

Дороганова Анастасия Максимовна,
студентка юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, к.ю.н,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗАЩИТЫ И РЕГУЛИРОВАНИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются ключевые проблемы правового регулирования жилищного обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, при этом наличие нормативной базы не устраняет практических препятствий для реализации жилищных прав сирот и лиц, приравненных к ним. Была предпринята попытка разработать предложения по совершенствованию правового регулирования.

Ключевые слова: Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, жилищные права, государственная поддержка, право на жильё, жилищный фонд.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, испытывают особую потребность в государственной помощи для реализации своего права на жилище. В Российской Федерации поддержка детей провозглашена приоритетом государственной политики. Ученые подчеркивают, что сироты и приравненные к ним лицам «представляют собой наиболее уязвимую часть общества и, следовательно, нуждаются в заботе и защите своих прав со стороны государства» [1].

Жильё выступает фундаментальным элементом существования для каждого, однако для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, оно приобретает особую значимость как материальная основа самостоятельной жизни. Охрана их жилищных интересов предполагает не только выделение жилых помещений за счёт бюджета и муниципальных ресурсов, но и строгий надзор за их сохранностью и использованием. В результате жилплощадь для этой группы граждан получает специальный статус, отличающийся от общего порядка. Подобный подход позволяет предотвратить утрату имущества и гарантировать стабильность.

Вопрос обеспечения сирот жильём давно привлекает внимание авторов научных трудов, где правоведы совместно с практиками нарабатывают варианты выхода из сложившейся ситуации. Они единодушно признают многогранность проблемы, настаивая на коллективных усилиях для её разрешения. Наряду с этим, длительные дискуссии подчёркивают необходимость комплексного подхода, объединяющего теорию и практику [2]. Отсюда следует, что решение лежит в плоскости межведомственного взаимодействия.

Сегодня в стране сложилась развитая система законов, определяющая дополнительные гарантии для указанной категории граждан в части обеспечения их жильём. Нормативно-правовые документы принимаются как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Впрочем, несмотря на объём нормативного материала, ситуация остаётся напряжённой, а пробелы в регулировании



сохраняются. В конечном итоге дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, вынуждены месяцами ждать реализации гарантий, получая при этом помещения низкого качества и с опозданием. Из сказанного вытекает, что законодатель строго разграничивает временные рамки и причины, чтобы охватить все формы сиротства.

Федеральный закон № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» даёт чёткое толкование лиц, которые относятся к сиротам. Дети, оставшимися без попечения родителей, признаются лица в возрасте до 18 лет, родители которых, по различным объективным и субъективным причинам не осуществляют своих родительских прав. Лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, считаются граждане старше 18 лет, у которых до наступления совершеннолетия умерли оба или единственный родитель, а также оставшиеся без попечения единственного или обоих родителей [3].

Потребность в жильё становится ключевым условием для получения жилого помещения из специального фонда для детей-сирот и приравненных к ним лиц, если будет признано, что они нуждаются в жильё. Согласно статье 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, граждане признаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам найма специализированного жилого помещения, если у них отсутствуют жилые помещения, закрепленные на праве собственности по договору социального найма или при наличии обстоятельств, из-за которых их проживание в ранее занимаемых на соответствующем праве жилых помещениях признается невозможным [4].

Положения статьи 8 Федерального закона № 159-ФЗ, согласно которым жильё предоставляется детям-сиротам и лицам из специализированного жилищного фонда, были введены Федеральным законом от 29.02.2012 № 15-ФЗ. Ранее жилые помещения предоставлялись вне очереди по договорам социального найма. Жилплощадь предоставлялась как в виде отдельной квартиры, так и комнаты или части квартиры. Закон не содержал никаких требований к техническому состоянию предоставляемого жилья. Теперь же акцент сделан на качество и пригодность помещений, хотя переход к новому режиму потребовал корректировки региональных практик. Между тем, такая эволюция норм отражает стремление государства к большей ответственности в реализации социальных гарантий.

Площадь предоставляемого жилого помещения устанавливается нормативными документами субъекта Российской Федерации. Так, в соответствии с Законом Белгородской области от 25.01.2007 №93, жилые помещения специализированного жилого фонда предоставляются в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по норме предоставления 33 квадратных метра общей площади жилого помещения на одного ребенка-сироту, ребенка, оставшегося без попечения родителей.

Договор найма специализированного жилого помещения, предназначенного сиротам, оформляется на пять лет, после чего его продлевают столько раз, сколько потребуется, сохраняя тот же срок действия. Ахмедова З.А. отмечает, что при этом основание для такого продления кроется в необходимости поддержки бывших подопечных, сталкивающихся с жизненными трудностями, будь то болезни, противоправные поступки или асоциальное поведение нанимателей [5, с. 90].

Решение о расторжении специализированного договора и переводе помещения в общий фонд влечёт за собой немедленное заключение договора социального найма с теми же бывшими сиротами. Подобная логика обеспечивает преемственность прав, исключая риск выселения без альтернативы. Впрочем, переход от одного режима к другому сохраняет сходство в требованиях к качеству жилья, хотя различия в целях договоров очевидны. По наблюдениям Заугольной В.М., предоставление помещений сиротам служит не только



удовлетворению жилищной потребности, но и оказанию комплексной социальной помощи нанимателям, чего нет в иных видах найма [6, с. 90].

Мы должны согласиться с мнением Е.С. Крюковой и Н.М. Савельевой, которые отметили, что правовой режим жилых помещений, предоставляемых детям-сиротам и приравненным к ним лицам по договорам специализированного найма, на сегодняшний день недостаточно урегулирован законодательством [7, с. 40].

Большинство регионов России приобретают жильё для детей-сирот через конкурсную основу путём котировок, часто в электронной форме, как предписано пунктом 10 статьи 24 Федерального закона № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [8]. Закон разрешает такие закупки без привязки к начальной максимальной цене контракта, что упрощает процесс. Годовой объём сделок при этом не ограничивается, позволяя оперативно реагировать на спрос.

Муниципалитеты также заключают соглашения об участии в строительстве многоквартирных домов. Муниципальные и региональные власти должны приобретать жильё по цене, не превышающей среднюю стоимость 1 квадратного метра. Однако трудно найти площадь помещения подходящего размера и застройщиков, готовых продавать квартиры по таким фиксированным ценам, поскольку в большинстве случаев они значительно ниже рыночных. Стоит отметить, что в среднем по стране строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома занимает у застройщиков от двух до пяти лет, а это в свою очередь, затрудняет выдачу жилья детям-сиротам и детям, оставшихся без попечения родителей.

Необходимо подчеркнуть, что финансирование муниципальных образований на очередной бюджетный год, как правило, формируется с учётом уже утверждённых планов. При этом муниципалитеты оказываются в положении, когда необходимость резервирования площадей возникает задним числом, без предварительного учёта в росписи расходов, а средства на эти цели отсутствуют. Из сказанного вытекает, что необходимо законодательно предусмотреть дополнительные средства, которые выделялись бы муниципалитетам для участия в долевом строительстве многоквартирных домов для детей-сирот и приравненным к ним лиц.

Также в последние годы регионы всё чаще прибегают к выдаче сиротам жилищных сертификатов, что открывает новые горизонты в решении вопроса. Примечательно, приобретённое с их помощью жильё сразу переходит в собственность получателя, минуя промежуточные этапы. К тому же сертификат позволяет докупить более просторное или удобное помещение за счёт личных сбережений, либо материнского капитала [9, с. 54]. Отсутствие социальной адаптации у детей-сирот, получивших жильё через сертификаты, оборачивается стремительной потерей такой жилплощади, поскольку они, лишённые жизненного опыта и поддержки, поддаются обману со стороны мошенников. Мошенники используют различные хитрые схемы, например, поддельные договоры купли-продажи, которые в дальнейшем приводят к лишению собственника приобретённого за счёт жилищного сертификата жилья.

Любопытно рассмотреть и вариант временного заселения детей-сирот и приравненным к ним лиц в социальный жилищный фонд с пониженной платой за наём. Такой подход обеспечит крышу над головой на переходный период, пока готовится постоянное жильё. Подобная практика позволит гибко реагировать на нужды, не перегружая специализированный фонд.

Дуенко Е.В. точно подмечает ключевые проблемы, с которыми сталкиваются регионы при исполнении обязанностей по жилью для сирот, и эти проблемы носят повсеместный характер. Стоимость благоустроенных квартир неуклонно растёт, при этом процедуры торгов и подбора помещений, соответствующих нормам, затягиваются на месяцы. Бюджеты



субъектов испытывают дефицит средств именно на эти нужды, а расхождения между плановыми и реальными ценами за квадратный метр усугубляют ситуацию. Наряду с этим, отсутствие унифицированных правил учёта и охраны закреплённого жилья оставляет сирот без должной защиты имущества [10]. Из сказанного вытекает, что системные пробелы тормозят весь процесс, требуя немедленного вмешательства.

На основании вышеизложенного можно прийти к выводу, что в России пока не сложилась единая стратегия решения жилищного вопроса для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а выделяемые ассигнования явно недостаточны для создания полноценного специализированного фонда. Правовые барьеры в предоставлении помещений существенно замедляют темпы обеспечения, оставляя многих нуждающихся в ожидании.

Список литературы:

1. Кочанова, Т. Проблемы реализации права сирот на предоставление жилья. Судебная практика / Т. Кочанова // Жилищное право. – 2023. – № 8. – С. 5-14.
2. Орлова, С. проблему обеспечения жильём детей-сирот можно решать только сообща [Электронный ресурс] // URL: http://www.ach.gov.ru/press_center/news/37168 (дата обращения: 20.02.2026).
3. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 52. – Ст. 5880.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
5. Ахмедова, З.А. Обеспечение жилищных прав детей-сирот и приравненных к ним лиц / З.А. Ахмедова, А.М. Гасанова // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. – 2024. – Т. 39. – № 1. – С. 87-93.
6. Заугольная, В.М. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, как новый договор в жилищной сфере / В.М. Заугольная // Вестник магистратуры. – 2021. – № 8 (119). – С. 90-91.
7. Крюкова, Е.С. Особенности правового режима жилых помещений для детей-сирот / Е.С. Крюкова, Н.М. Савельева // Семейное и жилищное право. – 2022. – № 4. – С. 39-42.
8. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 14. – Ст. 1652.
9. Горина, Е.А. Жилищные сертификаты для сирот: регуляторные возможности и ограничения их результативно й реализации / Е.А. Горина, Л.В. Косинова // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2023. – № 3. – С. 48-71.
10. Дуенко, Е.В. Правовое регулирование и защита жилищных прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей / Е.В. Дуенко // Актуальные проблемы российского права и законодательства. Сборник материалов I Международной научно-практической конференции. – Красноярск, 2024. – С. 255-258.

