

Общие положения	
Что понимается под аварийным жилищным фондом?	Законодательство РФ направлено на создание и обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Основным законодательным актом, регламентирующим общее понятие "жилищный фонд", является: • ЖК РФ, на основе которого разрабатываются различные программы, нормативные акты и другие постановления, устанавливающие критерии признания жилищного фонда аварийным и порядок переселения граждан из него; • Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон о Фонде); • Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" (далее - Положение). Определение понятия "аварийный жилищный фонд" ЖК РФ не содержит. Вместе с тем ЖК РФ и Законом о Фонде установлены правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам РФ и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Основанием для предоставления такой финансовой поддержки, как это прямо следует из положений Закона о Фонде, является наличие региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, соответствующей требованиям, предъявляемым ст. 16 данного Закона. Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда должна содержать, в частности: перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации и др.

В Новосибирской области такая программа утверждена [Постановлением Правительства Новосибирской области от 01.04.2019 N 122-п \(ред. от 31.01.2024\) "Об утверждении Региональной адресной программы Новосибирской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2023 годы"](#) {КонсультантПлюс}

Аварийный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке до 01.01.2017 (или применительно к положениям гл. 6.5 Закона о Фонде - после 01.01.2017) аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

[ч. 4 ст. 15 ЖК РФ](#) {КонсультантПлюс}

Во исполнение данной нормы Правительством РФ принято Положение, действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории РФ

[Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 \(ред. от 28.09.2022\) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом"](#) {КонсультантПлюс}

Справка.

ВС РФ придерживается мнения, что Положение №47 применяется к жилым помещениям, введенным в эксплуатацию, даже если они фактически не используются.

[Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 11.04.2018 N 1-КГ18-6](#) {КонсультантПлюс}

[Положение](#) регламентирует порядок признания многоквартирного дома аварийным. В соответствии с [п. 7](#) Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в [Положении](#) требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;
- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- об отсутствии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции ([п. 47](#) Положения).

Справка.

О выявлении конституционно-правового смысла [пунктов 7, 42, 47, 51 и 52](#) Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 КС РФ высказал свою точку зрения в Постановлении от 15.12.2022 №55-П:

«Указанные положения являлись предметом рассмотрения в той мере, в какой они служат основанием для разрешения судом по существу вопроса о признании жилого помещения пригодным или непригодным для проживания при обжаловании соответствующих актов межведомственной комиссии и органа местного самоуправления заинтересованным лицом.

Оспоренные положения были признаны не противоречащими [Конституции](#) Российской Федерации в той мере, в какой - по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования - они позволяют суду при рассмотрении обращения заинтересованного лица об оспаривании заключения межведомственной комиссии и последующего акта органа местного самоуправления о признании жилого помещения пригодным или непригодным для проживания решить по существу указанный вопрос либо возложить на межведомственную комиссию обязанность принять соответствующее

решение, если комиссией либо судом установлены все обстоятельства, необходимые и достаточные для принятия такого решения.

При неоднократном рассмотрении названного обращения, если предшествующие акты межведомственной комиссии и органа местного самоуправления по указанному вопросу отменены судом как незаконные или необоснованные, суд обязан решить этот вопрос по существу в тех случаях, когда межведомственной комиссией и органом местного самоуправления вновь допущены нарушения, на необходимость исправления которых было указано в ранее вынесенном судебном акте, и при этом межведомственной комиссией либо судом установлены все фактические обстоятельства, необходимые и достаточные для принятия такого решения.»

["Обзор практики Конституционного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2022 года"](#)
[{КонсультантПлюс}](#)

На основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления **в течение 30 календарных дней** со дня получения заключения в установленном им порядке принимает, а в случае обследования жилых помещений, получивших повреждения в результате чрезвычайной ситуации, - **в течение 10 календарных дней** со дня получения заключения принимает в установленном им порядке решение, и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

[Вопрос: Что понимается под аварийным жилищным фондом? \(Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2024\) {КонсультантПлюс}](#)