

МИНИСТЕРСТВО ТРУДА И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по реализации жилищных прав детей-сирот
и детей, оставшихся без попечения родителей,
в Краснодарском крае**

Краснодар
2020

Содержание

1. Общая информация	4-5
2. Нормативная правовая база по реализации жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа	5-7
3. Предоставление средств бюджетам муниципальных образований Краснодарского края на реализацию переданного полномочия по обеспечению жильем детей-сирот	7-9
3.1. Субвенции бюджетам муниципальных образований Краснодарского края на осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	7-8
3.2. Средства, выделенные на администрирование по расходам, связанных с осуществлением полномочий в области обеспечения жилыми помещениями детей-сирот	8-9
4. Включение граждан в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих обеспечению жилыми помещениями: основные мероприятия	9-16
5. Мониторинг рынка жилых помещений	16-17
5.1. Формирование начальной (максимальной) цены контракта	17
6. Алгоритм формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа и подготовка аукционной документации	18-27
6.1. Определение способа формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа	18-19
6.2. Размещение конкурсных процедур на приобретение/строительство/участие в долевом строительстве жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа и заключение муниципальных контрактов	19-21
6.3. Описание объекта закупки	21
6.4. Требования к участникам	21-23
6.5. Принятие жилых помещений по акту приема-передачи. Основные недочеты.	23-26
6.5.1. Рекомендации Министерства Просвещения РФ по качеству жилья, предоставляемого детям-сиротам и лицам из их числа	

- 6.6. Рекомендации Федеральной антимонопольной службы России о покупке готового жилого помещения или квартиры, которая будет создана в будущем 26-27
- 6.7. Создание специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа 27
- 7. Порядок заключения договоров найма жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей 27-28**
- 8. Проведение органами местного самоуправления предварительной работы по формированию специализированного жилищного фонда на плановый период 28**
- 9. О нарушениях в работе органов местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края по обеспечению жильем детей-сирот, выявленных Счетной палатой Российской Федерации и Контрольно-счетной палатой Краснодарского края. Осуществление контроля за проживанием нанимателей в жилых помещениях, предоставленных по договорам специализированного найма 28-30**
- 10. Рекомендации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Министерства просвещения Российской Федерации по организации межведомственного взаимодействия и контроля за качеством строящегося жилья для детей-сирот, в том числе индивидуальных жилых домов 30-33**

1. Общая информация

Настоящие методические рекомендации предназначены для использования органами местного самоуправления при осуществлении отдельных государственных полномочий в пределах, определенных законодательством.

Основной целью настоящих методических рекомендаций является оказание консультативной и методической помощи органам местного самоуправления Краснодарского края и обеспечение единого подхода в организации работы, направленной на реализацию жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае.

Федеральным законом от 29 февраля 2012 г. № 15-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, в Федеральный закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», статью 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Согласно указанным внесенным изменениям детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по достижении ими возраста 18 лет (по общему правилу) в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место их жительства, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения (в виде жилых домов, квартир) специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

Для учета указанных лиц министерство труда и социального развития Краснодарского края (далее – министерство, МТСПР КК) 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 (далее – список) на территории Краснодарского края.

В список включаются указанные лица, достигшие возраста 14 лет.

Для формирования списка:

1. Муниципальные образования:

принимают заявления и документы граждан о включении в список;

самостоятельно запрашивают информацию о наличии у лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилого помещения и (или) земельного участка(ов), предоставленного(ых) для строительства жилого(ых) дома(ов), на праве собственности или на основании иного подлежащего государственной регистрации права и о сделках с данным имуществом;

самостоятельно запрашивают в территориальном органе федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сведения, содержащиеся в Еди-

ном государственном реестре недвижимости, о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на территории Российской Федерации, в том числе Краснодарского края (в отношении ребенка-сироты, ребенка, оставшегося без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лица, относившегося к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и членов его семьи, со дня установления ему статуса ребенка-сироты либо ребенка, оставшегося без попечения родителей);

составляют заключения;

копируют учетные дела заявителей и передают их в министерство.

2. Министерство и ГКУ КК «Краевой методический центр»:

осуществляют проверку копий учетных дел граждан, подавших заявления о включении в список.

3. Министерство:

принимает решение о включении или об отказе во включении в список, об исключении из списка, о внесении изменений в список;

вносит в Единую государственную информационную систему социального обеспечения информацию о включении и об исключении граждан из списка.

4. ГКУ КК «Краевой методический центр»:

включает граждан в базу, присваивает порядковый номер.

Муниципальные образования осуществляют переданные им полномочия по формированию специализированного жилищного фонда, включению в него жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, их предоставлению указанным лицам по договорам найма.

2. Нормативная правовая база по реализации жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа

Федеральный уровень

1) Гражданский Кодекс Российской Федерации (части 1-4);

2) Налоговый Кодекс Российской Федерации (части 1-2);

3) Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;

4) Федеральный закон «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ;

5) Федеральный закон «Об опеке и попечительстве» от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ;

6) Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ;

7) Постановление Правительства Российской Федерации «О формировании списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения роди-

телей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, исключении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из списка в субъекте Российской Федерации по прежнему месту жительства и включении их в список в субъекте Российской Федерации по новому месту жительства» от 4 апреля 2019 г. № 397;

8) Письмо Минобразования Российской Федерации «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних» от 9 июня 1999 г. № 244/26-5;

9) Письмо Минобрнауки Российской Федерации от 8 апреля 2014 г. № ВК-615/07 «О направлении методических рекомендаций» (вместе с Методическими рекомендациями по внедрению эффективного механизма обеспечения жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей);

Региональный уровень

10) Закон Краснодарского края «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае» от 3 июня 2009 г. № 1748-КЗ;

11) Закон Краснодарского края «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края отдельными полномочиями в области социальной сферы» от 15 декабря 2004 г. № 805-КЗ;

12) Государственная программа Краснодарского края «Дети Кубани» на 2016–2021 годы;

13) Закон Краснодарского края «О специализированном жилищном фонде в Краснодарском крае» от 4 апреля 2008 г. № 1450-КЗ;

14) Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края «Об отдельных вопросах обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае» от 15 апреля 2013 г. № 384;

15) Приказ министерства труда и социального развития Краснодарского края «Об установлении порядка принятия решения о включении в список либо об отказе во включении в него детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также решения об исключении указанных лиц из списка» от 9 сентября 2019 г. № 1580;

16) Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края «Об утверждении Порядка предоставления единовременного пособия детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа на государственную регистрацию права собственности (права пожизненного наследуемого владения), в том числе на оплату услуг, необходимых для ее осуществления, за исключением жилых помещений, приобретенных за счет

средств краевого бюджета» от 17 декабря 2012 г. № 1565.

3. Предоставление средств бюджетам муниципальных образований Краснодарского края на реализацию переданного полномочия по обеспечению жильем детей-сирот

3.1. Субвенции бюджетам муниципальных образований Краснодарского края на осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

В соответствии со статьей 140 Бюджетного кодекса РФ субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации предоставляются местным бюджетам в целях финансового обеспечения расходных обязательств муниципальных образований, возникающих при выполнении государственных полномочий, переданных для осуществления органам местного самоуправления в установленном порядке.

В соответствии со статьей 2 Закона Краснодарского края от 15 декабря 2004 г. № 805-КЗ (редакция от 11 февраля 2020 г.) «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края отдельными государственными полномочиями в области социальной сферы» финансовое обеспечение отдельных государственных полномочий в социальной сфере осуществляется за счет предоставляемых местным бюджетам субвенций из краевого бюджета.

Государственной программой Краснодарского края «Дети Кубани», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12 октября 2015 г. № 964, предусмотрено ежегодное предоставление субвенций бюджетам муниципальных образований Краснодарского края на обеспечение жилыми помещениями граждан указанной категории.

Размеры субвенций определяются в пределах средств, предусмотренных на эти цели в Законе Краснодарского края о краевом бюджете на очередной финансовый год, пропорционально числу детей-сирот в муниципальных образованиях края, подлежащих обеспечению жилыми помещениями.

Субвенции предоставляются бюджетам муниципальных районов и городских округов Краснодарского края на основании соглашений, заключенных между исполнительными органами государственной власти Краснодарского края и администрациями муниципальных образований.

Главный распорядитель бюджетных средств обладает бюджетными полномочиями по обеспечению соблюдения получателями межбюджетных субвенций условий, целей и порядка, установленных при их предоставлении.

На основании пункта 5 Протокола совещания у Председателя Правительства Российской Федерации Медведева Д.А. от 17 декабря 2019 г. № ДМ-П8-87пр мероприятие по предоставлению детям-сиротам жилых помещений будет включено в государственную программу Российской Федерации

«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710, и ответственным за его реализацию будет определен Минстрой России.

В связи с этим, с 1 июня 2020 г. планируется передача полномочий главного распорядителя средств федерального бюджета по предоставлению субсидий на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот от Минпросвещения России на Минстрой России.

3.2. Средства, выделенные на администрирование по расходам, связанных с осуществлением полномочий в области обеспечения жилыми помещениями детей-сирот

В приложении № 4 к Закону Краснодарского края от 15 декабря 2004 г. № 805-КЗ (редакция от 11 февраля 2020 г.) «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края отдельными государственными полномочиями в области социальной сферы» утверждена Методика определения размера субвенций бюджетам муниципальных районов (городских округов) на осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот, согласно которой при определении размера субвенций бюджетам муниципальных образований края на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот предусмотрен повышающий коэффициент – К в размере 1,000967 на администрирование по расходам на осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий. Согласно данной Методике указанный коэффициент является неотъемлемой частью субвенции.

Объемы средств, предусмотренных на администрирование, могут быть израсходованы муниципальными образованиями Краснодарского края на приобретение канцелярских товаров, услуги связи, почтовые расходы и другие текущие расходы.

Расходование денежных средств, выделенных на администрирование, осуществляется за счет средств краевого бюджета.

В ходе проверки специалистами Контрольно-счетной палаты Краснодарского края на основании пункта 1.23 Плана работы на 2019 год «Проверка эффективности и целевого расходования средств, предоставленных в 2017–2018 годах муниципальным образованиям Краснодарского края на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» в муниципальных образованиях были выявлены нарушения в части неосвоения денежных средств на администрирование по расходам на осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий в области обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, что является неэффективным использованием бюджетных средств.

С целью недопущения неосвоения денежных средств, выделенных на администрирование по расходам, указанные бюджетные средства необходимо использовать в полном объеме до конца финансового года.

4. Включение граждан в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих обеспечению жилыми помещениями: основные мероприятия

Федеральным законом от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ) установлены гарантии на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее также – дети-сироты).

Правительство Российской Федерации постановлением от 4 апреля 2019 г. № 397 «О формировании списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, 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, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, исключения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из указанного списка в субъекте Российской Федерации по прежнему месту жительства и включения их в список в субъекте Российской Федерации по новому месту жительства» утвердило Правила формирования списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, 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, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, исключения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из указанного списка в субъекте Российской Федерации по прежнему месту жительства и включения их в список в субъекте Российской Федерации по новому месту жительства (далее – Правила), а также форму заявления о включении в указанный список.

В соответствии со статьей 7 Закона Краснодарского края от 3 июня 2009 г. № 1748-КЗ «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае» (далее – Закон Краснодарского края № 1748-КЗ) уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края по формированию списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,

лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих обеспечению жилыми помещениями (далее – список), является министерство труда и социального развития Краснодарского края (далее – министерство).

Формирование списка осуществляется путем внесения представленных уполномоченными органами местного самоуправления сведений о детях-сиротах и детях, оставшихся без попечения родителей, лицах из их числа, лицах, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в единую базу данных, а также систематизации и обновления указанных сведений.

Включение граждан в список или исключение их из списка, а также внесение в список иных изменений осуществляется на основании решения министерства. Решение оформляется соответствующим приказом.

Приказом министерства от 9 сентября 2019 г. № 1580 установлен порядок принятия решения о включении в список либо об отказе во включении в него детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, относившихся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также решения об исключении указанных лиц из списка (далее – Порядок принятия решения о включении в список).

Указанным приказом министерства утверждены:

форма книги регистрации заявлений о включении в список;

форма заключения о необходимости включения (отказа во включении) в список;

форма заявления об исключении из списка по прежнему месту жительства и включении их в список по новому месту жительства.

При приеме заявлений граждан о включении в список уполномоченным органам местного самоуправления необходимо обращать внимание на следующее:

1. Статус лица, в отношении которого принимается решение о включении в список.

Категории лиц, на которых распространяются, предусмотренные Законом Краснодарского края № 1748-КЗ, гарантии прав на обеспечение жилым помещением, определены в статье 1 данного Закона. К ним относятся: дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей и лица из числа детей-сирот.

2. Возраст лица, в отношении которого решается вопрос о включении в список.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 4 Правил заявление о включении в список подается законными представителями детей-сирот, достигших возраста 14 лет, в течение 3 месяцев со дня достижения ими указанного возраста или с момента возникновения оснований предоставления жилых помещений, предусмотренных пунктом 1 статьи 8 Федерального закона № 159-ФЗ.

В соответствии с частью 3 статьи 7 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ прием заявления о включении в список осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления по месту их жительства.

3. Место жительства лица, в отношении которого решается вопрос о включении в список.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ жилые помещения по договорам найма специализированных жилых помещений предоставляются детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа однократно по месту их жительства.

Место жительства лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по месту их фактического проживания (постоянного или преимущественного проживания), должно определяться с учетом требования статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 2 Закона Российской Федерации № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».

В случае невозможности подтверждения своего проживания на территории какого-либо муниципального образования Краснодарского края гражданин при подаче заявления о включении его в список вправе предоставить вступившее в силу решение суда об установлении факта проживания по соответствующему адресу.

Законные представители детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, включенные в список в другом субъекте Российской Федерации, прибывшие на постоянное место жительства в Краснодарский край вправе подавать заявления об исключении из списка по прежнему месту жительства и включении их в список по новому месту жительства в Краснодарском крае.

В соответствии с пунктом 6.2 Порядка принятие решения о включении в список, заявления об исключении детей-сирот из списка регистрируются уполномоченным органом местного самоуправления в день его принятия (поступления) с указанием даты и времени принятия в книге регистрации заявлений.

Уполномоченный орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней со дня подачи заявления об исключении из списка направляет, в том числе в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия:

в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в котором дети-сироты включены в список, письменный запрос о предоставлении учетного дела;

в орган опеки и попечительства по новому месту жительства запрос о постановке детей-сирот, не достигших возраста 18 лет, на учет в установленном порядке.

4. Имущественное положение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, в отношении которых решается вопрос о включении в список.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ жилые помещения по договорам найма специализированных жилых помещений предоставляются детям-сиротам, которые не являются нанимате-

лями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений.

В отношении лиц, являющихся собственниками жилых помещений либо нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма возможно установить факт невозможности проживания, исходя из обстоятельств, перечисленных в статье 4 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ.

В случае проживания на любом законном основании в жилых помещениях лиц, лишенных родительских прав в отношении детей-сирот, факт невозможности проживания в соответствии с подпунктом «а» пункта 1 части 1 статьи 4 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ устанавливается при наличии вступившего в законную силу решения суда об отказе принудительного обмена жилого помещения в соответствии с частью 3 статьи 72 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Следует отметить, что принудительный обмен жилого помещения возможен в отношении жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. В отношении жилых помещений, находящихся в собственности, органами опеки и попечительства принимаются меры, предусмотренные статьей 3 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ.

При установлении факта невозможности проживания в соответствии с подпунктом «в» пункта 1 части 1 статьи 4 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ следует учитывать, что правом самостоятельного пользования жилым помещением обладают граждане, являющиеся нанимателями (или членами семьи нанимателя) жилого помещения либо собственниками жилого помещения (или доли в праве собственности на жилое помещение), а также граждане, вселенные в жилое помещение в качестве членов семьи собственника жилого помещения.

При выявлении обстоятельств совместного проживания детей-сирот с лицами, имеющими или имевшими судимость, либо подвергающихся или подвергавшихся уголовному преследованию (за исключением лиц, уголовное преследование в отношении которых прекращено по реабилитирующим основаниям), факт невозможности проживания устанавливается при наличии документов, подтверждающих привлечение указанных лиц к ответственности за преступления против жизни и здоровья, половой неприкосновенности и половой свободы личности, против семьи и несовершеннолетних, здоровья населения и общественной нравственности, а также против общественной безопасности, мира и безопасности человечества.

Применяя обстоятельство, указанное в пункте 2 части 1 статьи 4 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ, следует учитывать, что непригодность жилого помещения для постоянного проживания определяется в соответствии с Положением о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 28

января 2006 г. №47.

Таким образом, членам межведомственной комиссии при рассмотрении вопроса об установлении факта невозможности проживания детей-сирот в ранее занимаемых жилых помещениях необходимо учитывать, что непригодность жилого помещения должна быть подтверждена соответствующим правовым актом.

Устанавливая факт невозможности проживания в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ необходимо обращать внимание на следующее:

размер общей площади жилого помещения, приходящейся на одно лицо, проживающее в данном жилом помещении, следует определять с учетом количества граждан, проживающих (зарегистрированных) в данном жилом помещении, или предполагать, что такое уменьшение произойдет в результате вселения в данное жилое помещение детей-сирот.

В случае если жилое помещение, невозможность проживания в котором подлежит установлению, расположено не на территории Краснодарского края, а на территории другого субъекта Российской Федерации, заявитель (законный представитель) вправе представить по своей инициативе соответствующий акт органа, который в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации уполномочен устанавливать факт невозможности проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в ранее занимаемых жилых помещениях, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых они являются.

Рекомендуется в случае наличия у детей-сирот прав на жилое помещение, находящееся на территории другого субъекта Российской Федерации, необходимо, чтобы факт невозможности проживания устанавливался уполномоченным органом по месту нахождения жилого помещения.

Порядок установления факта невозможности проживания утвержден постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 15 апреля 2013 г. № 384 «Об отдельных вопросах обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае».

Уполномоченный орган местного самоуправления по месту жительства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа по заявлению законных представителей детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лица, относившиеся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, если они не реализовали принадлежащее им право на обеспечение жилыми помещениями до 1 января 2013 г. (законных представителей) устанавливает возможность или невозможность проживания указанных лиц в ранее занимаемых жилых помещениях, о чем составляет акт.

Важно отметить, что мероприятия по установлению данного факта долж-

ны проводиться до подачи указанными гражданами заявлений о включении в список.

5. Мероприятия по включению детей-сирот в список, осуществляемые уполномоченными органами.

Часть 4 статьи 7 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ определяет перечень документов, прилагаемых к заявлению о включении в список.

В соответствии с частью 5 статьи 7 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ уполномоченный орган местного самоуправления самостоятельно запрашивает:

1) в соответствующем отраслевом (функциональном) или территориальном органе местного самоуправления информацию о наличии у лица, в отношении которого решается вопрос о включении в список, жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилого помещения;

2) в органе регистрации прав на недвижимость на территории Краснодарского края сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о правах лица, в отношении которого решается вопрос о включении в список, на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимого имущества на территории Российской Федерации (в том числе Краснодарского края).

Направляя запросы в орган регистрации прав на недвижимость на территории Краснодарского края, необходимо обращать внимание на соответствие указанных в них сведений паспортным данным лица, в отношении которого необходимо получить данные сведения. В случае если у лица, в отношении которого решается вопрос о включении в список, имелись ранее выданные документы, запросы необходимо осуществлять в том числе и на эти документы.

Заявители вправе самостоятельно представить указанные документы, составленные не ранее чем за два месяца до даты представления их в уполномоченный орган местного самоуправления.

Заявления о включении в список должны быть зарегистрированы в книге регистрации заявлений о включении в список в день их принятия уполномоченным органом местного самоуправления с указанием даты и времени принятия.

В соответствии с пунктом 2.3 Порядка принятия решения о включении в список, уполномоченный орган местного самоуправления выдает (направляет) гражданину, обратившемуся с заявлением о включении детей-сирот в список, расписку о принятии заявления и прилагаемых к нему документов с указанием даты их принятия.

В случае выявления недостоверности и (или) неполноты сведений, содержащихся в заявлении о включении в список и приложенных к нему документах, уполномоченный орган местного самоуправления не позднее 5 рабочих дней по истечении срока, установленного пунктом 3.3 Порядка принятия решения о включении в список (20 рабочих дней), направляет гражданину, обратившемуся с заявлением, запрос об уточнении указанных сведений. Запрос может быть передан под расписку, направлен заказным письмом с уведомлением о вручении или в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи.

В случае непредставления гражданином, обратившимся с заявлением, уточненных сведений по запросу, уполномоченный орган местного самоуправления готовит заключение на основании имеющихся сведений и документов.

Уполномоченным органом местного самоуправления в бумажном и (или) электронном виде формируется и хранится учетное дело на каждого гражданина, в отношении которого рассматривается заявление о включении в список (далее – учетное дело). В учетном деле хранятся заявление о включении в список, приложенные к нему документы от гражданина, обратившегося с заявлением, уточненные сведения, а также документы, подтверждающие сведения, полученные посредством межведомственных запросов.

Уполномоченным органом местного самоуправления в течение 20 рабочих дней со дня принятия заявления о включении в список проводится проверка сведений, содержащихся в заявлении о включении в список и приложенных к нему документах, а также документов, подтверждающих сведения, указанные заявителем.

Уполномоченный орган местного самоуправления в течение 30 рабочих дней со дня принятия заявления о включении в список на основании сведений, содержащихся в заявлении о включении в список и приложенных к нему документов, и полученных от гражданина, обратившегося с заявлением, уточненных сведений, а также документов, подтверждающих эти сведения, готовит заключение о необходимости включения или отказа во включении детей-сирот в список по форме согласно приложению 2 к Порядку принятия решения о включении в список и предоставляет его копию, а также копию учетного дела нарочно оператору государственной информационной системы.

Оператор государственной информационной системы в течение 20 рабочих дней со дня поступления документов проводит проверку содержащихся в них сведений, готовит заключение о необходимости включения или отказа во включении детей-сирот в список и предоставляет его совместно с копией учетного дела в министерство.

Министерство в течение 10 рабочих дней со дня поступления документов проводит проверку содержащихся в них сведений и принимает одно из следующих решений:

- о включении детей-сирот в список;
- об отказе во включении детей-сирот в список.

Доработка уполномоченным органом документов гражданина, сформированных в учетное дело, в процессе проверки оператором государственной информационной системы или министерством в настоящее время невозможна.

Все «недоработки» учетного дела на этапах проверки трактуются с целью исключения нецелевого использования бюджетных средств.

В соответствии с частью 10 статьи 7 Закона Краснодарского края № 1748-КЗ решение об отказе во включении детей-сирот в список принимается в случае отсутствия оснований, предусмотренных статьей 8 Федерального закона № 159-ФЗ.

Граждане, включенные в список, могут быть исключены министерством из списка в случае наличия оснований, предусмотренных пунктом 3(1) статьи 8

Федерального закона № 159-ФЗ:

- 1) предоставления им жилых помещений;
- 2) утраты ими оснований для предоставления благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений;
- 3) включения их в список в другом субъекте Российской Федерации в связи со сменой места жительства;
- 4) прекращения у них гражданства Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;
- 5) смерти или объявления их умершими в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Под утратой оснований принято понимать не только восстановление родителей в родительских правах, но и появление у детей-сирот прав собственности на жилые помещения.

В случае установления уполномоченным органом местного самоуправления факта невозможности проживания детей-сирот в указанных жилых помещениях, исключение их из списка по указанному основанию невозможно.

Решение министерства об отказе во включении в список либо исключении из списка, а также решение уполномоченного органа местного самоуправления об отказе в установлении факта невозможности проживания могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке.

5. Мониторинг рынка жилых помещений

Уполномоченный орган муниципального образования проводит мониторинг рынка жилых объектов в муниципальном образовании, а также по Краснодарскому краю.

Предметом мониторинга являются жилые помещения площадью не менее 33 квадратных метров и стоимостью за квадратный метр, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации» на начало финансового года, в отношении объектов, соответствующих установленным требованиям, получает от застройщиков (владельцев) коммерческие предложения с указанием адреса объекта, площади, степени готовности, сроков сдачи в эксплуатацию и цены, подтверждающие намерение застройщиков (владельцев) принять участие в осуществлении закупки на приобретение/строительство/участие в долевом строительстве жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.

5.1. Формирование начальной (максимальной) цены контракта

Перед проведением закупочной процедуры необходимо рассчитать начальную (максимальную) цену контракта (далее – НМЦК), руководствуясь

положениями части 6 статьи 22 Закона 44-ФЗ, в которой указано, что для определения НМЦК приоритетным является метод сопоставимых рыночных цен.

При определении средней цены одного квадратного метра заказчик должен пользоваться не нормативными расценками за квадратный метр жилья, установленными в регионах, а именно сведениями из открытых источников.

Для расчета НМЦК методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) может быть использована как общедоступная ценовая информация, так и цены, содержащиеся в коммерческих предложениях потенциальных поставщиков, полученных по запросу заказчика.

К общедоступной информации о рыночных ценах жилья относятся:

1. Данные государственной статистической отчетности о ценах товаров, работ, услуг.

На сайте Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#) публикуются и регулярно обновляются средние потребительские цены на рынке жилья.

2. На сайте региональной энергетической комиссии – департамента цен и тарифов Краснодарского края (<http://www.rek23.ru/monitoring/>) на первое число каждого месяца публикуется информация, полученная в результате мониторинга цен на недвижимость.

3. Информация о ценах на квартиры, содержащаяся в рекламе, каталогах и в других предложениях, обращенных к неопределенному кругу лиц, в том числе признаваемых в соответствии с гражданским законодательством публичными офертами.

4. Информация, полученная из реестра контрактов, заключенных заказчиками, размещенного в единой информационной системе в сфере закупок.

5. Иные источники информации.

Некоторые муниципальные образования для определения вышеназванной цены контракта используют нормативный способ. При использовании такого способа может сложиться ситуация, при которой реальная рыночная цена жилого помещения будет гораздо ниже рассчитанной органом местного самоуправления НМЦК.

В качестве положительного опыта, необходимо отметить, что ряд муниципальных образований за счет грамотно проведенной работы по мониторингу рынка жилой недвижимости и формированию начальной максимальной цены контракта, смогли за счет экономии средств приобрести больше жилых помещений, чем это было предусмотрено соглашением о предоставлении субвенции.

6. Алгоритм формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

6.1 Определение способа формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа

На основании части 2 статьи 7 (1) Закона Краснодарского края от 3 июня 2009 г. № 1748-КЗ «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае» формирование муниципального специализированного жилищного фонда жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется путем приобретения, строительства, в том числе участия в долевом строительстве жилых помещений за счет средств краевого бюджета.

Уполномоченный орган муниципального образования:

на основании проведенного мониторинга готовых, строящихся, предполагаемых к строительству объектов определяет способ формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа:

приобретение;

строительство;

участие в долевом строительстве.

Если в муниципальном образовании имеется предложение готовых жилых объектов, по своим техническим и экономическим характеристикам соответствующих установленным требованиям, в объеме, необходимом для достижения показателя результативности предоставления субвенции (при этом показателем результативности предоставления субвенций является количество детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, обеспеченных жилыми помещениями в текущем году (то есть количество заключенных муниципальным образованием договоров найма специализированных жилых помещений), то выбираемая форма – приобретение.

Если в муниципальном образовании имеется предложение строящихся жилых объектов, по своим техническим и экономическим характеристикам соответствующих установленным требованиям, планируемый срок ввода которых в эксплуатацию – не позднее ноября месяца текущего года, в объеме, необходимом для достижения показателя результативности предоставления субвенции, то выбираемая форма – участие в долевом строительстве.

Если в муниципальном образовании отсутствуют предложения от владельцев, застройщиков, но имеется земельный участок, на котором возможно строительство жилых объектов, по своим техническим и экономическим характеристикам соответствующих установленным требованиям, в объеме, необходимом для достижения показателя результативности предоставления субвенции, то выбираемая форма – строительство.

Информацию о выбранной форме формирования специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, уполномоченный орган муниципального образования направляет в адрес ГКУ КК «Краевой методический центр» (аналитический отдел).

6.2. Размещение конкурсных процедур на приобретение/строительство/участие в долевом строительстве жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа и заключение муниципальных контрактов

Уполномоченный орган муниципального образования осуществляет свои полномочия следующим образом:

1. Составляет проект документации о закупках:
 - извещение;
 - проект муниципального контракта;
 - техническое задание;
 - обоснование начальной (максимальной) цены контракта.
2. Согласовывает проект документации с органами муниципального образования, в соответствии с планом-графиком разграничения полномочий, определенными ответственными за размещение муниципального заказа на приобретение/строительство/участие в долевом строительстве жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, а также ответственными за заключение муниципального контракта.
3. Размещает заказы (осуществляет закупки) на приобретение, строительство, участие в долевом строительстве в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемыми при приобретении товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд (Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).
4. По итогам проведения торгов заключает муниципальный контракт на приобретение/строительство/участие в долевом строительстве жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа.
5. Подписывает акт приема-передачи объекта (объектов) или другой документ о передаче:
 - 1) в случае если выбранная форма создания специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа «приобретение» или «участие в долевом строительстве» – перед подписанием передаточных документов необходимо осуществить осмотр объекта, в отношении которого заключен муниципальный контракт, проверить соответствие всех требований, обозначенных в техническом задании/спецификации (которое должно являться неотъемлемой частью контракта), фактическому состоянию объекта;
 - 2) в отношении «участия в долевом строительстве» - до завершения строительства необходимо осуществлять контроль качества выполняемых работ, строительный и сметный контроль, а также иные мероприятия, предусмотренные законодательством. Если контрактом предусмотрена оплата стоимости объекта долевого строительства на этапе строительства за фактически выполненные работы, то необходимо осуществлять полный строительный контроль;

3) в случае если выбранная форма создания специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, «строительство» – также необходимо осуществлять контроль качества выполняемых работ, строительный и сметный контроль, иные мероприятия, предусмотренные законодательством. Если контрактом предусмотрена оплата работ на этапе строительства за фактически выполненные работы, то необходимо осуществлять полный строительный контроль. В случае если нарушаются сроки выполнения строительных работ согласно графику производства работ, необходимо проводить претензионную работу с застройщиком. После завершения работ и ввода объекта в эксплуатацию перед подписанием передаточных документов необходимо осуществить осмотр объекта, в отношении которого заключен муниципальный контракт, проверить соответствие всех требований, обозначенных в техническом задании/спецификации (которое должно являться неотъемлемой частью контракта), фактическому состоянию объекта.

6. Направляет в адрес ГКУ КК «Краевой методический центр» (аналитический отдел) копии следующих документов, заверенных в установленном порядке (с проставлением «копия верна», указанием даты, должности, фамилии и инициалов должностного лица и заверением подписью и печатью (при наличии)):

1) при приобретении жилых помещений:

копии муниципальных контрактов с приложениями;

копии актов приема-передачи жилых помещений (или других документов о передаче);

копии протоколов о подведении итогов торгов (аукционов в электронной форме);

2) при участии в долевом строительстве жилых помещений:

копии муниципальных контрактов с приложениями;

копии актов приема-передачи жилых помещений (или других документов о передаче);

копии протоколов о подведении итогов торгов (аукционов в электронной форме);

копии правоустанавливающих документов на земельные участки;

копии разрешений на строительство;

копии актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2);

копии справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3);

копии разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

3) при строительстве жилых домов:

копии муниципальных контрактов с приложениями;

копии протоколов о подведении итогов торгов (аукционов в электронной форме);

копии правоустанавливающих документов на земельные участки;

копии разрешений на строительство;

копии актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2);

копии справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3);

копии разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Обеспечивает перечисление оплаты по муниципальному контракту следующим образом:

1) отправляет в адрес ГКУ КК «Краевой методический центр» (аналитический отдел) заявку на перечисление денежных средств с приложением копий вышеперечисленных документов;

2) после перечисления средств продавцу, застройщику, подрядчику направляет заверенные в установленном порядке копии платежных поручений в адрес ГКУ КК «Краевой методический центр» (аналитический отдел).

6.3. Описание объекта закупки

Следующим шагом после определения НМЦК является подготовка технического задания (ТЗ), в котором описывается объект закупки и прописаны требования к участникам. На этом этапе необходимо руководствоваться статьей 33 Закона 44-ФЗ.

В описании объекта закупки важно указывать:

- общую площадь;
- количество комнат;
- этажность дома;
- год постройки;
- место расположения;
- отделка;
- наличие приборов учета.

6.4. Требования к участникам

При установлении требований к участникам закупок необходимо руководствоваться статьей 31 Закона 44-ФЗ.

Перечень, указанный в статье 31 Закона 44-ФЗ является стандартным для всех участников.

Так пункт 1 части 1 статьи 31 Закона 44-ФЗ говорит о соответствии участника требованиям, установленным в соответствии с законодательством РФ к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Как правило, почти всегда речь идет о предоставлении Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которую участник прикладывает в составе заявки.

Но иногда заказчики вместо Выписки из ЕГРН прописывают возможность предоставления:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- правоустанавливающих документов (в случае, если право зарегистрировано до 1998 года: договор приватизации, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, договор аренды, договор долевого строительства, свидетельство о праве на наследство по закону, свидетельство о праве на наследство

по завещанию или иной документ, предусмотренный статьей 14 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Возникает главный вопрос: нужно ли требовать выписку из единого государственного реестра недвижимого имущества (ЕГРН) от собственника в составе заявки?

С одной стороны, часть 3 статьи 27 44-ФЗ разрешает участвовать в закупке по доверенности. Но практика антимонопольной службы говорит об обратном.

Вот несколько точек зрения:

1. Так в решениях ФАС России по делу № 012/06/106-266/2019 от 13 июня 2019 г. и делу № 054/06/66-710/2019 от 22 апреля 2019 г. говорится о том, что принимать участие в торгах имеют право только собственники помещений и требование заказчика предоставить выписку из ЕГРН считает правоммерным.

2. Но уже в Письме того же ФАС России от 7 августа 2019 г. № АК/68293/19 говорится, что участвовать может как собственник, так и его представитель (по доверенности), аккредитованный на электронной торговой площадке согласно законодательству, а также подписывать от имени собственника контракт.

3. В Постановлении № Ф03-5066/2018 от 10 декабря 2018 г. Арбитражного суда Дальневосточного округа говорится, что государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество в отдельных случаях не является обязательной. Предметом закупки может быть товар, находящийся в гражданском обороте, в отношении которого действующим законодательством предусмотрено лишь наличие права собственности.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть реализована одновременно с государственной регистрацией перехода таких прав либо одновременно с государственной регистрацией сделки с объектом недвижимости.

Таким образом, рекомендуем требовать от участников, чтобы они владели недвижимостью на праве собственности или другом законном основании в рамках статьи 288 ГК.

Чтобы подтвердить это право, в составе заявки участникам нужно приложить копию свидетельства о регистрации права собственности или выписку из ЕГРН в рамках статьи 131 ГК и федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. о государственной регистрации недвижимости.

По вопросу требования к участнику наличия документа, подтверждающего сдачу дома в эксплуатацию, считаем целесообразным включать данное требование в проект контракта документации электронного аукциона (по необходимости).

6.5. Принятие жилых помещений по акту приема-передачи. Основные недочеты.

6.5.1. Рекомендации Министерства просвещения РФ по качеству жилья предоставляемого детям-сиротам и лицам из их числа

Минпросвещением России проведен мониторинг предоставления детям-сиротам и лицам из их числа жилых помещений, не соответствующих санитарным и техническим правилам и нормам, на которые необходимо обратить внимание при приобретении (строительстве) жилья для граждан указанной категории.

Анализ сведений о реализации детьми-сиротами и лицами из их числа своего жилищного права, в том числе в части предоставления гражданам указанной категории жилых помещений, не отвечающих санитарным и техническим правилам и нормам показал, что в ряде субъектов Российской Федерации в 2018 году выявлены случаи предоставления детям-сиротам и лицам из их числа жилых помещений, не отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Приобретение и строительство некачественных жилых помещений, превышение стоимости закупаемого жилья в отдельных субъектах Российской Федерации привели к расторжению заключенных контрактов, возбуждению уголовных дел по указанным фактам, в том числе в отношении должностных лиц уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Так, по оперативным сведениям, субъектов Российской Федерации в 2018 году по фактам предоставления детям-сиротам и лицам из их числа жилых помещений, не отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, гражданами указанной категории подана 731 претензия в органы власти субъекта Российской Федерации, предоставившие жилье.

По фактам приобретения (строительства) некачественных жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа, а также нарушения сроков передачи жилья, установленных контрактами вынесено 4 394 судебных акта.

Надзорными органами субъектов Российской Федерации выявлен 1 351 случай нарушения жилищных прав детей-сирот и лиц из их числа, в том числе по причине предоставления гражданам указанной категории жилых помещений, не отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

По информации субъектов Российской Федерации ненадлежащее качество жилых помещений зачастую обусловлено следующим.

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», дети-сироты и лица из их числа подлежат однократному обеспечению жилыми помещениями в виде благоустроенных квартир из специализированного жилищного фонда.

Согласно статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Жилое помещение должно отвечать своду правил СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные», утвержденному прика-

зом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 декабря 2010 г. № 778, иным установленным санитарным и техническим правилам и нормам, предъявляемым к жилым помещениям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Указанные правила носят рекомендательный характер, в связи с чем некоторые строительные организации при строительстве многоквартирных жилых домов или домов блокированной застройки не в полной мере учитывают свод правил.

В действующем градостроительном законодательстве отсутствует норма, обязывающая строительные организации в обязательном порядке при строительстве многоквартирных домов или жилых домов блокированной застройки для государственных или муниципальных нужд получать положительное заключение государственной экспертизы.

Кроме того, по итогам проведенного мониторинга установлено, что в предоставленных детям-сиротам и лицам из их числа жилых помещениях, нередко появляется течь, что свидетельствует об износе инженерных коммуникаций в квартире, образовывается сырость на стенах, и как следствие появляется плесень и грибок, что свидетельствует о плохой системе вентиляции и теплоизоляции в доме.

При предоставлении жилых помещений от детей-сирот и лиц из их числа поступают замечания, касающиеся течи кровельного покрытия, что свидетельствует о превышении эксплуатационного срока кровли, некачественном монтаже, нарушении герметичности, неудовлетворительного состояния лестничных маршей, входных групп, придомовой территории, отсутствия малых форм, жилой дом, в котором предоставлена квартира, зачастую расположен в неблагоустроенном жилом фонде (социальная инфраструктура отсутствует или находится на отдаленном расстоянии от места предоставления жилья).

Принимая во внимание изложенное, при приобретении (строительстве) жилых помещений для детей-сирот и лиц из их числа уполномоченным органам власти субъектов Российской Федерации рекомендуем обращать внимание на следующее.

Закупка жилья для детей-сирот и лиц из их числа осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ), который не предусматривает ограничений по включению в документацию о закупке требований к товару, являющихся значимыми для заказчика. Установление характеристик товара обусловлено потребностями заказчика и является правом последнего.

Субъекты Российской Федерации при проведении закупки жилья должны руководствоваться требованиями действующего законодательства и особенностями инфраструктуры муниципальных образований, на территории которых приобретаются жилые помещения для указанной категории граждан.

Действующим законодательством не установлены специальные нормы для составления технического задания при осуществлении мероприятий по за-

купке жилья для детей-сирот и лиц из их числа.

Вместе с тем, Минпросвещения России рекомендует ориентироваться на правила описания объекта закупки, регламентированные статьей 33 Федерального закона № 44-ФЗ, и при этом отмечает следующее.

Многоквартирный жилой дом или дом блокированной застройки должен быть расположен в благоустроенном районе с развитой транспортной и социальной инфраструктурой, не должен быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном действующим законодательством. Несущие конструкции, кирпичная кладка, отмостка, кровля жилого дома не должны иметь разрушения, трещины и деформации. Придомовая территория, лестничные пролеты и входные группы должны находиться в удовлетворительном состоянии.

Необходимо понимать, что физический износ конструкций, возникший в ходе их эксплуатации, не приводит к нарушению надежности жилого дома и сбоях в работе инженерного оборудования.

Реальное состояние приобретаемого жилого помещения должно совпадать с данными, обозначенными в выписке ЕГРН, кадастровом и техническом паспортах. У продавца жилого помещения необходимо истребовать справки об отсутствии задолженности по налоговым обязательствам, коммунальным и иным платежам, связанным с содержанием и обслуживанием жилого помещения, зарегистрированных в квартире лиц, а также правоустанавливающие документы (кому принадлежит квартира, как долго и на каком основании).

Вентиляция, отопление, системы водоснабжения, водоотведения, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение.

Радиаторы отопления должны быть установлены ровно без визуально определяемых дефектов, с отсутствием течи в системе отопления, исправной запорной арматурой и находиться в рабочем состоянии (прогрев по всей высоте радиатора).

Система вытяжной вентиляции из кухонь и санитарных узлов должна быть в работоспособном состоянии. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Наружные ограждающие конструкции жилого помещения должны обеспечивать долговечность примененного материала, не допускать конденсацию влаги на внутренней поверхности ограждающей конструкции, иметь надлежащую стойкость (морозостойкость, влагостойкость, температурные колебания, другие воздействия окружающей среды). Исходя из этого сопротивление теплопередачи ограждающих конструкций (окна, двери, стены) должно соответствовать нормативным требованиям.

Кроме того, Минпросвещения России полагает целесообразным приемку жилых помещений осуществлять межведомственной комиссией, в состав кото-

рой должны входить представители государственного строительного надзора, а также специалисты и эксперты, которые смогут оценить качественные характеристики жилых помещений.

6.6. Рекомендации Федеральной антимонопольной службы России о закупке готового жилого помещения или квартиры, которая будет создана в будущем

Что касается закупки готового жилого помещения или квартиры, которая будет создана в будущем Федеральной антимонопольной службой России (далее – ФАС России) в конце 2019 года направлено два информационных письма с разным толкованием форм заключения договора с целью приобретения квартиры.

Так, по мнению ФАС России, изложенному в письме от 24 октября 2019 г. № ИА/93181/19, покупка объекта недвижимого имущества, который будет создан в будущем, является «обходом» положений Закона о контрактной системе. И поясняют почему.

Так, в соответствии с требованиями Закона о контрактной системе, закупка работ по строительству объектов недвижимого имущества осуществляется при соблюдении следующих условий:

- 1) размещение проектной документации;
- 2) установление предквалификационных требований, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2015 г. № 99;
- 3) требования о членстве участника закупки в саморегулируемой организации в соответствии с положениями градостроительного законодательства.

Но, при проведении закупок по покупке объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем, указанные положения законодательства применять нельзя.

Таким образом, ФАС России квалифицирует указанные действия заказчиков по заключению контрактов по покупке объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем, как уклонение от проведения конкурентных процедур, предусмотренных Законом о контрактной системе.

Однако, уже в письме от 9 декабря 2019 г. № МЕ/108026/19 ФАС России сообщают, что заказчик не ограничен в выборе формы заключения договора в целях приобретения квартиры.

То есть положения Закона о контрактной системе позволяют осуществить закупку жилого помещения (квартиры) по итогам проведения конкурентной процедуры путем заключения договора купли-продажи готового жилого помещения, путем заключения договора долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо путем заключения договора купли-продажи квартиры, которая будет создана в будущем (с учетом позиции, изложенной в постановлении

Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54).

Эта же позиция закреплена Законом Краснодарского края от 3 декабря 2009 г. № 1748-КЗ (ред. от 5 июля 2019 г.) «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае» (принят ЗС КК 26 ноября 2009 г.).

Так, часть 2 статьи 7(1) гласит:

Формирование муниципального специализированного жилищного фонда жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется путем приобретения, строительства, в том числе участия в долевом строительстве жилых помещений за счет средств краевого бюджета.

6.7. Создание специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа

Уполномоченный орган муниципального образования:

1. Обеспечивает оформление приобретенных/построенных помещений в муниципальную собственность.

2. Обеспечивает издание документа (постановления, распоряжения, иного документа) об отнесении жилых помещений к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и включении жилых помещений в муниципальный специализированный жилищный фонд.

3. Направляет в адрес ГКУ КК «Краевой методический центр» (аналитический отдел) копии вышеуказанных документов, заверенных в установленном порядке.

7. Порядок заключения договоров найма жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

Уполномоченный орган муниципального образования обеспечивает:

1. Выполнение требований постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 15 апреля 2013 г. № 384 «Об отдельных вопросах обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае»:

1) направляет лицам, включенным в список, сформированный министерством, извещения о предоставлении жилого помещения;

2) осуществляет прием заявлений и документов от лиц, которым направлены извещения;

3) принимает решение о предоставлении специализированного жилого помещения;

4) направляет гражданам уведомления о принятом решении.

2. Заключает договоры найма по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июня 2013 г. № 548 (в ред. от 29 ноября 2018 г.).

3. Направляет в адрес ГКУ КК «Краевой методический центр» копии вышеуказанных документов, заверенных в установленном порядке.

8. Проведение органами местного самоуправления предварительной работы по формированию спецжилфонда на плановый период

Уполномоченный орган муниципального образования:

1. Проводит мониторинг готовых, строящихся, предполагаемых к строительству объектов.

2. Обеспечивает формирование до конца текущего года земельных участков (земельного участка), на которых (котором) возможно возвести объекты с количеством квартир, необходимых для обеспечения нуждающихся в жилье детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа с учетом будущего года.

9. О нарушениях в работе органов местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края по обеспечению жильем детей-сирот, выявленных Счетной палатой Российской Федерации и Контрольно-счетной палатой Краснодарского края. Осуществление контроля за проживанием в жилых помещениях, предоставленных по договорам специализированного найма

В ходе проверки деятельности министерства и ряда муниципальных образований федеральным казначейством, контрольно-счетной палатой Краснодарского края и Счетной палаты РФ были выявлены нарушения и недостатки в работе уполномоченных органов местного самоуправления.

В ряде муниципальных образований выявлены факты нарушения бюджетного законодательства, законодательства в сфере закупок, невыполнения условий предоставления субвенций, их неправомерное, нецелевое и неэффективное использование.

Приобретены квартиры, площадь которых не соответствовала установленной норме, что указывает на неправомерные расходы муниципального образования.

В нарушение требований пункта 1 части 4 статьи 5 Закона № 1748-КЗ, части 2 статьи 8 Закона № 805-КЗ, пункта 2.3 Порядка предоставления жилых помещений № 384 приобретены жилые помещения, не соответствующие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Около 35 % муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений заключаются в IV квартале финансового года, что приводит к риску не заселения детей-сирот в жилые помещения до конца соответствующего финансового года. И как следствие, это не достижение в 2017–2018 годах показателя

результативности предоставления субвенции, что привело к нарушению муниципальными образованиями условий предоставления (расходования) межбюджетных трансфертов, предусмотренных пунктом 2.2.2 соглашений и пунктом 3 Постановления № 970.

Выявлены факты нарушения порядка обоснования НМЦК, предусмотренного статьей 22 Федерального закона № 44-ФЗ. Применялся тарифный метод и нормативный, что является нарушением, так как необходимо применять метод сопоставимых рыночных цен.

Установлен факт заключения дополнительного соглашения к муниципальному контракту, в результате чего площадь жилой комнаты, предназначенной для непосредственного проживания граждан, была уменьшена, что противоречит требованиям ст. 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ.

В результате ненадлежащего исполнения полномочий и обязанностей, предусмотренных подпунктом 3 пункта 1 статьи 162 Бюджетного кодекса РФ, а также ненадлежащего осуществления контроля, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 94, статьи 101 Федерального закона № 44-ФЗ, администрациями муниципальных образований в 2017 и 2018 годах осуществлена приемка и оплата квартир, частично не соответствующих условиям муниципальных контрактов.

В некоторых муниципальных образованиях в специализированный жилищный фонд в проверяемом периоде включены жилые помещения, находящиеся в эксплуатации более 40 лет и имеющие физический износ жилых зданий, в которых они расположены, более 40 %.

В нарушение положений части 6 статьи 34, пункта 3 части 1 статьи 94 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ, а также положений муниципальных контрактов администрациями муниципальных образований не применены меры ответственности к исполнителям муниципальных контрактов, нарушившим условия их реализации.

В нарушение требований части 1 статьи 11 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» не проводились годовые инвентаризации жилых помещений муниципального спецжилфонда, переданных по договорам найма, необеспечения учета на забалансовом счете сведений о передаче в пользование жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда, что привело к искажению бюджетной (бухгалтерской) отчетности.

В пункте 1 раздела 1 договора найма специализированного жилого помещения не указано, что жилью предоставляется с правом оформления регистрации по месту жительства.

Нарушение принципов стратегического планирования, предусмотренных пунктами 6, 11 статьи 7 Федерального закона от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», муниципальными программами не предусмотрен целевой показатель и непосредственный результат реализации мероприятия, направленные на обеспечение детей-сирот благоустроенным жильем.

Кроме этого, в муниципальных образованиях в нарушение статьи 14 жилищного кодекса РФ не приняты порядки предоставления детям-сиротам муниципального специализированного жилищного фонда.

В нарушение статьи 34 Бюджетного кодекса РФ, части 1 статьи 8 Закона № 805-КЗ администрациями муниципальных образований квартиры приобретались по ценам, значительно превышающим рыночную, а также жилые помещения общей площадью значительно превышающие общую площадь жилых помещений, установленную Законом № 1748 (не менее 33 м²).

Нарушение органами местного самоуправления требований абзаца 37 статьи 1 Закона № 805-КЗ, пункта 2.11 Порядка предоставления жилых помещений, утвержденного постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 384, в части отсутствия надлежащего контроля за использованием жилых помещений муниципального спецжилфонда и непринятия мер по устранению нарушений санитарно-гигиенических требований нанимателями или продавцами жилых помещений.

В некоторых муниципальных образованиях не соблюден порядок государственной регистрации прав муниципальной собственности (218-ФЗ), а также Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду (Постановление правительства РФ № 42). Решение об отнесении к такому фонду районами не направлено в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (нарушение пункта 17 части 5 статьи 8 и пункта 19 части 1 статьи 32 Федерального закона № 218-ФЗ). Не установлен вид жилых помещений.

На момент заключения договоров найма в выписках из ЕГРН сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду отсутствовали.

10. Рекомендации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Министерства просвещения Российской Федерации по организации межведомственного взаимодействия и контроля за качеством строящегося жилья для детей-сирот, в том числе индивидуальных жилых домов

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством просвещения Российской Федерации в целях предупреждения случаев предоставления детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа (далее – дети-сироты) жилых помещений первичного рынка, не отвечающих требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, доводят следующие рекомендации по организации межведомственного взаимодействия и контроля за качеством строящегося жилья для детей-сирот, в том числе индивидуальных жилых домов.

1. Обеспечение соответствия вновь построенных зданий (в частности, многоквартирных домов) требованиям санитарных и технических правил и норм в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ

«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» осуществляется путем выполнения требований и процедур, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности. Проверка соблюдения указанных требований осуществляется при проведении государственной экспертизы проектной документации и осуществлении строительного надзора, ответственными за проведение которых являются уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В этой связи рекомендуется обеспечивать надлежащее проведение указанных процедур в случае, если строительство жилых помещений обеспечиваются органами публичной власти самостоятельно. В случае, если вновь созданные жилые помещения приобретаются у застройщиков, при отборе контрагента рекомендуется предусмотреть наличие у него положительного заключения экспертизы проектной документации на соответствующий объект капитального строительства, а в случае приобретения готового жилья – заключения о соответствии параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При этом, обращено внимание, что главой 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предусмотрена дисциплинарная, имущественная, административная и уголовная ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

2. Согласно части 3 статьи 48, пункту 1.1 части 17 статьи 51 и статьи 55 ГрК РФ при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства не требуется подготовка проектной документации и проведение ее экспертизы и получение разрешения на строительство, такие объекты не подлежат государственному строительному надзору, получение разрешения на их ввод в эксплуатацию не требуется.

Вместе с тем, часть 2 статьи 8.3 и часть 3.1 статьи 48 ГрК РФ содержат указание на необходимость подготовки проектной документации и проведения ее экспертизы в части проверки достоверности сметной стоимости строительства объектов, создание которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50%. Данные требования распространяются в том числе на случаи строительства индивидуальных жилых домов с использованием бюджетных средств.

В этой связи обращаем внимание на необходимость подготовки проектной документации и проведения ее экспертизы в случае, когда обеспечение детей-сирот жилыми помещениями осуществляется путем строительства индивидуальных жилых домов.

Поскольку требования части 2 статьи 8.3 и части 3.1 статьи 48 ГрК РФ не распространяется на случаи строительства жилых домов без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, и строительство таких домов может быть выполнено с нарушением требований санитарных и технических правил и норм, приобретения на рынке индивидуальных жилых домов с целью их предоставления детям-сиротам Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Министерство просвещения Российской Федерации полагают нецелесообразным.

Также отмечена нецелесообразность приобретения и строительства в указанных целях жилых помещений в зданиях, выполненных из деревянных конструкций, в связи с их сравнительно низким эксплуатационным сроком.

3. В соответствии с частью 3 статьи 26 Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией полномочия на заключение государственных и муниципальных контрактов, их исполнение, в том числе на приемку поставленных товаров, выполненных работ (их результатов), оказанных услуг для нескольких органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, казенных учреждений субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, муниципальных казенных учреждений могут быть возложены на несколько указанных органов, учреждений.

В целях обеспечения всесторонней оценки качества жилых помещений, приобретаемых с целью обеспечения жильем отдельных категорий граждан, в том числе детей-сирот, рекомендуется предусмотреть комиссионную приемку таких жилых помещений, с участием представителей не только органов опеки и попечительства, но и органов архитектуры, градостроительства, государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, а также органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора.

4. В целях выявления скрытых недостатков у жилого помещения, которые не могли быть выявлены визуально в ходе приемки, без осуществления детального исследования и дополнительных обмеров, а также недостатков, которые могут быть устранены застройщиком (подрядчиком) в рамках гарантийных обязательств, и скорейшего устранения таких недостатков, жилые помещения целесообразно осмотреть повторно непосредственно перед их предоставлением нуждающимся гражданам (в частности, детям-сиротам).

При этом рекомендуется принять к сведению имеющуюся судебную практику по указанному вопросу (например, постановления Арбитражного суда Московского округа от 14 февраля 2017 г. № Ф05-22070/2016 по делу № А40-96164/16, от 25 марта 2019 г. № Ф05-2725/2019 по делу № А40-150272/2018, а также информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

5. В случае, если недостатки (скрытые недостатки) жилого помещения были выявлены нанимателем в процессе его эксплуатации, рекомендуется при поступлении соответствующего обращения нанимателя провести проверку данного факта (при необходимости – с участием представителей органов архитектуры, градостроительства, государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, а также органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора, а также застройщика (подрядчика) и обеспечить их скорейшее устранение, в том числе при взаимодействии с застройщиком (подрядчиком) (гарантийные обязательства).

В случае, если выявленные нарушения требований к качеству жилых помещений являются следствием ненадлежащей эксплуатации помещения (например, образование плесени, грибка на стенах, сырость и отслоение обоев на стенах в связи с перекрытием нанимателем вентиляционных каналов и нарушением им требований к температурно-влажностному режиму в помещении), рекомендуется по возможности предпринять меры по устранению допущенных нанимателем нарушений и провести с ним разъяснительную работу по вопросу надлежащей эксплуатации жилого помещения.

6. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации детьми-сиротами предоставляемых им жилых помещений при их вселении (передаче ключей) целесообразно провести соответствующий инструктаж. В случае, если в жилом помещении предусмотрено газовое оборудование, в соответствии с пунктом 2.3 Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд, утвержденной приказом Минстроя России от 5 декабря 2017 г. № 1614/пр, перед вселением надлежит обеспечить проведение инструктажа по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд.

Проверка соблюдения нанимателем требований к эксплуатации жилого помещения может быть обеспечена в ходе постинтернатного сопровождения детей-сирот. При этом, учитывая, что несоблюдение указанных требований может негативно сказаться, в том числе на состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и повлечь нарушение жилищных прав собственников и пользователей иных помещений в таком доме, целесообразно привлечение к указанной деятельности представителей органов государственного жилищного надзора, обладающих необходимой компетенцией в указанной сфере деятельности.