое заявление).

1 случай: требования к опекунам в тот период, когда ребенок еще несовершеннолетний.

По ч. 2 ст.69 ЖК РФ солидарно отвечают только:

- члены семьи нанимателя (к каковым ребенок с момента лишения родительских прав не относится);

- дееспособные (ребенок в соответствии со ст. 21 ГК РФ недееспособен в силу возраста).

2 случай: требования предъявляются к лицу из числа детей-сирот, уже достигшему совершеннолетия. Однако следует приводить те же доводы, в силу которых солидарная ответственность за прошедшие годы не могла возникнуть.

Следует также учитывать, что срок исковой давности, определенный ст. 196 ГК РФ, составляет три года, в течение которых управляющая компания должна была реализовать свое право на взыскание долгов. Поэтому важно получить не только справку о размере долга, но и расчет с конкретизацией, за какой месяц, год, на сколько человек начислена задолженность.