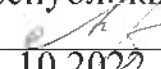


УТВЕРЖДАЮ
Заместитель
Министра образования
Республики Беларусь
 А.В.Кадлубай
31.10.2022

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по вопросам защиты жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, детей, признанных находящимися в социально опасном положении, детей, признанных нуждающимися в государственной защите

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие рекомендации разработаны в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о браке и семье (далее – КоБС), Кодексом Республики Беларусь об образовании, Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее – ЖК), Законом Республики Беларусь от 19 ноября 1993 года № 2570-XII «О правах ребенка», Законом Республики Беларусь от 21 декабря 2005 г. № 73-3 «О гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»¹, Положением об органах опеки и попечительства, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 1999 г. № 1676², Положением о порядке закрепления жилых помещений за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26.12.2006 № 1728³, другими нормативными правовыми актами и разъясняют порядок деятельности специалистов структурных подразделений районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах, осуществляющих государственно-властные полномочия в сфере образования (далее – отделы (управления) по образованию), комиссий по делам несовершеннолетних районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах (далее – КДН) как органов опеки и попечительства по вопросам защиты прав детей-сирот, детей,

¹ Закон Республики Беларусь от 21 декабря 2005 г. № 73-3.

² Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 1999 г. № 1676.

³ Положение о порядке закрепления жилых помещений за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 1728.

оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот, детей оставшихся без попечения родителей, в области жилищных отношений.

В настоящих рекомендациях отражены некоторые вопросы, входящие в компетенцию местных исполнительных и распорядительных органов в области жилищных отношений, а также отдельные функции организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, связанные с реализацией органами опеки и попечительства деятельности по защите прав детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в области жилищных отношений.

Защита жилищных прав осуществляется в отношении:

детей, признанных находящимися в социально опасном положении;

детей, признанных нуждающимися в государственной защите;

детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты);

лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – лица из числа детей-сирот).

1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ МЕР ПО ЗАЩИТЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ДЕТЕЙ

Статьей 73 КоБС определено, что защита прав и законных интересов несовершеннолетних детей возлагается на их родителей. Родители являются законными представителями своих несовершеннолетних детей и выступают в защиту их прав и законных интересов в отношениях с любыми лицами и организациями, в том числе в судах, без специального полномочия.

Правовыми основаниями для принятия органами опеки и попечительства мер по защите жилищных прав детей являются:

признание их находящимися в социально опасном положении¹;

признание их нуждающимися в государственной защите решениями комиссий по делам несовершеннолетних²;

приобретение либо предоставление им в порядке, установленном законодательством, статуса детей-сирот¹.

Мероприятиями по защите жилищных прав являются:

принятие органами опеки и попечительства решений о даче согласия на отчуждение или об отказе в отчуждении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены семей

¹ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 января 2019 г. № 22.

² Декрет Президента Республики Беларусь от 24 ноября 2006 г. № 18.

собственников, признанные находящимися в социально опасном положении либо нуждающимися в государственной защите, жилых помещений, закрепленных за детьми-сиротами, жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним;

регистрация территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества запрета на отчуждение недвижимого имущества по сообщению комиссии по делам несовершеннолетних в отношении детей, признанных нуждающимися в государственной защите⁵;

принятие местными исполнительными и распорядительными органами решений о закреплении за детьми-сиротами жилых помещений частного жилищного фонда, собственниками которых являются их родители (единственный родитель), и (или) о принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, детей-сирот, лиц из числа детей-сирот;

принятие решений органами опеки и попечительства о назначении опекуна над имуществом¹ в отношении детей-сирот, являющихся собственниками жилых помещений³.

2. МЕСТО ПРИНЯТИЯ МЕР ПО ЗАЩИТЕ ПРАВА НА ЖИЛЬЕ

Специалисты отделов (управлений) по образованию, а также КДН осуществляют мероприятия по защите жилищных прав детей, которые на момент утраты попечения родителей (единственного родителя) были зарегистрированы по месту жительства или проживали без регистрации по месту жительства.

В статье 12 Закона о гарантиях¹ указано, что местом первоначального приобретения статуса детей-сирот является место регистрации ребенка по месту жительства. При отсутствии у ребенка регистрации по месту жительства местом первоначального приобретения статуса детей-сирот является место регистрации по месту жительства родителей (родителя), с которым проживал ребенок, а в случаях, когда ребенок не проживал с родителями (родителем), либо у родителей (родителя) отсутствует регистрация по месту жительства, либо место жительства родителей (родителя) неизвестно – адрес расположения административного здания местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющего регистрацию этого ребенка по месту жительства.

³ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 1999 г. № 1677.

3. ПОРЯДОК РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ РЕШЕНИЙ О ДАЧЕ СОГЛАСИЯ НА ОТЧУЖДЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ⁴

Согласно пункту 2 статьи 73 ЖК отчуждение собственником жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены его семьи, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, либо жилого помещения, закрепленного за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

В соответствии со статьей 74 ЖК отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним гражданам (за исключением эмансипированных или вступивших в брак до достижения совершеннолетнего возраста), при устройстве их на государственное обеспечение в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа, в опеку, приемные семьи осуществляются только после получения письменного согласия органа опеки и попечительства. Орган опеки и попечительства вправе отказать в даче такого согласия, если отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений могут существенно ухудшить жилищные условия граждан или причинить вред их интересам либо имущественному положению. При этом под существенным ухудшением жилищных условий понимаются: обеспеченность жилым помещением общей площадью менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске - менее десяти квадратных метров) на одного человека в случае, если обеспеченность была пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров и более); несоответствие жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям; несоответствие жилого помещения типовым потребительским качествам, если занимаемое жилое помещение таким качествам соответствует.

Отказ органа опеки и попечительства в даче согласия может быть обжалован в судебном порядке.

⁴ Перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 (пп. 1.1.3).

Порядок взаимодействия государственных органов и организаций при принятии органами опеки и попечительства решений о даче согласия на отчуждение или об отказе в отчуждении жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены семей собственников жилых помещений, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или жилых помещений, закрепленных за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей, установлен Инструкцией⁵.

На момент подготовки проекта решения органа опеки и попечительства отделы (управления) по образованию должны не только располагать актуальной информацией о том, признаны ли находящимися в социально опасном положении либо нуждающимися в государственной защите дети граждан, обращающихся по вопросам отчуждения жилых помещений, в которых дети проживают в качестве членов семьи собственника жилого помещения, но и анализировать целесообразность отчуждения жилого помещения на предмет его соответствия интересам детей.

4. ЗАКРЕПЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ОТМЕНА ЗАКРЕПЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Закрепление жилого помещения осуществляется решением районного (городского) исполнительного комитета, местной администрации района в городе по месту нахождения жилого помещения.

Решение о закреплении жилого помещения принимается в отношении каждого ребенка, являющегося членом семьи собственника жилого помещения, одновременно с решением об устройстве детей-сирот на воспитание независимо от выбора формы устройства и места проживания.

В решение о закреплении жилого помещения включаются обязательное для исполнения предписание осуществить государственную регистрацию запрета на отчуждение жилого помещения, а также информация (при наличии соответствующих сведений) о том, что ребенок являлся участником приватизации жилого помещения.

Закреплению за детьми-сиротами подлежат жилые помещения частного жилищного фонда, собственниками которых являются их родители (единственный родитель) и в которых на момент утраты

⁵ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2013 № 376.

попечения родителей (единственного родителя) дети-сироты были зарегистрированы по месту жительства или проживали без регистрации по месту жительства.³

С целью исключения случаев отсутствия у детей-сирот регистрации по месту жительства (месту пребывания) необходимо обратить особое внимание на данный вопрос в период работы с семьей, в том числе до приобретения ребенком статуса детей-сирот. При получении информации о нарушении родителями ребенка требования законодательства о регистрации ребенка по месту жительства орган опеки и попечительства по месту жительства или месту пребывания родителей (одного из них) направляет лицу, ответственному за регистрацию, по месту жительства родителей (одного из них) информацию о несовершеннолетнем для его регистрации по месту жительства родителей (одного из них). При отсутствии у родителей регистрации по месту жительства органы опеки и попечительства по месту пребывания родителей (одного из них) направляет в орган регистрации по месту пребывания родителей (одного из них) информацию о детях для их регистрации по месту пребывания родителей (одного из них). При регистрации родителей по месту жительства, месту пребывания по разным адресам дети регистрируются соответственно по месту жительства, месту пребывания того родителя, с которым они фактически проживают⁶.

Не подлежат закреплению за детьми-сиротами жилые помещения социального пользования, арендное жилье, специальные жилые помещения, жилые помещения, принадлежащие юридическим лицам негосударственной формы собственности, жилые помещения частного жилищного фонда, в которых родители (единственный родитель) проживали по договорам найма жилого помещения частного жилищного фонда, жилые помещения в общежитиях, а также жилые помещения, признанные в установленном жилищным законодательством порядке непригодными для проживания.³

Законодательством не предусмотрены случаи закрепления жилых помещений, полученных родителями на праве собственности после приобретения их детьми статуса детей-сирот, закрепления принадлежащих родителям жилых помещений, в которых их дети на момент приобретения статуса детей-сирот не были зарегистрированы по месту жительства и не проживали без регистрации.

Вместе с тем за детьми, родители которых лишены родительских прав, сохраняется право наследования по закону⁷.

⁶ Указ Президента Республики Беларусь от 7 сентября 2007 г. № 413.

⁷ Гражданский кодекс Республики Беларусь (статьи 1056, 1057, 1064).

Копии решений органов опеки и попечительства о закреплении за детьми-сиротами жилых помещений, содержащих обязательное для исполнения предписание осуществить государственную регистрацию запрета на отчуждение жилых помещений, закрепленных за детьми-сиротами, направляются в территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которыми осуществляется государственная регистрация данного запрета³.

Уполномоченное должностное лицо организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, либо сельского (поселкового) исполнительного комитета в пятидневный срок со дня получения решения о закреплении жилого помещения вносит в лицевой счет либо похозяйственную книгу сведения о закреплении жилого помещения за детьми-сиротами, являющимися членами семьи собственника жилого помещения, с указанием даты и номера соответствующего решения и информируют об этом в пятнадцатидневный срок отделы (управления) по образованию по месту нахождения жилого помещения³.

Подготовка решений о закреплении за детьми жилых помещений, собственниками которых являются их родители, осуществляется и в случае отмены усыновления (удочерения). Информация об отмене усыновления (удочерения) направляется отделом (управлением) по образованию, которому судом, отменившим усыновление (удочерение), передан ребенок (дети), в адрес отдела (управления) по образованию по месту первоначального приобретения ребенком (детьми) статуса детей-сирот.

Закрепление жилого помещения сохраняется за лицами из числа детей-сирот, кроме случаев, установленных в абзацах третьем-шестом части второй пункта 12 Положения:³

признание жилого помещения в установленном законодательством порядке непригодным для проживания;

установление местным исполнительным и распорядительным органом на основании заявления лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, невозможности вселения в закрепленное жилое помещение, в том числе в случае образования задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию и по иным расходам, пени в связи с такой задолженностью;

предоставление (приобретение) лицу из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на праве владения и пользования либо на праве собственности иного жилого помещения типовых потребительских качеств;

включение жилого помещения государственного жилищного фонда в состав арендного жилья.

Опекуны (попечители), лица, на которых законодательством возложено выполнение обязанностей опекунов (попечителей), у которых дети-сироты находятся на государственном обеспечении, обязаны за три месяца до окончания нахождения детей-сирот на государственном обеспечении направить письменное уведомление об этом в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения закрепленного жилого помещения³.

Срок, до которого действует закрепление, не указан в Положении о порядке закрепления жилых помещений за детьми-сиротами³. Вместе с тем следует учитывать, что, достигнув совершеннолетия, лицо из числа детей-сирот, как правило, продолжает обучение и находится на государственном обеспечении. Когда лицо из числа детей-сирот (либо достигший 23-летнего возраста гражданин) вселится в закрепленное за ним в установленном порядке жилое помещение, ему по акту будут переданы вещи, находившиеся на ответственном хранении. Далее такой гражданин вправе самостоятельно обратиться с заявлением об отмене решения органа опеки и попечительства о закреплении жилого помещения.

Решение об отмене закрепления жилого помещения принимается местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения жилого помещения в отношении каждого из детей-сирот, лиц из числа детей-сирот, за которыми закреплено жилое помещение.

Одним из оснований для отмены решения о закреплении жилого помещения является утрата ребенком статуса детей-сирот. При усыновлении (удочерении) орган опеки и попечительства, который предоставляет в суд заключение об обоснованности и о соответствии усыновления интересам ребенка, информирует орган опеки и попечительства по месту первоначального приобретения несовершеннолетним статуса детей-сирот и закрепления за ним жилья. К информации могут прилагаться следующие сведения об усыновленном (удочеренном) ребенке: Ф.И.О. ребенка до усыновления (удочерения), дата принятия решения органа опеки и попечительства о закреплении за ним жилого помещения, адрес закрепленного жилья, дата принятия судом решения об усыновлении (удочерении) ребенка.

В случае, когда закрепление противоречит действующему законодательству (к примеру, закреплено жилое помещение, принадлежащее на праве собственности бабушке несовершеннолетнего), такое решение органа опеки и попечительства подлежит отмене в порядке, установленном законодательством⁸.

5. ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ

Обращаем внимание, что обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещению расходов на электроэнергию в соответствии со статьей 29 ЖК возложена на собственника жилого помещения.

Порядок начисления гражданам платы за жилищно-коммунальные услуги определен Положением о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию⁹.

В настоящее время большинство жилищно-коммунальных услуг оплачиваются исходя из площади жилых и (или) нежилых помещений¹⁰ и (или) в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета расхода природных ресурсов (вода, тепловая энергия, электроэнергия, газ), и, соответственно, размер платы по ним не зависит от количества проживающих там граждан, зарегистрированных по месту жительства в данном жилье.

Плата за обращение с твердыми коммунальными отходами может вноситься или по месту жительства или месту пребывания гражданина (по выбору плательщика жилищно-коммунальных услуг и (или) иного гражданина на основании письменного заявления⁹. В случае регистрации лиц из числа детей-сирот по месту пребывания по иному адресу они вправе обратиться с соответствующим заявлением в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, по месту

⁸ Закон Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь».

⁹ Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571.

¹⁰ Положение о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 № 571

нахождения жилого помещения, где они зарегистрированы по месту жительства.

Согласно статье 33 ЖК совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, имеющие право владения и пользования жилым помещением, проживающие совместно с собственником жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, обязаны участвовать в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещении расходов на электроэнергию.

Лица из числа детей-сирот являются бывшими членами семьи собственника закрепленного за ними жилого помещения.

В случае образования задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию и по иным расходам, пени в связи с такой задолженностью в закрепленном жилье, лицам из числа детей-сирот предоставлено право выбора: вселиться в данные закрепленные жилые помещения либо обратиться с заявлением о невозможности вселения³.

6. ПРИНЯТИЕ НА УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Порядок и основания для принятия на учет детей-сирот, лиц из числа детей-сирот определен ЖК.

Обращение с заявлением о принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее – принятие на учет), должно рассматриваться в числе первоочередных мероприятий по защите прав детей-сирот, лиц из числа детей-сирот в области жилищных отношений.

Дети-сироты имеют право состоять на учете с даты первоначального приобретения ими статуса детей-сирот, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты принятия на учет в составе семьи родителей при наличии оснований.

При этом по решениям судов о лишении родителей родительских прав (отобрании детей без лишения родительских прав) датой принятия на учет исходя из общей практики считается дата вступления в законную силу решения суда.

Важно обратить внимание опекунов (попечителей) детей-сирот, в том числе и руководителей учреждений, в которых дети-сироты находятся на государственном обеспечении, на необходимость

своевременного решения вопроса о принятии на учет подопечных. Данной обязанностью могут быть дополнены договоры об условиях воспитания и содержания детей, заключаемые с приемными родителями, родителями-воспитателями.

Заявление о принятии детей-сирот на учет подается опекуном (попечителем), лицом, на которое законодательством возложено исполнение обязанностей опекуна (попечителя), а также лицами из числа детей-сирот самостоятельно в местный исполнительный и распорядительный орган по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту работы (службы) предоставленному по распределению, направлению на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего).

Важно также изучать вопрос о принятии на учет при подготовке решений органов опеки и попечительства о закреплении за детьми-сиротами жилых помещений, при вселении в которые они станут нуждающимися в улучшении жилищных условий.

7. УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Дети-сироты, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют право на:

строительство жилого помещения в составе организаций застройщиков (путем заключения договора создания объекта долевого строительства) с использованием государственной поддержки. Государственная поддержка предоставляется во внеочередном порядке в форме льготного кредита и одноразовой субсидии¹¹ либо субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, и субсидии на погашение основного долга по этим кредитам¹²;

строительство многоквартирного жилого дома (квартиры в блокированном жилом доме) подрядным либо хозяйственным способом на земельном участке, предоставленном им в установленном порядке, с использованием средств государственной поддержки^{12, 13};

¹¹ Указ Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений»

¹² Указ Президента Республики Беларусь от 4 июля 2017 г. № 240 «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений»

предоставление арендного жилья в порядке, установленном статьей 112 ЖК.

В соответствии с пунктом 4 статьи 113 ЖК по заявлению нанимателя арендного жилья, относящегося к детям-сиротам, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лицам из числа детей-сирот, а также детям-сиротам, в отношении которых не принималось решение об эмансипации и которые не вступили в брак, занимаемое им арендное жилье подлежит включению в состав жилых помещений социального пользования. Право на включение арендного жилья в состав жилых помещений социального пользования от имени детей-сирот в возрасте до четырнадцати лет, являющихся нанимателями этого жилья, реализуется по заявлениям их опекунов, приемных родителей, родителей-воспитателей детского дома семейного типа с предварительного согласия органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов.

8. СОХРАНЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Детям-сиротам гарантируется сохранение права собственности на жилые помещения¹ в период их пребывания на государственном обеспечении.

Статьей 131 ЖК предусмотрено, что незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, находящимся на государственном обеспечении в детских интернатных учреждениях, государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, подлежат предоставлению другим гражданам для проживания районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по месту нахождения этих жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда.

Под незаселенными жилыми помещениями для целей настоящей главы понимаются жилые помещения частного жилищного фонда (части жилых помещений частного жилищного фонда в виде изолированных жилых комнат), в которых не проживают совершеннолетние граждане.

Незаселенные жилые помещения, принадлежащие на праве собственности детям-сиротам, находящимся на государственном обеспечении в детских домах семейного типа, опекунских, приемных семьях, могут быть предоставлены другим гражданам для проживания

родителями-воспитателями, опекунами (попечителями), приемными родителями указанных детей по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда с предварительного разрешения органов опеки и попечительства, предусмотренного статьей 161 КоБС, которое дается в письменной форме каждый раз, когда возникает необходимость в предоставлении таких жилых помещений⁷.

Размер платы за пользование жилым помещением, принадлежащим на праве собственности несовершеннолетнему, по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключаемому в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи 131 ЖК, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой величины за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

В случае, если родители-воспитатели, опекуны (попечители), приемные родители более трех месяцев не обеспечивают внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещение расходов на электроэнергию, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе по месту нахождения жилого помещения обязаны предоставить это жилое помещение другим гражданам для проживания по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда.

Сроки действия договоров, предусмотренных частью первой пункта 1 и пунктами 2 и 4 статьи 131 ЖК, определяются периодом нахождения детей-сирот на государственном обеспечении. Эти договоры прекращаются до истечения срока их действия в случае утраты такими детьми статуса детей-сирот либо приобретения ими дееспособности в полном объеме или в случае возникновения необходимости предоставления им жилых помещений для проживания.

Для обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилых помещениях и принадлежащего детям-сиротам, комиссией, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, составляется опись, в соответствии с которой это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставляется право владения и пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда. Договор хранения имущества заключается одновременно с заключением договора найма жилого помещения частного жилищного фонда.

Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, перечисляются на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещение расходов на электроэнергию. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений, остающиеся после внесения

платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию, зачисляются на открытые в банках счета детей-сирот и не подлежат направлению на погашение родителями расходов, затраченных государством на содержание их детей, находящихся на государственном обеспечении.

При регистрации договора найма жилого помещения, принадлежащего на праве собственности ребенку-сироте, законному представителю, действующему от имени несовершеннолетнего, согласно законодательству необходимо уплачивать ежемесячный подоходный налог¹³.

Отделы (управления) по образованию как органы опеки и попечительства осуществляют контроль и проверку сохранности имущества несовершеннолетних подопечных не реже 1 раза в год⁶.

Родители-воспитатели детских домов семейного типа, опекуны (попечители), приемные родители, руководители учреждений образования, в которых лица из числа детей-сирот находятся на государственном обеспечении, обязаны за три месяца до окончания нахождения таких лиц на государственном обеспечении известить об этом местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения жилых помещений, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам, лицам из числа детей-сирот и предоставленных другим гражданам для проживания. Данная мера позволит обеспечить своевременное вселение лиц из числа детей-сирот в принадлежащие им жилые помещения.

9. КОНТРОЛЬ ЗА ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ГАРАНТИЙ ПРАВА НА ЖИЛЬЕ

Контроль за сохранностью закрепленных жилых помещений осуществляется комиссиями, которые создаются для этих целей при райисполкомах, местных администрациях районов в городах, не реже 1 раза в год. В состав комиссий обязательно включаются представители отделов (управлений) по образованию, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги; председатели сельисполкомов, представители организаций энергонадзора и газнадзора, а также органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям.

Организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, проводит обследование состояния закрепленных жилых помещений частного

¹³ Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть, приложение 2)

жилищного фонда в соответствии с законодательством и по результатам обследования в случае обнаружения несоответствия жилых помещений установленным для проживания санитарным и техническим требованиям направляет в местный исполнительный и распорядительный орган материалы обследования для принятия в установленном порядке решения о признании закрепленного жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям³.

Вселение детей-сирот и лиц из числа детей-сирот в закрепленные за ними жилые помещения осуществляется без получения письменного согласия лиц, проживающих в данном жилом помещении.

Граждане, не имеющие возможности вселиться в связи с нахождением в местах лишения свободы и по иным объективным причинам, не считаются вселившимися.

Согласно части второй пункта 3 статьи 36 ЖК невозможность вселения в жилое помещение устанавливается по решению местных исполнительных и распорядительных органов в случае утраты жилого помещения (гибели, уничтожения), систематического (три и более раза в течение года) нарушения гражданами, проживающими в этом жилом помещении, правил пользования жилым помещением, содержания жилых и вспомогательных помещений, наличия неблагоприятных или опасных условий проживания с родителями, лишенными родительских прав, и другими гражданами, проживающими в этом жилом помещении, а также в иных случаях.

Порядок принятия решений о невозможности вселения в жилое помещение определяется областными, Минским городским исполнительными комитетами.

Решение о невозможности вселения в жилое помещение принимается местными исполнительными и распорядительными органами по месту нахождения жилых помещений.

Последствиями принятия решений о невозможности вселения лиц из числа детей-сирот в закрепленные жилые помещения являются следующие:

отмена решений о закреплении жилых помещений;

снятие лиц из числа детей-сирот с регистрационного учета по месту жительства в закрепленном жилье и регистрация их по месту жительства органом опеки и попечительства по адресу расположения административного здания местного исполнительного и распорядительного органа¹⁴;

¹⁴ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23.08.2010 № 1226.

принятие лиц из числа детей-сирот на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

По прибытии приобретших полную дееспособность детей-сирот, лиц из числа детей-сирот по месту закрепления за ними жилых помещений, либо по месту включения их в списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий осуществляются следующие меры по защите их жилищных прав:

при вселении в закрепленные жилые помещения им оказывается при необходимости содействие в переоформлении лицевых счетов, в том числе разделение лицевых счетов в жилых помещениях, где, кроме таких лиц, проживают и зарегистрированы по месту жительства иные граждане;

до обеспечения детей-сирот, лиц из числа детей-сирот жилыми помещениями социального пользования им предоставляются жилые помещения в общежитиях в порядке, предусмотренном законодательством (статья 106 ЖК).