

## Полномочия органов местного самоуправления по признанию частных жилых помещений пригодными либо непригодными для проживания

Статьей 52 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено право граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, получить жилое помещение по договорам социального найма. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в ст. 49 ЖК РФ категории граждан.

В соответствии со ст. 49 ЖК РФ по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям.

Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, установлены требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания.

При этом действие данного Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

Из буквального толкования данного пункта следует, что Положение от 28.01.2006 N 47 распространяется в том числе и на индивидуальные (частные) домовладения, находящиеся в собственности как граждан, так и юридических лиц.

Пунктом 7 Положения установлено, что признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также много-



**А.А. Евсеев**

*Помощник Борского городского прокурора  
Нижегородской области,  
юрист первого класса*

квартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

Вместе с тем, согласно п. 8 Положения орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в настоящем Положении требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

Таким образом, принятие решения о признании частных жилых помещений пригодными либо непригодными для проживания граждан является правом органа местного самоуправления, а не его обязанностью. При этом в самом Постановлении, а также в иных нормативных правовых актах отсутствует указание, при каких обстоятельствах орган местного самоуправления должен использовать свое право, а при каких нет.

Указанным противоречием продолжают пользоваться органы местного самоуправления, которые зачастую отказывают гражданам в проведении оценки пригодности частных жилых помещений для проживания, мотивируя свой отказ отсутствием обязанности проводить данную оценку. Данными действиями органов местного самоуправления нарушаются права, как правило, наиболее незащищенной категории граждан: пенсионеры, малоимущие граждане. Фактически, данные граждане лишаются права встать на

учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях и получить благоустроенное жилое помещение.

Тем не менее, анализ приведенных норм указывает, что вопросы признания пригодными либо непригодными для проживания жилых помещений как муниципальных, так и частных жилых помещений является полномочием органов местного самоуправления. Какой-либо иной порядок обследования частных жилых помещений в целях признания их пригодными либо непригодными для дальнейшего проживания, кроме обследования создаваемыми межведомственными комиссиями, законодателем не предусмотрено. Следовательно, органы местного самоуправления должны проводить обследования в том числе и частных жилых помещений.

Данной позиции также придерживается Хабаровский краевой суд, который в апелляционном определении от 24.01.2014 по делу N 33-8736/2013, удовлетворил исковые требования прокурора города Хабаровска в интересах Р. к администрации города Хабаровска о признании незаконным бездействия, возложении обязанности по проведению оценки и дачи заключения о состоянии дома.

При этом зачастую граждане, не обращаются в суд за защитой своих прав в связи с недостаточной юридической грамотностью, нежеланием посещать суд, который может располагаться за несколько десятков километров от их места жительства. Таким образом, представляется необходимым детальная регламентация полномочий органов местного самоуправления по признанию частных жилых помещений пригодными либо непригодными для проживания граждан, законодательное устранение противоречий, имеющих в Положении от 28.01.2006 N 47. ■