**ПРОКУРОР РАЗЪЯСНЯЕТ:**

**«Каков порядок действия гражданина для признания жилого помещения**

**непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу».**

Частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса РФ установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее - Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2 Положения).

Согласно п. 7  Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее – Положение) признание помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой для этих целей.

 Согласно п. 7 и п. 8  Положения жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, и жилые помещения, находящиеся в частной собственности граждан признаются пригодными (непригодными) для проживания межведомственной комиссией, создаваемой администрацией муниципального образования, на территории которого расположено жилое помещение.

При этом согласно п. 8 Положения орган местного самоуправления при наличии обращения собственника помещения принимает решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан на основании соответствующего заключения комиссии.

В начале  необходимо обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о создании межведомственной комиссии и о проведении этой комиссией оценки (обследования) жилого помещения для решения вопроса о его пригодности (непригодности) для проживания.

К данному заявлению необходимо приложить копии документов:

- правоустанавливающий документ на жилое помещение (свидетельство о праве собственности, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации, зарегистрированный БТИ, договор социального найма или ордер),

- заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения,

- заявления, фотографии дома.

В течение 30 дней с момента подачи заявления (с приложением) межведомственная комиссия для оценки жилого помещения должна быть создана местной администрацией. В случае бездействия местной администрации и/или межведомственной комиссии подается жалоба в прокуратуру либо в суд (в порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства РФ).

Администрация муниципального образования по итогам рассмотрения заявления гражданина обязана создать межведомственную комиссию.

Согласно п. 42 Положения комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Положении требованиям проверяется его фактическое состояние.  При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения (п. 43 Положения).

По результатам обследования комиссия выносит одно из решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

 - о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Решение комиссии принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения.  Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии.

В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

Таким образом, в результате исследования фактического состояния жилого помещения (с обязательным выездом на место) комиссия выносит заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания.

При несогласии с выводами, содержащимися в заключении комиссии, это заключение следует оспорить в судебном порядке ч. 1 ст. 219 КАС РФ срок для оспаривания – три месяца с  момента принятия заключения.

Для обоснования ошибочности выводов межведомственной комиссии необходимо ходатайствовать перед судом о проведении строительной экспертизы.

Для подтверждения непригодности жилого помещения и для подтверждения того, что жилье не подлежит ремонту (реконструкции) перед экспертом в ходатайстве необходимо сформулировать такие вопросы:

- Каково техническое состояние жилого помещения, расположенного по адресу: (указать адрес).

- Возможно ли технически проведение капитального ремонта, а также реконструкции жилого помещения, расположенного по адресу: (указать адрес).

- Целесообразно ли экономически проведение капитального ремонта, а также реконструкции жилого помещения, расположенного по адресу: (указать адрес).

Если экспертиза покажет, что жилое помещение непригодно для проживания и при этом ремонт (реконструкция) помещения (дома) нецелесообразны, то заключение межведомственной комиссии будет признано незаконным. Дальнейший порядок действий будет зависеть от того, является ли гражданин собственником квартиры (дома) или проживает в ней по договору социального найма.