



Генеральная прокуратура
Российской Федерации

Федеральное государственное казенное
образовательное учреждение высшего
образования

Академия Генеральной прокуратуры
Российской Федерации

117638, Москва,
ул. Азовская, д. 2, корп. 1
Тел./факс: (499) 256-54-63, 256-00-85

12.04.2016 № 1-13/24/1269-2016
На № 31-38/2473 от 27.06.2016

Совет Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации

Заместителю Председателя
Комитета по конституционному
законодательству и государственному
строительству

Боковой Л.Н.

Уважаемая Людмила Николаевна!

В Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации рассмотрено Ваше обращение о правовой позиции по вопросу необходимости подачи заявлений всеми долевыми собственниками для проведения обследования жилого помещения, находящегося в их общей долевой собственности, на предмет пригодности (непригодности) для проживания.

Направляю правовое мнение по указанному вопросу.

Приложение: на 4 л.

Проректор

Р.В. Жубрин

Аппарат Совета Федерации	
Управление информационных	
технологий и документооборота	
Дата:	14.07.2016
Время:	16:01
№	25807

АА № 000683

Правовое мнение

по вопросу необходимости подачи заявлений всеми долевыми собственниками для проведения обследования жилого помещения, находящегося в их общей долевой собственности, на предмет пригодности (непригодности) для проживания

Обращение заместителя Председателя Комитета Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Л.Н. Боковой и приложенные к нему материалы указывают на следующие факты.

Гражданка Труханова Т.В., 28.01.1987 г.р., относящаяся к лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, зарегистрирована в жилом помещении по адресу: г. Курск, ул. Котова Гора, д. 18 (паспорт серии 38 07 № 520290, выданный 17.10.2008 ОУФМС России по Курской области в ЦАО г. Курска, код подразделения 460-002), и имеет право собственности на 7/24 долей этого жилого помещения (свидетельство о государственной регистрации права 46 АК 062686, выданное 10.01.2012 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области).

Имеется «Заключение технического состояния строительных конструкций жилого дома № 18, расположенного по ул. Котова Гора в г. Курске», выданное областным государственным унитарным предприятием «Курскоблкоммунпроект» в сентябре 2012 г. (арх. № АР-2012), согласно которому указанное здание признано аварийным, его физический износ составляет 75,7%, капитальный ремонт производить экономически нецелесообразно.

Гражданка Труханова Т.В. неоднократно, в 2012, 2013 и 2014 гг., обращалась в Администрацию г. Курска (далее – Администрация) с заявлением о проведении обследования указанного жилого помещения на предмет пригодности (непригодности) для проживания, в чем ей было отказано по следующим основаниям. Подачу заявления о проведении указанного обследования Администрация считает актом распоряжения имуществом. Поэтому, по мнению Администрации, такое обследование может быть проведено только при наличии заявлений всех участников общей долевой собственности недвижимого имущества и только в отношении индивидуально-определенного жилого помещения – жилого дома, а не доли в общем имуществе. В обоснование своей позиции Администрация ссылается на требования ст. 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Гражданке Трухановой Т.В. было предложено получить

заявления от всех участников общей долевой собственности на указанное недвижимое имущество, что не представляется возможным, поскольку эти лица фактически в указанном помещении не проживают, место их пребывания неизвестно. Кроме того, по мнению Администрации, гражданка Труханова Т.В. в своих заявлениях просила признать непригодной для постоянного проживания часть дома, соответствующую ее доле в общем имуществе, что не предусмотрено законодательством.

Изучив законодательство Российской Федерации, регулирующее вопросы признания жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, отметим следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

Исходя из п. 4 ст. 8 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» проживание лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в ранее занимаемых жилых помещениях, собственниками которых они являются, признается невозможным, если это противоречит интересам указанных лиц, в частности, в связи с тем, что жилые помещения непригодны для постоянного проживания или не отвечают установленным для жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации.

На основании п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В ст. 246 ГК РФ определено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ (преимущественного права покупки продаваемой доли другими участниками долевой собственности).

В соответствии со ст. 251 ГК РФ доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное. Момент перехода доли в праве общей собственности по договору, подлежащему государственной регистрации, определяется в соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ – в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 10 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Пункт 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, предусматривает, что оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях. В соответствии с п. 42 этого же Положения комиссия на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества,

правообладателя или гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенными к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и принимает решения в порядке, предусмотренном п. 47 этого Положения. Кроме того, п. 45 указанного Положения не предусматривает представления заявлений всеми участниками долевой собственности для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания.

Из действующего федерального законодательства не следует, что подача собственником доли в общем долевом имуществе (жилом помещении) заявления о проведении его обследования на предмет пригодности (непригодности) для проживания является актом распоряжения этим помещением, поскольку сама по себе не изменяет юридическую судьбу этого жилого помещения, не порождает новых жилищных прав и обязанностей.

Таким образом, полагаем, что для проведения обследования на предмет пригодности (непригодности) жилого помещения для проживания подача заявлений всеми участниками общей долевой собственности не требуется.

Вместе с тем с учетом наличия спора о праве на единоличное обращение участника общей долевой собственности с указанным заявлением считаем целесообразным его разрешение в судебном порядке.

Отдел проблем прокурорского надзора
 и укрепления законности в сфере
 конституционных прав и свобод
 человека и гражданина НИИ Академии
 Генеральной прокуратуры
 Российской Федерации