

## **Сохранить то, что имеешь: специализированный найм жилых помещений в вопросах и ответах**

Тема, о которой мы сегодня поговорим, безусловно, является жизнеопределяющей, ведь речь пойдёт о жилье. Точнее, о жилье для граждан, нуждающихся в особой заботе государства.

Подопечные дети, будучи несовершеннолетними, проживают вместе со своими законными представителями (опекунами, попечителями). Именно законные представители заботятся о создании для своего воспитанника нормальных жилищных условий и принимают меры для сохранения права собственности или пользования жилым помещением подопечным до 18 лет.

По совершеннолетию тем из ребят, у кого нет жилья в собственности, или проживание в имеющемся жилье невозможно, государство предоставляет **однократно** благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

***Что такое специализированный жилищный фонд, договор найма специализированного жилого помещения и чем этот договор отличается от договора социального найма?***

Жилые помещения, предназначенные для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, относятся к жилым помещениям *специализированного жилищного фонда* (далее - специализированные жилые помещения).

По договору найма специализированного жилого помещения собственник этого жилого помещения- орган государственной власти или орган местного самоуправления передаёт нанимателю (лицу из числа детей-сирот) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

В отличие от договора социального найма наниматель не имеет права осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаём. Кроме того, установлен срок действия такого договора – 5 лет.

***Может ли быть продлён договор найма специализированного жилого помещения и на какой срок?***

Может. В случае, если наниматель (лицо из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) оказался в трудной жизненной ситуации, договор может быть продлён на новый пятилетний срок. С января 2019 года законодатель предусмотрел *неоднократное* заключение договоров на новый пятилетний срок.

***Когда у нанимателя появляется право распоряжаться по своему усмотрению жильём, переданным ему по договору найма специализированного жилого помещения?***

По окончании срока действия договора найма специализированного жилого помещения (по истечении 5 лет с момента передачи) и при отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания нанимателям содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, собственник жилья заключает с нанимателем договор социального найма, что в последующем даёт право нанимателю на приватизацию жилого помещения (т.е. приобретения собственности на жильё) и дальнейшее полное распоряжение жильём на усмотрение собственника.

### ***Каковы условия проживания в жилых помещениях специализированного жилищного фонда?***

Наниматель обязан выполнять следующие условия договора: использовать жилое помещение по назначению (т.е. проживать в нём), соблюдать правила пользования жилым помещением; обеспечивать его сохранность; поддерживать в надлежащем состоянии; проводить текущий ремонт; своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи); осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства и другие условия, предусмотренные договором.

### ***Проводится ли контроль за использованием жилых помещений, переданными лицам из числа детей-сирот?***

Такой контроль осуществляется ежегодно, комиссией, созданной при КГКУ «Региональное жилищное управление». Кроме того, за 3 месяца до окончания срока действия договора найма специализированного жилого помещения орган опеки и попечительства осуществляет проверку условий жизни нанимателя, осмотр их жилищно-бытовых условий, для подготовки заключения о наличии или отсутствии трудной жизненной ситуации, с тем чтобы муниципалитетом было принято решение либо о заключении договора социального найма, либо о продлении на новый срок договора найма специализированного жилого помещения.

### ***Может ли быть выселен наниматель из специализированного жилья?***

Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению (то есть не для проживания), не вносят плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель предупреждает нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить эти нарушения, установив при этом определённый срок.

Если по истечении установленного срока выявленные нарушения не устранены – наймодатель инициирует выселение нарушителя и его семьи в судебном порядке.

### ***Каковы правовые последствия выселения?***

При расторжении договора найма специализированного жилого помещения наниматель и проживающие совместно с ними члены семьи подлежат выселению с предоставлением в границах соответствующего населенного пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.