**По общему правилу, установленному ст. 49 Жилищного кодекса РФ, для предоставления жилого помещения по договору социального найма из муниципального жилищного фонда необходимо признание гражданина из числа малоимущих нуждающимся в жилом помещении.**

И. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о возложении обязанности предоставить вне очереди на условиях договора социального найма благоустроенное жилое помещение в черте г. Сыктывкара, состоящее из одной комнаты, общей площадью не менее 12 кв.м. В обоснование требования указала, что является собственником комнаты в доме по адресу <…>, признанном непригодным для проживания. Ответчик мер по ее переселению из жилого помещения не принимает.

Решением суда на администрацию муниципального образования возложена обязанность предоставить И. благоустроенное жилое помещение в г. Сыктывкаре, отвечающее санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 17,55 кв.м, жилой – не менее 11,9 кв.м, взамен жилого помещения по адресу <…>.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что И. является собственником комнаты жилой площадью 11,9 кв.м в доме по адресу <…>.

Заключением межведомственной комиссии муниципального образования от ДД.ММ.ГГГГ дом по адресу <…> признан непригодным для постоянного проживания в связи с большим износом в процессе эксплуатации здания, приводящим к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований.

Заключением межведомственной комиссии муниципального образования от ДД.ММ.ГГГГ установлены основания для признания непригодной для проживания комнаты истца в доме по адресу <…>.

19.01.2016 И. принята в администрации муниципального образования на учет в рамках Закона Республики Коми от 05.04.2005 № 30-РЗ «О социальных выплатах на строительство или приобретение жилья» по категории «лица, проживающие в ветхом и аварийном жилищном фонде, в помещениях, не отвечающих установленным для жилых помещений требованиям и признанных в соответствии с постановлением Правительства РФ 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» непригодными для проживания».

Конституция РФ, закрепляя в ст. 40 право каждого на жилище, возлагает на органы государственной власти и органы местного самоуправления обязанность по созданию условий для осуществления данного права (ч. 2); при этом она предусматривает, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (ч. 3).

Реализуя полномочия по определению категорий граждан, нуждающихся в жилище, а также конкретных форм, источников и порядка обеспечения их жильем, федеральный законодатель в Жилищном кодексе РФ предусмотрел институт социального найма жилых помещений.

По общему правилу, установленному ст. 49 Жилищного кодекса РФ, для предоставления жилого помещения по договору социального найма из муниципального жилищного фонда необходимо признание гражданина из числа малоимущих нуждающимся в жилом помещении.

В силу ч. 2 ст. 49 Жилищного кодекса РФ малоимущими гражданами в целях данного Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Согласно ч. 1 ст. 57 Жилищного кодекса РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет.

Между тем для отдельных категорий граждан, в частности для случаев признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции, законодатель предусмотрел возможность предоставления жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке (п. 1 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса РФ).

Реализация права на предоставление жилого помещения на условиях социального найма в указанных случаях не зависит от того, находится ли жилое помещение, занимаемое гражданами, у них в собственности, либо предоставлено им по договору найма, что неоднократно отмечалось Конституционным Судом РФ и Верховным Судом РФ в различных постановлениях (например, определение Верховного Суда РФ от 27.10.2009 № 44-В09-41, определения Конституционного Суда РФ от 05.03.2009 №  376-О-П, от 19.10.2010 № 1328-О-О, от 26.05.2011 № 643-О-О).

При этом предоставление жилых помещений во внеочередном порядке осуществляется при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении (ч. 2 ст. 49, ч. 1 ст. 52 Жилищного кодекса РФ).

Положениями п. п. 1, 3 ч. 1 ст. 85 и ст.ст. 86, 87 Жилищного кодекса РФ предусмотрено предоставление благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма при выселении граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, в случаях, если дом, в котором находится это жилое помещение, подлежит сносу и органом государственной власти или органом местного самоуправления принято решение о сносе дома; жилое помещение признано непригодным для проживания.

Однако данный порядок предусмотрен в отношении граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма. В отношении собственников жилых помещений в ст. 32 Жилищного кодекса РФ установлен иной порядок защиты их жилищных прав.

Согласно положениям ч.ч. 1 и 8 ст. 32 Жилищного кодекса РФ и разъяснениям, содержащимся в п.п. 20, 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения органом местного самоуправления предварительной процедуры как по направлению собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и в случае невыполнения собственниками указанного требования, по последующему принятию решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме.

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

Как следует из материалов дела, И. не признана относящейся к категории малоимущих граждан.

Решение о признании дома по адресу <…> аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном постановлением Правительства РФ 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», не принималось, указанный дом в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда не включен.

В связи с изложенным истец не может претендовать на внеочередное получение жилого помещения взамен принадлежащей на праве собственности комнаты, признанной непригодной для проживания, поэтому суд первой инстанции был не вправе обязать орган местного самоуправления обеспечить И. другим равноценным благоустроенным жилым помещением.

Судебная коллегия отменила решение суда и приняла по делу новое решение об отказе в иске.