



**Уполномоченный  
по правам человека в Иркутской области**

## **Специальный доклад**

**О проблемах соблюдения прав граждан  
межведомственными комиссиями по  
оценке пригодности жилых помещений в  
муниципальных образованиях  
Иркутской области**

Иркутск  
2013

**О проблемах соблюдения прав граждан межведомственными комиссиями по оценке пригодности жилых помещений в муниципальных образованиях Иркутской области:** Специальный доклад Уполномоченного по правам человека в Иркутской области. – Иркутск: Оттиск, 2013. – 63 с.

Специальный доклад подготовлен в соответствии с частью 4 статьи 17 Закона Иркутской области от 07.10.2009 № 69/35-оз «Об Уполномоченном по правам человека в Иркутской области».

В соответствии с частью 2 статьи 16 указанного Закона, настоящий Доклад подлежит обязательному рассмотрению государственными органами и органами местного самоуправления Иркутской области в порядке, предусмотренном частью 3 этой статьи.

## Содержание

Введение .....	4
О создании межведомственных комиссий.....	7
О регламентации деятельности межведомственных комиссий как органов, оказывающих государственную услугу .....	11
О практике деятельности межведомственных комиссий в муниципальных образованиях Иркутской области .....	14
О регламентации порядка и правил оценки жилых помещений.....	16
О доступе к информации о деятельности межведомственных комиссий .....	20
Об организации работы межведомственных комиссий с заявлениями собственников и нанимателей жилых помещений.....	22
Об обеспечении права собственников (нанимателей) жилых помещений участвовать в работе межведомственной комиссии .....	26
Заключение .....	31
Приложения .....	34

## Введение

Статьей 40 Конституции РФ закреплено право на жилище, которое заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением, занимаемым лицом на законных основаниях, содействию в самостоятельном улучшении гражданами своих жилищных условий, предоставлении жилища из государственного и муниципального жилищных фондов, но только тем лицам, которые, в силу ограниченных возможностей, не могут самостоятельно обеспечить себя жилищем и в иных, предусмотренных законом случаях.

Реализуя закрепленный Конституцией РФ подход к решению жилищных потребностей граждан, Президентом РФ был издан Указ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». Одной из задач, обозначенных в данном Указе, является ликвидация аварийного жилищного фонда.

В ходе рабочей поездки в Калмыкию 16.04.2013 года Президент России В.В. Путин констатировал, что в настоящее время десятки тысяч российских семей вынуждены проживать в домах, не соответствующих требованиям комфортности и безопасности. Он поставил задачу в ближайшее время переселить всех жителей аварийных домов в новые квартиры.

Принятые на федеральном, региональном и местном уровнях целевые программы, направленные на решение этой проблемы, ориентированы на расселение аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 01.01.2012 года. Однако постоянно ветшающий жилищный фонд требует от органов власти его оценки и принятия адекватных мер по обеспечению жилищных прав граждан, проживающих в нем.

В связи с этим возрастает роль деятельности межведомственных комиссий по оценке пригодности жилых помещений, поскольку решение вопроса об оценке в форме признания жилых помещений непригодными для проживания, отнесено к их исключительной компетенции.

В начале 2011 года Уполномоченный по правам человека в Иркутской области опубликовал Специальный доклад «О проблемах соблюдения прав граждан Иркутской области при переселении из ветхого и аварийного жилья». В нем отмечалось, что в Прибайкалье допускаются многочисленные нарушения прав жителей, в том числе, межведомственными комиссиями по оценке пригодности жилых помещений:

1. Несоблюдение сроков рассмотрения заявлений и принятия решений межведомственными комиссиями.

2. Непринятие органами местного самоуправления нормативных правовых актов на основании решений межведомственных комиссий.

3. Отсутствие «прозрачности» в деятельности органов местного самоуправления по данному направлению, в частности, на проведение работы по своевременному информированию граждан, чьи права затрагиваются принятыми решениями.

С момента опубликования предыдущего Специального доклада прошло, по мнению Уполномоченного, достаточно времени для того, чтобы должностные лица органов местного самоуправления могли провести анализ соблюдения прав граждан при оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для проживания в разрезе деятельности межведомственных комиссий и внести необходимые коррективы в организацию их работы. К сожалению, этого не произошло.

В ходе подготовки настоящего Доклада была собрана и проанализирована информация о практике работы в Иркутской области межведомственных комиссий по оценке пригодности жилых помещений (далее межведомственная комиссия) в 2011–2012 годах. С выездом на место и более глубоко изучались документы в городах Иркутске, Братске, Ангарске и Черемхово.

При анализе положения дел были использованы следующие правовые акты:

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 08.04.2013) «Об утверждении Положения о признании по-

мещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

Постановление Правительства Иркутской области от 30.12.2011 № 423-пп «Об утверждении Перечня услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных услуг исполнительными органами государственной власти Иркутской области и предоставляются организациями, участвующими в предоставлении государственных услуг исполнительными органами государственной власти Иркутской области, и Порядка определения размера платы за их оказание».

Устав города Иркутска (принят решением городской Думы г. Иркутска от 20.05.2004 № 003-20-430537/4).

Устав муниципального образования города Братска (утв. решением Братской городской Думы от 31.07.1998 № 187/г-Д).

Устав муниципального образования города Черемхово (принят решением Думы МО «г. Черемхово» от 17.12.2005 № 2/1-ДГ).

Устав муниципального образования города Ангарска (с изменениями и дополнениями, внесенными решением Думы города Ангарска от 26.05.2006 г. № 89-12гД и решением Думы города Ангарска от 05.02.2007 г. № 178-24гД решением Думы города Ангарска от 04.03.2008 г. № 73-06 гД).

Иные опубликованные муниципальные правовые акты органов местного самоуправления Иркутской области, касающиеся указанной сферы деятельности.

Документы МВК г. Иркутска, г. Братска, г. Черемхово, г. Ангарска и иных муниципальных образований.

Информационные ресурсы в сети Интернет государственных органов и органов местного самоуправления Иркутской области.

## О создании межведомственных комиссий

В соответствии с пунктом 6 статьи 2 Жилищного кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обязаны обеспечить контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

На основании части 4 статьи 15 Жилищного кодекса РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Во исполнение указанной нормы Жилищного кодекса РФ постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (далее постановление Правительства РФ № 47) утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее – Положение). (**Приложение № 1**).

В соответствии с пунктом 7 раздела 1 Положения признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в Положении требованиям. В соответствии с абзацем 4 указанного пункта органы местного самоуправления должны создавать в установленном порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления. В состав комиссии (с учетом изменений, внесенных в Положение постановлением Правительства РФ от 08.04.2013 г. № 311) включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической

и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций.

В соответствии с пунктом 8 раздела 1 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 Положении требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

Таким образом, на уровне местного самоуправления решение вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирного дома аварийным отнесено к исключительной компетенции межведомственной комиссии, если жилищный фонд является муниципальным либо принадлежит гражданам на праве собственности.

Указанный нормативный акт, в том числе, определяет порядок формирования и состав комиссии, порядок проведения оценки соответствия помещения установленным в Положении требованиям, перечень документов, которые необходимо представить для проведения соответствующей оценки, порядок уведомления заинтересованных сторон.

В зависимости от принадлежности жилищного фонда решение о создании и качественном составе межведомственной комиссии принимает орган исполнительной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо соответствующего органа государственной власти или местного самоуправления.

К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.



Имеющаяся в распоряжении Уполномоченного информация свидетельствует, что в муниципальных образованиях Иркутской области межведомственные комиссии формируют его глава или местная администрация, издавая муниципальные правовые акты, регулирующие, в том числе, и вопросы деятельности комиссии.

Информация о качественном и количественном составе исследуемых межведомственных комиссий приведена в следующей таблице:

№	Наименование МО	Всего	Представители администрации МО	Представители органов жилищного надзора	Представители органов государственного контроля	Представители БТИ	Другие органы
1.	г. Братск	12	9	-	2	1	-
2.	г. Усолье-Сибирское	13	7	-	2	1	3-депутата Думы, 1-УКС
3.	г. Черемхово	12	7	1	2	1	1-депутат Думы
4.	г. Ангарск	11	6	1	2	1	1 представит. Ангарского МО
5.	г. Шелехов	12	5	-	2	1	4 представит.УК
6.	г. Свирск	10	5	-	2	1	1-УК, 1-МУ ДЕЗ
7.	г. Байкальск	7	4	-	1	1	1- УК
8.	г. Бирюсинск	10	7	-	2	1	-
9.	п. Утулик	8	3	-	3	1	1-УК
10.	п. Приморский	4	2	-	2	-	-
11.	г. Тулун		Данные не предоставлены				
12.	п. Кутулик		- “-				
13.	Ангарское МО		- “-				
14.	г. Иркутск	10	7	-	2	1	

*Примечание: МО – муниципальное образование; УКС – муниципальное учреждение «Управление капитального строи-*

*тельства»;* УК – управляющая компания; МУ ДЕЗ – муниципальное учреждение «Дирекция единого заказчика».

Анализ приведенных данных свидетельствует о том, что практически во всех случаях более половины членов межведомственной комиссии являются муниципальными служащими органов местного самоуправления. Есть основания считать, что комиссии фактически являются структурными подразделениями администраций, в связи с чем их решения вызывают сомнения в части объективности и беспристрастности.

Не секрет, что в нынешних условиях должностные лица органов местного самоуправления не всегда заинтересованы в признании помещений непригодными для проживания, либо дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, поскольку такое признание влечет дополнительные проблемы, связанные с необходимостью отселения граждан из жилья, обязательным предоставлением им других жилых помещений. Действующее Положение позволяет заинтересованному органу местного самоуправления формировать межведомственную комиссию в таком составе, который при любой ситуации может принять нужное, но не всегда законное или обоснованное решение. Необходимо отметить и содержащуюся в Положении норму, согласно которой, при наличии равного количества голосов «за» и «против» при принятии решения, решающим является голос председателя – должностного лица органа местного самоуправления.

На наш взгляд, одним из обстоятельств, влияющих на объективность и обоснованность принимаемых решений, является также отсутствие регламентации осуществления ведомственного контроля деятельности членов межведомственной комиссии со стороны делегировавших их органов и учреждений. Сегодня они участвуют в работе комиссии фактически в личном качестве, а не как представители этих структур.

Положением не разрешен вопрос о том, какой именно орган местного самоуправления – представительный или исполнительный – формирует комиссию.

В целях обеспечения объективности, межведомственная комиссия должна быть самостоятельна и независима от иных государственных или муниципальных органов, в том числе и формирующих её. По мнению Уполномоченного, формирование межведомственной комиссии должно осуществляться представительным, а не исполнительным органом муниципального образования, что должно повысить гарантии независимости её деятельности.

Оценки комиссии должны быть результатом профессиональной и независимой работы входящих в её состав экспертов. В противном случае извращается смысл деятельности этого органа как межведомственного образования.

### **О регламентации деятельности межведомственных комиссий как органов, оказывающих государственную услугу**

По смыслу постановления Правительства РФ № 47 межведомственная комиссия – это коллегиальный орган, наделенный государственными функциями по оценке пригодности жилых помещений для проживания. Из этого следует, что межведомственная комиссия обеспечивает предоставление заявителям государственной услуги.

К сожалению, у большинства должностных лиц муниципальных образований Иркутской области отсутствует понимание природы и наличия у межведомственной комиссии собственной компетенции. Например, в шести из рассматриваемых муниципальных образований (г. Шелехов, г. Саянск, п. Приморский, п. Утулик, Бирюсинское и Кимильтейское муниципальные образования) разработаны и утверждены административные регламенты по предоставлению муниципальной услуги: «Признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Разработка такого документа и утверждение его постановлением главы администрации является дополнительным

свидетельством того, что межведомственная комиссия рассматривается и фактически является структурными подразделением администрации муниципального образования. Соответственно её деятельность не может признаваться независимой экспертизой.

Для примера можно привести Административный регламент муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции» (далее – Регламент), утвержденный постановлением администрации г. Шелехова 01.04.2013 г. № 269-па (**Приложение № 2**).

Помимо законных сомнений в правомерности самого существования этого документа, вызывают вопросы его отдельные положения. В частности, Регламентом установлено, что данная муниципальная услуга предоставляется отделом жилищно-коммунального хозяйства администрации Шелеховского городского поселения, а лицом, ответственным за ее оказание является главный специалист отдела жилищно-коммунального хозяйства. Результатом оказания такой услуги является выдача заключения и акта обследования.

Анализ приведенного документа показывает, что функции межведомственной комиссии в г. Шелехове неправомерно присвоила себе администрация города. При этом в рассматриваемом муниципальном правовом акте, кроме прочего не предусмотрена реализация права заявителя получить распоряжение органа местного самоуправления, предусмотренное п. 49 Положения.

Аналогичный муниципальный правовой акт городского округа «Город Саянск», утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саянск» от 19.08.2011 г. № 110-37-801-11 существенно отличается от рассмотренного выше. Однако и в этом Регламенте нет разграничения функций и полномочий межведомственной комиссии и местной администрации.

Не вызывает сомнения необходимость детальной регламентации деятельности комиссии по исполнению возложенной на нее государственной функции – оценке жилого по-

мещения для признания его пригодным (не пригодным) для проживания. Однако утвержденные названными муниципалитетами административные регламенты по предоставлению услуги по оценке жилого помещения вряд ли можно назвать законными. Следует заметить, что в нормативных правовых актах регионального уровня, указанная услуга не включена в перечень услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления, что необходимо поправить.

Согласно ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»: *«Услуги, предоставляемые государственными и муниципальными учреждениями и другими организациями, в которых размещается государственное задание (заказ) или муниципальное задание (заказ), подлежат включению в реестр государственных или муниципальных услуг и предоставляются в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом в том случае, если указанные услуги включены в перечень, установленный Правительством Российской Федерации. Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе утвердить дополнительный перечень услуг, оказываемых в субъекте Российской Федерации государственными и муниципальными учреждениями и другими организациями, в которых размещается государственное задание (заказ) субъекта Российской Федерации или муниципальное задание (заказ), подлежащих включению в реестр государственных или муниципальных услуг и предоставляемых в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом».*

На наш взгляд, Правительством Иркутской области услуга по проведению оценки жилого помещения в целях признания его пригодным (непригодным) для проживания, оказываемая межведомственной комиссией, должна быть включена в перечень услуг, оказываемых гражданам в нашем регионе.

## **О практике деятельности межведомственных комиссий в муниципальных образованиях Иркутской области**

Для получения информации о деятельности межведомственных комиссий Уполномоченным были направлены запросы 35 органам местного самоуправления, которым выделялись денежные средства из бюджета области на реализацию областной целевой программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Иркутской области на период до 2019 года» (далее – Программа).

В этот перечень включены муниципальные образования, как первого, так и второго уровня. Однако в силу статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», вопросы, связанные с признанием в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания относятся к вопросам местного значения поселения. Следовательно, принимать участие в Программе могли только муниципальные образования первого уровня.

Информация о деятельности комиссий поступила Уполномоченному из 24 муниципальных образований области первого уровня. Из неё следует, что в восьми муниципальных образованиях этого уровня межведомственные комиссии не созданы, заявления об оценке пригодности жилых помещений в рассматриваемый период не поступали (Хазанское, Буринское, Новолетниковское, Батаминское муниципальные образования Зиминского района; муниципальное образование «Табарсук» Аларского района; Староалзамайское, Шумское муниципальные образования Нижнеудинского района, Бирюльское сельское поселение Качугского района).

Уполномоченный не располагает сведениями о наличии комиссий во всех муниципальных образованиях первого уровня, являющихся участниками Программы. Однако даже имеющаяся информация позволяет усомниться в обоснованности выделения денежных средств для реализации Программы муниципальным районам, а также в законности при-

знания жилых домов аварийными и подлежащими сносу без проведения их предварительной оценки межведомственными комиссиями муниципальных образований второго уровня.

В 15-ти муниципальных образованиях имеются постановления администрации о создании межведомственных комиссий, в восьми из них утверждены «Положения о межведомственной комиссии для оценки и признания жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, а также многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции» (далее Положение МО).

Как любой коллегиальный орган, межведомственная комиссия обязана иметь регламент своей работы. Ознакомление с практикой деятельности комиссий в ряде муниципальных образований области показало, что вопросы организации её деятельности либо не решены вовсе, либо решены в правовом акте органа местного самоуправления (г. Иркутск).

В силу того, что межведомственная комиссия не является структурным подразделением муниципального органа, регламентация ее деятельности этим органом является неправомерной, поскольку органы местного самоуправления не наделены полномочиями издания муниципальных правовых актов, регулирующих деятельность межведомственной комиссии. Вместе с тем, органы местного самоуправления обязаны установить порядок создания комиссии для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда, правомочны регламентировать порядок своего взаимодействия с ней, а также порядок обеспечения деятельности этого межведомственного органа.

К числу недостатков в регламентации деятельности межведомственных комиссий следует отнести:

- отсутствие правил работы членов межведомственной комиссии с заявлениями собственников или нанимателей жилых помещений;
- отсутствие требований к ведению делопроизводства межведомственной комиссии.

Следствием этого является, в том числе, повсеместное отсутствие протоколов заседаний межведомственных комиссий, необходимость ведения которых логически вытекает из

нормы п. 47 постановления Правительства РФ № 47 (решения комиссии принимаются голосованием – естественно, что проведение голосования и его результаты могут быть зафиксированы только в протоколе заседания). В протоколе также должен отражаться ход обсуждения вопроса и факт наличия особого мнения члена межведомственной комиссии.

Имеются основания полагать, что заседания межведомственных комиссий в муниципальных образованиях Иркутской области, как правило, не проводятся. В нашем регионе сложилась практика, когда проекты документов по результатам работы комиссии подготавливаются работниками местной администрации, а затем организуется их подписание членами межведомственной комиссии. Таким образом, нарушаются основополагающие принципы совместной деятельности коллегиального органа и принятия им решений.

### **О регламентации порядка и правил оценки жилых помещений**

В проанализированных положениях муниципальных образований области по деятельности межведомственных комиссий в той или иной интерпретации изложен порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, установленный главой IV Положения.

Информация, содержащаяся в некоторых таких правовых актах, не может быть оставлена без внимания.

Так, администрация Бирюсинского городского поселения Тайшетского района наделила межведомственную комиссию полномочиями по выдаче жилищно-эксплуатационным организациям обязательных для исполнения предписаний об устранении выявленных в ходе проведения осмотра жилых домов неисправностей строительных конструкций или оборудования. Кроме того, комиссия также уполномочена вскрывать конструктивные элементы зданий.



Таким образом, межведомственная комиссия наделена муниципальным органом властными полномочиями, что, бесспорно, противоречит действующему законодательству.

Между тем согласно Положению комиссия является органом, к полномочиям которого относится только оценка соответствия обследуемого жилого помещения и дома установленным требованиям. При этом для оценки соответствия этого помещения предусмотренным в разделе II Положения требованиям, необходимы заключения специализированных организаций, таких как органы государственного контроля и надзора, проектно-изыскательские организации, проводящие обследование элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения и др.

Это требование приобретает обязательный характер при признании многоквартирного дома аварийным.

Следовательно, работа межведомственной комиссии по оценке жилого помещения не может заключаться только в осмотре объекта, проведенном ее членами. Это необходимо не только в целях получения объективного заключения, но и для минимизации возможности принятия произвольных решений.

Решением Думы города Иркутска от 01.11.2011 года № 005-20-270417/1 утвержден Порядок признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции на территории города Иркутска.

Необходимо отметить, что определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания, в силу статьи 12 Жилищного кодекса РФ, относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.

Органы местного самоуправления, в силу статьи 14 Жилищного кодекса РФ, наделены полномочиями по признанию жилых помещений муниципального жилищного фонда, на основании заключения межведомственной комиссии, непригодными для проживания. При этом признание органом местного самоуправления жилого помещения непригодным для

проживания принимается в форме решения, которое влечет правовые последствия и может быть обжаловано в судебном порядке.

Таким образом, определение порядка признания жилых помещений непригодными для проживания, не может быть предметом регулирования органа местного самоуправления.

Кроме того, указанный документ содержит положения, незаконно ограничивающие права граждан.

В частности, в п. 1 раздела II Положения содержится норма о том, что с заявлением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в межведомственную комиссию может обратиться только лицо, уполномоченное общим собранием собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме. Эта норма противоречит п. 42 Положения, в соответствии с которым любой собственник или наниматель жилого помещения вправе обратиться в межведомственную комиссию по данному вопросу.

Выявив данное обстоятельство, Уполномоченный в 2012 г. обратился в прокуратуру Иркутской области с просьбой о проверке соответствия вышеназванного решения Думы г. Иркутска действующему законодательству.

Прокуратура Иркутской области, признав обоснованность сомнений Уполномоченного, обратилась в суд с заявлением о признании недействующим решение Думы г. Иркутска от 01.11.2011 г. № 005-20-270417/1 «Об утверждении порядка признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции на территории города Иркутска».

Решением Кировского районного суда г. Иркутска от 06.02.2013 г. заявление прокурора было удовлетворено. Решение Думы г. Иркутска признано недействующим со дня вступления решения суда в законную силу.

Несмотря на февральское решение суда, в этот муниципальный правовой акт 1.03.2013 г. решением Думы № 005-20-440722/3 были внесены изменения.

Решение суда вступило в законную силу 18.04.2013 года. До настоящего времени решение суда не исполнено – в информационно-правовой системе «Консультант Плюс» этот муниципальный правовой акт имеет статус действующего.

Постановлением администрации МО г. Братска от 11.04.2013 г. № 896 утверждено «Положение о межведомственной комиссии для оценки и признания жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, а также многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции». В этом документе прямо говорится, что «Межведомственная комиссия создается при администрации города Братска», что она «в своей работе руководствуется ... муниципальными правовыми актами города Братска, в том числе Положением». В нем также предусмотрено, что «Секретарь межведомственной комиссии в 5-дневный срок направляет по 1 экземпляру заверенной копии решения и заключения межведомственной комиссии заявителю», что прямо нарушает норму п. 51 Положения о направлении заявителю экземпляра распоряжения органа местного самоуправления.

Указанные факты свидетельствуют о наличии оснований для прокурорского реагирования.

Отсутствие регламентации деятельности межведомственной комиссии негативно сказывается на обеспечении прав заявителей. Нет сомнений в том, что правовое регулирование данного вопроса находится в сфере компетенции Российской Федерации.

Вместе с тем очевидно, что межведомственные комиссии являются автономными специализированными органами и в силу этого все вопросы организации их деятельности, не урегулированные постановлением Правительства РФ № 47, могут быть решены ими самостоятельно путем принятия соответствующих локальных актов.

## **О доступе к информации о деятельности межведомственных комиссий**

На деятельность межведомственной комиссии в полном объеме распространяются положения Федерального закона от 09.02.2009 г. № 8-ФЗ (ред. от 11.07.2011) «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» в соответствии с которыми она обязана обеспечить открытость и доступность информации о своей деятельности.

В настоящее время открытость и общедоступность информации о деятельности межведомственных комиссий в муниципальных образованиях Иркутской области практически не обеспечена. На сайтах муниципальных образований отсутствует какая-либо информация о деятельности межведомственной комиссии.

В соответствии с ч. 2 ст. 24 Конституции РФ органы государственной власти и местного самоуправления обязаны обеспечить каждому возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права и свободы. По смыслу этой нормы, о принятых решениях по оценке жилых помещений, принадлежащих собственникам или занимаемых гражданами на основе договоров найма, межведомственная комиссия обязана информировать указанных лиц.

Сводная информация о деятельности межведомственных комиссий в рассматриваемых муниципальных образованиях приведена ниже:

№ п.п	Наименование показателей	2011	2012
		год	год
1.	Количество принятых заявлений	154	123
2.	К-во заявлений, рассмотренных:		
	в срок до 30 дней	149	112
	свыше 30 дней	5	11
3.	К-во отказов в проведении обследования	3	2

4.	Результаты рассмотрения (по п. 47 постановления Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.:		
	– о признании помещения пригодным для проживания	15	11
	– о необходимости проведения капремонта	1	6
	– о признании помещения непригодным для проживания	66	37
	– о признании МКД* аварийным и подлежащим сносу	69	63
	– о признании МКД* подлежащим реконструкции	0	0
5.	Количество заседаний МВК**	54	70
6.	К-во заключений, вынесенных с учетом инженерного обследования	15	24
7.	К-во поступивших в МВК распоряжений ОМС***, выданных по заключениям МВК	94	38

*Примечание: МКД – многоквартирный жилой дом; МВК – межведомственная комиссия; ОМС – орган местного самоуправления.*

В указанных муниципальных образованиях за исследуемый период увеличилось количество заявлений, рассмотренных межведомственной комиссией, за исключением г. Черемхово. По межведомственной комиссии г. Иркутска в этот период на 40,6 % произошел рост количества заявлений от руководителей подразделений администрации города – комитетов по управлению Октябрьским и Свердловским округами администрации г. Иркутска. Следует заметить, что эти обращения касались жилых зданий в центральной части города Иркутска. Это при том, что ветхого и аварийного жилья и в других округах города, как минимум не меньше.

## **Об организации работы межведомственных комиссий с заявлениями собственников и нанимателей жилых помещений**

Анализ организации работы межведомственных комиссий с заявлениями лиц и документами показал, что эта сторона деятельности урегулирована только общими положениями Федерального закона от 02.05.2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», более детальной регламентации ее работы на федеральном уровне не имеется, что является одной из причин нарушения прав заявителей.

Бесспорно, что порядок деятельности и делопроизводства в межведомственных комиссиях должен быть урегулирован соответствующим регламентом.

В межведомственной комиссии г. Иркутска, ведущей отдельное делопроизводство, заявления собственников (нанимателей) жилых помещений об оценке пригодности жилых помещений поступают и регистрируются непосредственно в комиссии. В других муниципальных образованиях области такие обращения регистрируются в администрации муниципального образования. В связи с этим некоторые из них в межведомственную комиссию не поступают, а ответ заявителям по существу обращения дается структурными подразделениями или должностными лицами администрации, т. е. не уполномоченными лицами.

По межведомственной комиссии г. Иркутска регистрация указанных заявлений в 2011–2012 гг. не содержит полной информации по их движению (о наличии промежуточных ответов, о времени предоставления заявителями необходимых и дополнительных документов, о результатах и сроках разрешения заявления, о датах обследования помещения и оформления заключения комиссии, о сроках издания распоряжения, его номере и дате, информации о вручении (направлении) заключения и распоряжения заявителю); в журналах входящей корреспонденции отсутствуют порядковые номера. Общее количество заявлений нельзя рассматривать как истинную «нагрузку» на членов межведомственной комиссии, поскольку

ку в 2011 году только от 5 граждан поступило 17 заявлений, что составило седьмую часть от всей работы комиссии.

Указанные факты свидетельствуют в том числе и о формальном подходе лиц, ведущих прием заявлений, к работе с заявителями, проверке представляемых ими документов, по выполнению обязанности консультировать по существу обращения. Это подтверждается многочисленными фактами нарушения права граждан на своевременное разрешение заявлений и порождает неоднократные обращения граждан в межведомственную комиссию и их жалобы в иные органы.

В качестве примеров формального подхода к работе с заявлениями граждан можно привести случаи многократных обращений граждан в межведомственную комиссию г. Иркутска:

П. (ул. Чайковского, 27) – 7.02.2011 г., 7.04.2011 г., 20.05.2011 г.;

С. (ул. Красных Мадьяр) – 7.02.2011 г., 1.04.2011 г., 23.05.2011 г., 21.06.2011 г.;

Б. – 29.06.2011 г., 19.07.2011 г., 18.11.2011 г., 7.12.2011 г.;

М. (ул. Кожова) – 16.03.2011 г., 26.08.2011 г., 11.11.2011 г., 21.12.2011 г.;

М. (ул. Лапина 3Б) – 26.05.2011 г., 3.10.2011 г.

В ходе изучения организации работы с документами установлено, что поступающие от одного заявителя и по одному объекту документы часто группируются в разные дела, что не соответствует п. 44 Положения.

В соответствии с п. 46 Положения заявление подлежит рассмотрению межведомственной комиссией в 30-дневный срок. Нарушение указанного срока были установлены в работе межведомственных комиссий городов Иркутска, Ангарска.

В частности, на примере рассмотрения межведомственной комиссией г. Иркутска заявления П. (ул. Чайковского, 27) можно проиллюстрировать не только сроки, но и оформление результатов ее работы.

Первое заявление поступило и было зарегистрировано 07.02.2011 г. (вх. 5-07/11). Отсутствие почтового конверта свидетельствует о подаче П. заявления о признании помеще-

ния непригодным для проживания непосредственно секретарю МВК. Однако на этом заявлении отсутствовала подпись заявителя, и к нему не был приложен технический паспорт на помещение. Об этом заявитель, в силу статьи 33 Конституции РФ и п. 45 Положения, мог быть проинформирован в момент подачи документов. Однако только 01.03.2011 г., то есть спустя двадцать дней с момента подачи заявления, П. был дан ответ (за подписью председателя комиссии) с разъяснением необходимости представления технического паспорта жилого помещения. В конечном итоге Заключение межведомственной комиссии по обращению П. было вынесено 22.04.2011 г.

К заявлению П. были приложены: копия ордера, план жилого помещения, фотографии жилого помещения, акт проверки, технический паспорт. На основании акта осмотра жилого помещения, составленного межведомственной комиссией, было вынесено заключение о соответствии этого помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению и его пригодности для проживания.

Из текста акта обследования жилого помещения П. видно, что формулировка резолютивной части полностью воспроизводит п. 10 постановления № 47 и не содержит фактов, обосновывающих вывод о соответствии жилого помещения установленным требованиям. Признавая жилье пригодным для проживания, межведомственная комиссия указывает на наличие в квартире электроснабжения, канализации, водоснабжения, центрального отопления, то есть инженерных систем. При этом акт, в нарушение приложения № 2 к Положению, не содержит оценки их соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям, гигиеническим нормативам и требованиям безопасности. В нём просто формально перечислены видимые дефекты. Указано, что жилое помещение находится в 2-этажном брусчатом доме, 1958 года постройки, общая S – 63,2 м кв., жилая – 45,2 м кв. Перегородки и перекрытия деревянные, полы дощатые. По данным техпаспорта, физический износ помещения – 56 %. В разделе «Сведения о несоответствиях установленным требованиям» указано: *«оконные и дверные проемы имеют перекос, неплотные при-  
мыкания рам, неисправность окрасочного слоя. Подоконные*



*доски и оконные переплеты в отдельных местах треснули, неисправность окрасочного слоя. На стенах наличие волосяных трещин на штукатурно-малярном слое, в помещении туалета отслоение штукатурно-малярного слоя. В коридоре около туалета имеется наклон пола. Полы не окрашены».*

Вывод межведомственной комиссии о том, что «несущие и ограждающие конструкции жилого помещения находятся в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования» основан только на визуальном наблюдении, без проведения инструментального контроля, либо иных исследований. Рекомендации межведомственной комиссии в данном случае свелись к возможности проведения текущего ремонта помещения силами нанимателя.

В нарушение п.п. 49, 51 Положения, органом местного самоуправления распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ не издано, и, соответственно, нарушено право П. на его получение и обжалование.

Анализ имеющихся в распоряжении Уполномоченного копий актов и заключений межведомственной комиссии г. Иркутска и ряда других муниципальных образований свидетельствует об отсутствии оценки жилого помещения на соответствие установленным требованиям (раздел II Положения).

Межведомственной комиссией г. Черемхово было проведено обследование и выдано заключение по многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: г. Черемхово, ул. Коммунальная, 1. С заявлением о проведении оценки данного жилого дома в межведомственную комиссию обратился Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города. Из акта обследования указанного жилого дома следует, что инструментальный контроль и другие виды исследований по данному дому не проводились. Обследова-

ние многоквартирного жилого дома проводилось членами межведомственной комиссии.

В отличие от описанных выше подходов, межведомственная комиссия г. Ангарска при оценке состояния многоквартирного жилого дома, наряду с другими материалами, использует результаты его комиссионного обследования специалистами Департамента жилищно-коммунального хозяйства и строительства и Департамента по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ангарска. При этом также учитываются оформленные актом результаты состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Результаты такого комиссионного обследования жилого дома содержат не только перечень повреждений, но и обоснованные выводы.

### **Об обеспечении права собственников (нанимателей) жилых помещений участвовать в работе межведомственной комиссии**

Абзацем 6 п. 7 Положения предусмотрено, что к работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения, либо уполномоченное им лицо. Однако в документах межведомственной комиссии г. Иркутска и ряда других муниципальных образований нет сведений о мерах, принимавшихся комиссиями для обеспечения права собственников (нанимателей) либо уполномоченных ими лиц участвовать в этой работе. Имеются веские основания полагать, что право заявителей – собственников (нанимателей) жилых помещений принимать участие в работе межведомственной комиссии при рассмотрении их заявлений об оценке пригодности жилого помещения, повсеместно нарушается.

Представляется, что порядок извещения собственников жилых помещений и обеспечения их участия в работе должен быть конкретизирован в регламенте работы межведомственной комиссии. Нарушение права заявителя на участие в рабо-

те межведомственной комиссии должно, по нашему мнению, рассматриваться как основание для признания принятого решения незаконным.

В п. 47 Положения сформулирован исчерпывающий перечень вариантов решения, принимаемого межведомственной комиссией по результатам оценки. Практически все рассмотренные заключения межведомственных комиссий (за исключением межведомственной комиссии г. Ангарска) дословно воспроизводят тот или иной вариант. При этом они не содержат фактических данных, обосновывающих принятое решение об оценке обследуемого объекта.

Так, межведомственная комиссия г. Иркутска, рассматривая заявление семьи Т. об оценке занимаемого ими жилого помещения, самостоятельно провела обследование данного жилого помещения. В акте обследования от 14.11.2012 г. указано: *«В квартире при обследовании выявлено грибковое образование на потолке в коридоре. Происходит деструкция строительных материалов: стен и деревянных полов. Осадка фундамента».*

В нарушение п. 44 Положения межведомственная комиссия не определила перечня дополнительных документов (акта Роспотребнадзора, заключения проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций), необходимых ей для принятия решения. В акте обследования не содержатся конкретные сведения о выявленном несоответствии жилого помещения установленным Положением требованиям, не указаны фактические значения исследованных параметров.

Заключение межведомственной комиссии, датированное этим же днем – 14.11.2012 г., составлено только на основании акта обследования, заявления жильцов, копии ордера и технического паспорта. Несмотря на то, что жилой дом построен до 1917 г. и что имеется несоответствие установленным требованиям общего имущества жилого дома, а не только обследуемой квартиры (осадка фундамента, деструкция стен), межведомственная комиссия определила физический износ жилого помещения в 59 % и пришла к выводу *«о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, с це-*

*лью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик в соответствие с требованиями, установленными Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47, и после его завершения – о продолжении процедуры оценки».*

В данной ситуации в нарушение п. 43 Положения, заключение межведомственной комиссии не содержит результатов оценки степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов и иных параметров, необходимость обследования которых вытекает из заявления собственника и содержания предоставленных документов.

Абзацем 2 п. 49 Положения на орган местного самоуправления возложена обязанность по принятию решения и изданию распоряжения с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

На практике решения, принимаемые местной администрацией, часто являются формальными, не содержат конкретных сведений относительно необходимых мероприятий, сроков и ответственных за их исполнение лиц. В случае принятия межведомственной комиссией решения о необходимости проведения капитального ремонта – отсутствует перечень элементов и конструкций жилого помещения, в отношении которых необходимо проведение этого ремонта.

Например, в выше описанном случае Заместителем мэра – председателем комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска (являющегося к тому же и председателем межведомственной комиссии), было издано распоряжение от 21.11.2012 г. № 944-02-000515/12. Пункт 1 этого документа полностью повторил текст решения межведомственной комиссии, а в пункте 2 было записано: «Собственнику

*помещения осуществить в установленном законом порядке капитальный ремонт жилого помещения, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Каландаришвили, 5, в течение 1,5 лет со дня принятия настоящего распоряжения».* При этом следует заметить, что собственником жилого помещения является орган местного самоуправления, который и издал это распоряжение.

В почте Уполномоченного имеется обращение жительницы Иркутска К., которая, получив аналогичное распоряжение, являясь нанимателем жилого помещения по договору социального найма, вынуждена обивать пороги администрации города для выяснения вопроса о том, кто и какие виды работ по капитальному ремонту ее квартиры должен выполнить. Комитет по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска разъяснил жительнице, что на основании указанного распоряжения, будет создана еще одна комиссия для проведения обследования и определения необходимого объема работ по ремонту данного жилого помещения.

Таким образом, формальное заключение межведомственной комиссии повлекло и издание формального муниципального акта, что, в свою очередь, привело к возникновению необходимости выполнения дополнительного обследования и финансовых затрат, а самое главное, к нарушению жилищных прав гражданина.

Установлено, что в случаях, когда межведомственная комиссия г. Иркутска принимает решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, администрацией города издается распоряжение следующего стандартного содержания: *«1. Признать многоквартирный дом, расположенный по адресу ... аварийным и подлежащим сносу. 2. Собственникам помещений осуществить в установленном законом порядке расселение граждан и снос многоквартирного дома, расположенного по адресу..., в течение 1,5 лет со дня принятия настоящего распоряжения».*

В отличие от этого, администрация г. Ангарска в таких случаях издает муниципальный правовой акт иного содержания. Например, постановление № 319 от 05.03.2012 г., помимо признания многоквартирного жилого дома аварийным и

подлежащим сносу, содержит указание на его опубликование в средствах массовой информации и возложении контроля его исполнения на конкретное должностное лицо.

Совсем иного содержания издаются муниципальные акты администрацией г. Черемхово. Например, заместителем мэра города – председателем комитета жизнеобеспечения – издано распоряжение от 10.08.2012 г. № 110: *«В связи с заключением межведомственной комиссии № 1 от 07.08.2012 г. о признании дома ... аварийным и подлежащим сносу, внести данный дом в список аварийного жилья г. Черемхово».*

При ознакомлении с делопроизводством межведомственной комиссии г. Братска установлено, что в материалах отсутствует информация о направлении заключения межведомственной комиссии г. Братска главе администрации г. Братска для принятия решения в соответствии с п. 49 Положения. Из пояснений муниципальных служащих администрации г. Братска следует, что отдельного решения органа местного самоуправления г. Братска по каждому заключению межведомственной комиссии г. Братска не принималось. Указанные заключения являлись, как правило, основанием для включения жилого дома в целевую программу по переселению из ветхого или аварийного жилья.

Сведений о направлении заявителям решения органа местного самоуправления г. Братска, вынесенного на основании заключения межведомственной комиссии г. Братска, в представленных материалах не имеется.

Анализ изученных документов показал, что практически везде не выполняются требования п. 51 Положения о направлении экземпляра распоряжения органа местного самоуправления и заключения межведомственной комиссии заявителю.

Ни в одном муниципальном образовании даже не рассматривался вопрос о необходимости регламентации процедуры информирования собственников и нанимателей жилых помещений (не являвшихся заявителями) о вынесенном заключении межведомственной комиссией и принятом на его основании распоряжении органа местного самоуправления.

## Заключение

Очевидно, что межведомственные комиссии, созданные в муниципальных образованиях в соответствии с постановлением Правительства РФ № 47, реализуют государственную функцию по оценке пригодности (непригодности) жилого помещения для проживания. Их деятельность, во избежание нарушения прав граждан, должна осуществляться в строгом соответствии с имеющейся правовой регламентацией.

Для обеспечения соблюдения прав граждан в практике деятельности межведомственных комиссий на рассмотрение органов государственной власти и органов местного самоуправления Иркутской области, а также межведомственных комиссий муниципальных образований, в соответствии с частью 2 статьи 18 Закона Иркутской области от 07.10.2009 № 69/35-оз «Об Уполномоченном по правам человека в Иркутской области», вносятся следующие предложения:

1. Правительству Иркутской области рассмотреть вопрос о включении услуг по проведению оценки жилого помещения в целях признания его пригодным (непригодным) для проживания, оказываемых межведомственными комиссиями, в перечень услуг, оказываемых гражданам в Прибайкалье.

2. Органам местного самоуправления:

2.1. Принять меры по приведению муниципальных правовых актов, затрагивающих деятельность межведомственных комиссий, в соответствие с законодательством РФ:

– внести изменения в Устав муниципального образования в части наделения конкретного органа местного самоуправления полномочиями по созданию и определению персонального состава межведомственной комиссии;

– отменить муниципальные правовые акты, принятые с превышением полномочий в части определения оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания и регламентации деятельности межведомственной комиссии.

2.2. Принять муниципальные правовые акты, регламентирующие порядок взаимодействия органов местного самоуправления и межведомственных комиссий, а также порядок создания и обеспечения их деятельности.

В муниципальных образованиях, имеющих большой объем жилищного фонда, рассмотреть вопрос о включении в штатное расписание администрации муниципального образования должности муниципального служащего, обеспечивающего деятельность комиссии по оценке пригодности жилых помещений.

2.3. В порядке обеспечения деятельности межведомственной комиссии принять меры к размещению на сайтах соответствующих органов местного самоуправления информации о правовых основах деятельности межведомственной комиссии, ее составе и полномочиях, о перечне документов, которые необходимы для рассмотрения вопроса об оценке пригодности жилых помещений, о сроках разрешения заявлений и порядке обжалования принятых ею решений, а также тексты заключений по результатам оценки. Кроме того, обеспечить размещение справочной информации о деятельности межведомственной комиссии в месте ее размещения.

### 3. Межведомственным комиссиям:

3.1. Принять локальный правовой акт, регламентирующий порядок работы комиссии, в том числе, ведения делопроизводства, включая работу с заявлениями собственников (нанимателей) жилых помещений, обращениями уполномоченных органов государственного надзора (контроля), содержащий процедуру извещения указанных лиц об участии в заседании межведомственной комиссии и направлении им заключения комиссии и распоряжения органа местного самоуправления, принятого на основании этого заключения.

3.2. При проведении обследования проверять жилые помещения на соответствие всем требованиям, установленным в Разделе II Положения. При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Положении требованиям проверять его фактическое состояние. При этом проводить оценку 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 хи-



мических 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. Обеспечивать в необходимых случаях проведение инструментального контроля.

3.3. Рассматривать вопрос об оценке пригодности (непригодности) жилого помещения для проживания в ходе заседания комиссии при наличии кворума.

3.4. Отражать в протоколе заседания комиссии дату, время, место, состав участников, ход рассмотрения вопроса и результаты голосования.

Кроме того, Уполномоченный полагает, что органы прокуратуры Иркутской области со своей стороны должны принять меры по обеспечению систематического (на плановой основе) прокурорского надзора за соблюдением прав граждан межведомственными комиссиями в муниципальных образованиях области.



*В.А. Лукин*

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение № 1 к Специальному докладу

#### ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

##### Постановление от 28 января 2006 г. № 47

##### **Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

(в ред. Постановлений Правительства  
РФ от 02.08.2007 № 494 и от 08.04.2013 № 311)

В соответствии со статьями 15 и 32 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

2. Признать утратившим силу Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 г. № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания» (Собрание законодательства Российской Федерации. 2003. № 37. Ст. 3586).

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М. ФРАДКОВ

Утверждено Постановлением Правительства  
Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47

**Положение**  
**о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

(в ред. Постановлений Правительства  
РФ от 02.08.2007 № 94, от 08.04.2013 № 311)

**I. Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 №494).

2. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

5. Жилым помещением признается:

жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого до-

ступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее – комиссия), на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации. В состав комиссии включаются пред-

ставители этого органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее – органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций (в ред. Постановления Правительства РФ от 08.04.2013 № 311).

К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

8. 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.

## **II. Требования, которым должно отвечать жилое помещение**

9. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

10. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях – в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

11. Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при использовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

12. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных.

13. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

14. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводоизготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

15. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых

помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

16. Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

17. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

18. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

19. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

20. Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов



мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

21. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир – не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир – не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

22. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах – не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

23. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

24. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1 : 5,5 и не менее 1 : 8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций – не менее 1 : 10.

26. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

27. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

28. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

29. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц – 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

30. В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5–1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

31. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

32. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых кон-

центраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, диэтиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

### **III. Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

33. Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

34. Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фунда-

ментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

35. Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленные в разделе II настоящего Положения, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

36. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В

настоящем Положении под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

37. непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.

38. Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.

39. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в пункте 26 настоящего Положения, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

40. Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.

41. Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

#### **IV. Порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).**

42. Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, 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 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 02.08.2007 № 494, от 08.04.2013 № 311).

43. 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.

44. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;

определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям (в ред. Постановления Правительства РФ от 08.04.2013 № 311);

определение состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

составление комиссией заключения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям и пригодным (непригодным) для проживания (далее – заключение) и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494);

составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов

и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом признание комиссией многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

принятие соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии;

передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

45. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением – проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, – в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения – в случае, если в соответствии с абзацем третьим пункта 44 настоящего Положения предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения со-



ответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания – по усмотрению заявителя.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – единый портал), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Заявитель вправе представить в комиссию указанные в пункте 45(2) настоящего Положения документы и информацию по своей инициативе (п. 45 в ред. Постановления Правительства РФ от 08.04.2013 № 311).

45(1). В случае если заявителем выступает орган государственного надзора (контроля), указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить документы, указанные в пункте 45 настоящего Положения (п. 45(1) введен Постановлением Правительства РФ от 08.04.2013 № 311).

45(2). Комиссия на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия получает в том числе в электронной форме:

а) сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на жилое помещение;

б) технический паспорт жилого помещения, а для нежилых помещений – технический план;

в) заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля) в случае, если представление указанных документов в соответствии с абзацем третьим пункта 44 настоящего Положения признано необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям.

Комиссия вправе запрашивать эти документы в органах государственного надзора (контроля), указанных в абзаце пятом пункта 7 настоящего Положения (п. 45(2) введен Постановлением Правительства РФ от 08.04.2013 № 311).

46. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа государственного надзора (контроля) в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 47 настоящего Положения, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения (в ред. Постановления Правительства РФ от 08.04.2013 № 311).

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

47. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

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

о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствии с установленными в настоящем Положении требованиями и после их завершения – о продолжении процедуры оценки;

о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. 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.

48. По окончании работы комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по форме согласно приложению № 1.

49. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению № 2.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494).

50. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию

любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

51. Комиссия в 5-дневный срок со дня принятия решения, предусмотренного пунктом 49 настоящего Положения, направляет в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», включая единый портал или региональный портал государственных и муниципальных услуг (при его наличии), по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома (в ред. Постановления Правительства РФ от 08.04.2013 № 311).

В случае признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, предусмотренным пунктом 36 настоящего Положения, решение, предусмотренное пунктом 47 настоящего Положения, направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения в ред. Постановлений Правительства РФ от 02.08.2007 № 494, от 08.04.2013 № 311).

52. Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

## **V. Использование дополнительной информации для принятия решения**

53. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 47 настоящего Положения заключения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

54. Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеванию медицинских документов могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

Приложение № 1

к Положению о признании помещения  
жилым помещением, жилого помещения  
непригодным для проживания  
и многоквартирного дома аварийным  
и подлежащим сносу, утвержденному  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 28 января 2006 г. № 47

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о признании жилого помещения пригодным (непригодным)  
для постоянного проживания

№ \_\_\_\_\_  
(дата)

\_\_\_\_\_ (месторасположение помещения, в том числе наименование населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_?  
(кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

по результатам рассмотренных документов \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (приводится перечень документов)

на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае проведения обследования), или указывается, что на основании решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)

приняла заключение о \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения об оценке соответствия помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и о его пригодности (непригодности) для постоянного проживания)

Приложение к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
- б) акт обследования помещения (в случае проведения обследования);
- в) перечень других материалов, запрошенных межведомственной комиссией;
- г) особое мнение членов межведомственной комиссии.

Председатель межведомственной комиссии

\_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)

Члены межведомственной комиссии

\_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)

\_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)

Приложение № 2

к Положению о признании помещения  
жилым помещением, жилого помещения  
непригодным для проживания  
и многоквартирного дома аварийным  
и подлежащим сносу, утвержденному  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 28 января 2006 г. № 47

АКТ  
обследования помещения

№ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (дата)

\_\_\_\_\_ (месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя \_\_\_\_\_  
(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии \_\_\_\_\_  
(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

при участии приглашенных экспертов \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

произвела обследование помещения по заявлению \_\_\_\_\_



(реквизиты заявителя: ф.и.о. и адрес – для физического лица, наименование организации и занимаемая должность - для юридического лица)

и составила настоящий акт обследования помещения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(адрес, принадлежность помещения, кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию)

Краткое описание состояния жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(кем проведен контроль (испытание), по каким показателям, какие фактические значения получены)

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

- 
- Приложение к акту:
- а) результаты инструментального контроля;
  - б) результаты лабораторных испытаний;
  - в) результаты исследований;
  - г) заключения экспертов проектно-изыскательских и специализированных организаций;
  - д) другие материалы по решению межведомственной комиссии.

**Председатель межведомственной комиссии**

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(ф.и.о.)

**Члены межведомственной комиссии**

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(ф.и.о.)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(ф.и.о.)

## Приложение № 2 к Специальному докладу

Административный регламент муниципальной услуги  
«Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»,  
утвержденный Постановлением администрации г. Шелехова  
от 01.04.2013 г. № 269па.

**(фрагмент)**

*«1.1. Настоящий административный регламент (далее – регламент) устанавливает требования к организации предоставления муниципальной услуги (здесь и далее выделено Уполномоченным) «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции» (далее – муниципальная услуга).*

*1.2. Регламент устанавливает сроки и последовательность административных процедур и административных действий администрации Шелеховского городского поселения (далее – Администрация) и отдела жилищно-коммунального хозяйства администрации Шелеховского городского поселения (далее – Орган), порядок взаимодействия между ними и заявителями при предоставлении муниципальной услуги.*

### **2. Стандарт предоставления муниципальной услуги**

*2.2. Органом, предоставляющим данную муниципальную услугу, является отдел жилищно-коммунального хозяйства администрации Шелеховского городского поселения (далее – отдел).*

*2.3. Результатом муниципальной услуги является принятое решение:*

*а) о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;*

*б) о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки с целью*

приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствии с установленными законодательством требованиями и после их завершения – о продолжении процедуры оценки;

в) о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

г) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

д) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

**Решение оформляется:**

**а) в виде заключения и акта обследования помещения;**

**б) в виде мотивированного отказа с указанием причины отказа и возможности ее устранения.**

2.7. Для оказания муниципальной услуги заявителю необходимо обратиться в отдел жилищно-коммунального хозяйства администрации Шелеховского городского поселения с заявлением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции по форме (приложение № 1 к регламенту).

### **3. Состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур, требования к порядку их выполнения, особенности выполнения процедур в электронной форме**

3.1. Предоставление муниципальной услуги включает в себя следующие административные процедуры:

– прием заявления и требуемых документов;

– рассмотрение заявления и представленных документов;

– проверка представленной документации на соответствие действующему законодательству;

– принятие решения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции либо об отказе в признании помещения

*жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;*

*– получение заявителем результата муниципальной услуги.*

**3.2. Прием и регистрация заявления о предоставлении услуги:**

*– при приеме заявления и прилагаемых документов отделом жилищно-коммунального хозяйства осуществляется его регистрация в течение 3 дней с момента фактического получения заявления и прилагаемых документов на предоставление услуги;*

*– при направлении заявления и прилагаемых документов по почте регистрация осуществляется в течение 3 дней с момента фактического получения заявления и прилагаемых документов.*

**3.3. Проверка представленной заявителем документации:**

*– проверка документов и достоверности сведений, изложенных в заявлении, представляемых для получения услуги, осуществляется муниципальными служащими.*

**3.4. Получение заявителем результата муниципальной услуги.**

**3.5. Муниципальным служащим, ответственным за выполнение муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции», является главный специалист отдела жилищно-коммунального хозяйства.**

**3.6. Муниципальный служащий, ответственный за выдачу заключения, совершает следующие действия:**

*– проверяет наличие полного пакета документов, указанных в пункте 2.8;*

*– решает организационные вопросы по проведению комиссией обследования жилого помещения, многоквартирного дома;*

*– производит регистрацию заключения в журнале «Выдача заключений о признании помещения жилым помещением,*

жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции».

3.7. Максимальный срок выполнения административной процедуры составляет 30 дней.

3.8. **Результатом муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции» является выдача заключения (Приложение № 2 к регламенту) и акта обследования (Приложение № 3 к регламенту).**

**5. Досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий (бездействия) органа и муниципальных служащих, ответственных за предоставление муниципальной услуги**

5.1. Заявитель может обратиться с жалобой в том числе в следующих случаях:

5.2. Общие требования к порядку подачи и рассмотрения жалобы.

**Жалоба подается в письменной форме на бумажном носителе, в электронной форме на адрес официальной электронной почты, на имя главы города Шелехова или на имя первого заместителя главы города, или на имя начальника отдела жилищно-коммунального хозяйства Администрации, ответственного за предоставление муниципальной услуги.**

5.3. Жалоба должна содержать:

– наименование Органа, предоставляющего муниципальную услугу, либо муниципального служащего, решения и действия (бездействие) которых обжалуются;

– фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), сведения о месте жительства заявителя – физического лица либо наименование, сведения о месте нахождения заявителя – юридического лица, а также номер (номера) контактного телефона, адрес (адреса) электронной почты (при наличии) и почтовый адрес, по которым должен быть направлен ответ заявителю;

– сведения об обжалуемых решениях и действиях (бездействии) Органа, предоставляющего муниципальную услугу, либо муниципального служащего;

– доводы, на основании которых заявитель не согласен с решением и действием (бездействием) Органа, предоставляющего муниципальную услугу, либо муниципального служащего. Заявителем могут быть представлены документы, подтверждающие доводы заявителя, либо их копии.

5.5. По результатам рассмотрения жалобы глава города Шелехова или первый заместитель главы города, или начальник отдела, ответственный за предоставление муниципальной услуги, принимает одно из следующих решений:

– удовлетворяет жалобу, в том числе в форме отмены принятого решения, исправления допущенных опечаток и ошибок в выданных в результате предоставления муниципальной услуги документах, возврата заявителю денежных средств, взимание которых не предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также в иных формах;

– отказывает в удовлетворении жалобы».

Издательство «Оттиск».  
Лицензия ЛР № 066064 от 10.08.1998.  
Подписано в печать 10.10.2013. Формат 60/84/16.  
Бумага офсетная. Печать трафаретная.  
Усл. печ. л. 1,86. Уч. изд. л. 2,6.  
Тираж 350 экз. Заказ № 228.

Отпечатано в типографии «Оттиск»  
664025, г. Иркутск, ул. 5-й Армии, 28.  
Тел. 34-32-34, 241-242.  
E-mail: ottisk@irmail.ru