



№ 206006-2014-5095
от 14 05 14

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 мая 2014 года № 177

**Об утверждении Порядка осуществления контроля
за использованием жилых помещений и (или) распоряжением
жилыми помещениями, нанимателями или членами семей
нанимателей по договорам социального найма либо
собственниками которых являются дети-сироты и дети,
оставшиеся без попечения родителей, обеспечением
надлежащего санитарного и технического состояния
указанных жилых помещений**

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", в целях обеспечения прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, Правительство Ленинградской области п о с т а н о в л я е т :

1. Утвердить прилагаемый Порядок осуществления контроля за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния указанных жилых помещений.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Ленинградской области Емельянова Н.П. и вице-губернатора Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому комплексу Пахомовского Ю.В.

3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области



УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 14 мая 2014 года № 177
(приложение)

ПОРЯДОК

осуществления контроля за использованием жилых помещений
и (или) распоряжением жилыми помещениями, нанимателями
или членами семей нанимателей по договорам социального найма
либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся
без попечения родителей, обеспечением надлежащего санитарного
и технического состояния указанных жилых помещений

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет цели и порядок осуществления контроля за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей (далее – жилые помещения), обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния указанных жилых помещений.

1.2. Контроль за распоряжением жилыми помещениями осуществляется органом исполнительной власти Ленинградской области, осуществляющим государственное управление по вопросам опеки и попечительства в Ленинградской области в отношении несовершеннолетних (далее – орган опеки).

Контроль (надзор) за обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений, а также за использованием жилых помещений осуществляется органом исполнительной власти Ленинградской области, осуществляющим государственный жилищный надзор на территории Ленинградской области (далее – орган регионального жилищного надзора).

1.3. Понятия "дети-сироты" и "дети, оставшиеся без попечения родителей", применяемые в настоящем Порядке, используются в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей".

2. Жилые помещения, в отношении которых осуществляется контроль за использованием, распоряжением, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния

Контроль за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений осуществляется в отношении:

жилых помещений, находящихся в собственности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты), – до совершеннолетия детей либо приобретения ими дееспособности в полном объеме ранее этого возраста;

жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, – до момента возвращения в них детей-сирот по окончании попечительства, пребывания в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, либо, если проживание в жилом помещении признано невозможным, до предоставления указанным лицам жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения.

3. Цели контроля за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений

Контроль за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений осуществляется в целях:

предотвращения совершения сделок по обмену или отчуждению жилого помещения без предварительного разрешения органа опеки;

предотвращения проживания в жилом помещении лиц, не имеющих на то законных оснований;

обеспечения использования жилого помещения по назначению, в том числе осуществления оплаты коммунальных услуг, электроэнергии, услуг связи, а также, в случае если жилое помещение сдано по договору найма (поднайма), осуществления платы за наем (поднаем);

обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений;

предотвращения выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче жилого помещения.

4. Выявление и учет жилых помещений

4.1. Орган опеки осуществляет выявление жилых помещений в течение 30 календарных дней со дня поступления сведений о детях-сиротах путем направления запросов:

в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, – о наличии права собственности, в том числе долевой, на жилые помещения;

в органы местного самоуправления – о наличии жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма родителям несовершеннолетнего.

4.2. Орган опеки осуществляет направление запросов в уполномоченные органы и организации в целях установления:

факта наличия (отсутствия) у детей-сирот жилого помещения, закрепленного на праве собственности, предоставляемого по договорам социального найма;

правового статуса жилого помещения и его соответствия санитарным и техническим правилам и нормам;

лиц, зарегистрированных в жилом помещении по месту жительства.

4.3. Орган опеки ведет учет выявленных жилых помещений путем формирования списка подлежащих сохранению жилых помещений по форме, утверждаемой правовым актом органа опеки.

4.4. Органами и лицами, осуществляющими мероприятия по обеспечению сохранности жилых помещений, являются:

организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – организация);

опекун (попечитель), приемный родитель (далее – законный представитель).

4.5. Сохранность жилых помещений обеспечивается путем реализации комплекса мер, направленных на поддержание жилых помещений в состоянии, пригодном для постоянного проживания граждан в соответствии с установленными санитарными и техническими правилами и нормами, иными требованиями законодательства Российской Федерации.

4.6. Мероприятия по обеспечению сохранности жилых помещений до помещения детей-сирот в организацию, передачи детей-сирот законному представителю осуществляются органом опеки в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.7. После установления над детьми-сиротами опеки (попечительства) или передачи в организацию мероприятия по обеспечению сохранности жилых помещений осуществляются законным представителем или организацией, в которую помещен ребенок.

4.8. В целях обеспечения сохранности жилых помещений на период до достижения детьми-сиротами совершеннолетия и (или) до окончания пребывания в образовательном учреждении или организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также в учреждениях всех уровней профессионального образования независимо от форм собственности, на период службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, на период нахождения в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы, законный представитель, организация принимает следующие меры:

передает жилые помещения, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма которых являются дети-сироты, по договору поднайма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях,

с предварительного разрешения органа опеки и согласия наймодателя и членов семьи нанимателя;

передает жилые помещения, собственниками которых являются дети-сироты, по договору найма гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, с предварительного разрешения органа опеки.

Разрешение на передачу жилого помещения в наем или поднаем выдается органом опеки в течение семи рабочих дней со дня поступления в орган опеки письменного обращения законного представителя, организации.

4.9. Договор найма (поднайма) заключается в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации. Договором найма (поднайма) предусматривается обязательство нанимателя (поднанимателя) поддерживать жилое помещение в состоянии, пригодном для постоянного проживания, включая своевременное внесение коммунальных платежей, а также освободить жилое помещение по требованию законных представителей, организации в связи с необходимостью заселения в жилое помещение правообладателя.

4.10. При заключении договора поднайма, прекращении действия (расторжении) договора поднайма жилое помещение передается по акту приема-передачи с участием представителя органа опеки, наймодателя, законных представителей, представителя организации, поднанимателя.

4.11. При заключении договора найма жилого помещения, расторжении договора найма жилое помещение передается по акту приема-передачи с участием представителя органа опеки, законных представителей, представителя организации, нанимателя.

4.12. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения осуществляется в порядке и на основаниях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.13. Расторжение договора найма жилого помещения осуществляется в порядке и на основаниях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.14. В случае если в жилых помещениях проживают родственники детей-сирот или иные граждане, орган опеки в течение семи рабочих дней со дня установления несовершеннолетнему статуса "сирота", "ребенок, оставшийся без попечения родителей" уведомляет указанных лиц об ответственности за сохранение жилого помещения, оплату коммунальных услуг и содержание жилого помещения в надлежащем состоянии. Форма уведомления для вручения указанным лицам утверждается правовым актом органа опеки.

4.15. В случае содержания жилых помещений в ненадлежащем состоянии, нарушения санитарных правил и требований граждан, проживающие в жилых помещениях, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.16. Денежные средства, полученные по договорам найма (поднайма) жилых помещений, принадлежащих детям-сиротам на праве собственности,

подлежат зачислению законными представителями, организацией на лицевые счета детей-сирот.

4.17. Контроль за деятельностью законных представителей, организаций по обеспечению сохранности жилых помещений реализуется в соответствии с Правилами осуществления органами опеки и попечительства проверки условий жизни несовершеннолетних подопечных, соблюдения опекунами или попечителями прав и законных интересов несовершеннолетних подопечных, обеспечения сохранности их имущества, а также выполнения опекунами или попечителями требований к осуществлению своих прав и исполнению своих обязанностей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 423.

4.18. Орган опеки по месту нахождения жилого помещения ведет учет достижения детьми-сиротами совершеннолетия и (или) окончания пребывания в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также в учреждениях всех уровней профессионального образования независимо от форм собственности, окончания срока службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, окончания срока нахождения в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы, и не менее чем за три месяца до достижения совершеннолетия, возвращения детей-сирот из указанных учреждений письменно информирует законных представителей о необходимости принятия мер по освобождению и подготовке жилых помещений к заселению детьми-сиротами.

5. Контроль за распоряжением жилыми помещениями

5.1. В целях осуществления контроля за распоряжением жилыми помещениями органом опеки проводятся плановые и внеплановые проверки.

Плановые проверки проводятся один раз в год на основании плана-графика, утверждаемого руководителем органа опеки до 31 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.

5.2. Основанием для включения проверки в план-график проведения плановых проверок является истечение одного года со дня включения жилого помещения в список подлежащих сохранению жилых помещений либо со дня проведения последней плановой проверки.

В плане-графике проведения плановых проверок указываются следующие сведения:

- фамилии, имена, отчества, места жительства детей-сирот;
- адрес жилого помещения, в отношении которого планируется проведение проверки;
- основание для проведения плановой проверки;
- сроки проведения плановой проверки.

5.3. Орган опеки принимает решение о проведении плановой проверки в форме правового акта о проведении плановой проверки, в котором

определяются состав комиссии, осуществляющей плановую проверку (далее – комиссия), и сроки проведения плановой проверки.

5.4. Законные представители, организации уведомляются о проведении мероприятия по контролю за распоряжением жилыми помещениями не позднее чем за 30 дней до проведения мероприятия заказным письмом с уведомлением о дате и времени осмотра жилого помещения, а также о необходимости обеспечения доступа к жилому помещению.

5.5. Для проведения плановой проверки орган опеки запрашивает следующие документы:

копию договора социального найма жилого помещения;

копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (при наличии) либо выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;

копию домовой (поквартирной) книги;

копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, совместно проживающих с детьми-сиротами по месту постоянного жительства, к членам их семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решения, заключения и разрешения, выдаваемые органами опеки в соответствии с законодательством Российской Федерации об опеке и попечительстве) (при наличии);

справку организации, входящей в государственную или муниципальную систему здравоохранения, о том, что лицо, проживающее в жилом помещении, страдает одной или несколькими тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 года № 378 "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" (при наличии);

копию договора найма (поднайма) жилого помещения (при наличии).

5.6. Максимальный срок проведения мероприятий по контролю за распоряжением жилыми помещениями – не более 30 календарных дней.

5.7. При проведении плановой проверки осуществляется контроль:

выполнения нанимателями условий договора социального найма жилого помещения;

выполнения обязательств по договору найма (поднайма);

проведения текущего ремонта жилого помещения;

состава фактически проживающих в жилом помещении.

5.8. В ходе проведения плановой проверки осуществляется осмотр жилого помещения в присутствии законного представителя, представителя организации. По результатам обследования жилого помещения в течение трех рабочих дней со дня окончания обследования жилого помещения составляется акт обследования жилого помещения, который подписывается членами комиссии, присутствовавшими на обследовании жилого помещения,

законным представителем, представителем организации. Форма акта утверждается правовым актом органа опеки.

Акт обследования жилого помещения хранится в органе опеки в личном деле несовершеннолетнего. Копия акта обследования жилого помещения направляется законным представителям, в организацию в течение семи рабочих дней со дня его составления.

5.9. В случае если дети-сироты имеют место жительства на территории Ленинградской области, не совпадающее с местом нахождения жилого помещения, орган опеки по месту нахождения жилого помещения, проводивший проверку, в течение семи рабочих дней со дня составления акта обследования жилого помещения направляет акт в орган опеки по месту жительства детей-сирот.

5.10. Внеплановая проверка проводится в связи с поступлением от юридических и физических лиц письменных обращений, содержащих сведения о ненадлежащем использовании или содержании жилого помещения, ненадлежащем санитарном и техническом состоянии жилого помещения.

5.11. Внеплановая проверка осуществляется на основании правового акта органа опеки и проводится в течение 30 календарных дней со дня поступления информации, указанной в пункте 5.10 настоящего Порядка, в соответствии с пунктами 5.3 – 5.9 настоящего Порядка.

5.12. При обнаружении ненадлежащего исполнения законным представителем, организацией обязанностей по охране имущества подопечного и управлению имуществом подопечного орган опеки:

составляет акт о ненадлежащем исполнении законным представителем, организацией обязанностей по обеспечению сохранности жилого помещения;

предъявляет законному представителю, организации требование о возмещении убытков, причиненных имуществу подопечного, в соответствии с предусмотренными гражданским законодательством правилами об ответственности за причинение вреда;

осуществляет иные действия в отношении жилых помещений, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

6. Контроль (надзор) за использованием жилых помещений, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений

6.1. Контроль (надзор) за использованием жилых помещений, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений осуществляется в порядке, установленном Правительством Ленинградской области.

6.2. В целях осуществления контроля (надзора) за использованием жилых помещений, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений органом регионального жилищного надзора проводятся проверки.

Решение о проведении проверки принимается органом регионального жилищного надзора в форме правового акта, в котором определяются должностное лицо, осуществляющее проверку, сроки проведения проверки.

6.3. По итогам проведения проверки использования жилых помещений, обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния жилых помещений уполномоченным должностным лицом органа регионального жилищного надзора составляется акт проверки. Копия акта проверки направляется в орган опеки, организацию, а также законному представителю.