Жилищные права малоимущих граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье и имеющих в собственности единственное жилое помещение, признанное непригодным для проживания

Части 1, 8 и 10 статьи 32 и пункт 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ не соответствуют Конституции РФ, поскольку они не обеспечивают системного решения вопроса об условиях и порядке удовлетворения жилищных потребностей граждан, признанных малоимущими и состоящих на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений, являющихся собственниками единственного жилого помещения, признанного непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), когда жилищные права этих граждан не осуществляются в рамках региональной адресной программы по переселению из аварийного жилищного фонда.

Сложившаяся практика допускает предоставление вне очереди жилых помещений малоимущим гражданам только при условии, что они занимают признанное непригодным для проживания помещение на основании договора социального найма. Для собственников же признание дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а помещения - непригодным для проживания не означает немедленного получения нового благоустроенного помещения взамен непригодного, но предполагает долгое ожидание расселения в порядке очередности.

Положения статей 32 и 57 Жилищного кодекса РФ исключают внеочередное предоставление жилья таким гражданам, которые проживают в аварийных домах, не включенных в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Иные эффективные механизмы удовлетворения жилищных потребностей указанных лиц отсутствуют.

В сложившейся ситуации права малообеспеченных граждан зависят от принятия соответствующих решений государственными и муниципальными органами, в том числе о включении многоквартирного дома в региональную программу по расселению или об изъятии земельного участка, где расположен жилой дом, с предоставлением возмещения. Действующее правовое регулирование не обеспечивает системной реализации права на жилище малоимущими гражданами, которым оно в силу прямого указания Конституции РФ должно предоставляться бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

Федеральному законодателю надлежит внести необходимые изменения в действующее правовое регулирование. До этого следует исходить из того, что указанные граждане подлежат внеочередному обеспечению по договору социального найма благоустроенными жилыми помещениями, равнозначными по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, подлежащим изъятию для государственных или муниципальных нужд без оплаты возмещения, либо - если уполномоченными органами установлено, что нахождение в жилом помещении, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, невозможно или создает непосредственную опасность для жизни или здоровья и при этом внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма не может быть осуществлено, - незамедлительному обеспечению жилыми помещениями маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей.