

**А.С. Ченцов**

*Российский университет дружбы народов*

## **КОНСТИТУЦИОННЫЕ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ И ПРОКУРОРСКИЙ НАДЗОР ЗА ИХ СОБЛЮДЕНИЕМ**

В приказе Генерального прокурора Российской Федерации от 07.12.2007 № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина» в качестве приоритетных направлений прокурорского надзора определена защита закрепленных в Конституции Российской Федерации прав и свобод человека и гражданина, в том числе жилищных.

Надлежащая организация прокурорского надзора в указанной сфере предполагает, прежде всего, выделение непосредственного предмета прокурорского надзора за соблюдением жилищных прав граждан.

Статья 40 Конституции Российской Федерации, гарантируя право на жилище, никак его не определяет. В ней говорится лишь о том, что каждый имеет право на жилище, никто не может быть его произвольно лишен. Кроме того, Конституция Российской Федерации обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права на жилище. Далее норма Конституции Российской Федерации устанавливает гарантии предоставления малоимущим или иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, бесплатного или доступного жилья из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Изложенное позволяет говорить о том, что в указанной норме государство гарантирует для всех только неприкосновенность жилища, принимая на себя обязанность по обеспечению бесплатным (социальным) либо за доступную плату жильем только специально указанные в законе категории граждан.

Под жилищными понимаются права, вытекающие из жилищных отношений, перечисленных в ст. 4 Жилищном Кодексе Российской Федерации. К ним, в частности, относятся, права, связанные с возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; использованием жилыми помещениями частного жилищного фонда; использованием общим имуществом собственников помещений; отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда; учетом жилищного фонда; содержанием и ремонтом жилых помещений; переустройством и перепланировкой жилых помещений; управлением многоквартирными домами; созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; предоставлением коммунальных услуг; внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплатой взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; контролем за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; осуществлением государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля. Системный анализ норм, ЖК РФ, ФЗ «О защите прав потребителей», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и некоторых других законов позволяет расширить круг отношений, связанных с реализацией гражданами своих прав на экологическую и иную безопасность жилища, права обращаться в государственные и муниципальные учреждения по вопросам реализации своих жилищных прав.

Сравнение норм ст. 40 Конституции Российской Федерации и содержания ст. 4 ЖК РФ позволяет определить, что норма ч. 1 указанной статьи основного закона, устанавливающая неприкосновенность жилища, в определенной степени нашла свое выражение в закрепленных ЖК РФ правах, вытекающих из отношений по поводу

возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда (п.п.2 и 3 ч.1 ст. 4 ЖК РФ); норма, закрепленная в ч. 2 – в правах, вытекающих из отношений, перечисленных в п.1, п.п. 4 - 13 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ; норма ч. 3 соотносится с правом отдельных категорий граждан, вытекающим из отношений, указанных в п. 1 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ.

В ст. 2 ЖК РФ закреплены обязанности органов государственной власти и органов местного самоуправления по обеспечению условий для осуществления гарантированного Конституцией Российской Федерации права на жилище путем содействия развитию рынка недвижимости в жилищной сфере; использования бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений; предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; стимулирования жилищного строительства; обеспечения защиты прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда; обеспечения контроля использования и сохранности жилищного фонда; организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования; осуществления государственного контроля соблюдения установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства; осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

В соответствии с нормами ст. 5 ЖК РФ, жилищное законодательство состоит из указанного кодекса, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также

изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Анализ всех перечисленных выше отношений позволяет говорить о том, что далеко не все из них могут порождать исключительно жилищные права граждан, а также регулируются жилищным законодательством.

В связи с этим в ЖК РФ введена специальная норма, устанавливающая, что к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных указанным нормативным правовым актом.

Результаты надзорной деятельности органов прокуратуры также свидетельствуют, что в ходе проверок соблюдения жилищных прав граждан выявляются также нарушения закона, ущемляющие права и законные интересы граждан в сфере долевого строительства многоквартирных домов; земельного, градостроительного; бюджетного, антимонопольного законодательства; законов о защите прав потребителей и санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Активизация прокурорского надзора за соблюдением жилищных прав граждан, дала свои результаты. Деятельность прокуроров всех уровней в рассматриваемой сфере направлена, прежде всего, на реализацию закрепленного ч. 2 ст. 15 Конституции Российской Федерации конституционного принципа, в соответствии с которым органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы, в том числе, направленные на защиту жилищных и связанных с ними прав.

Прокурорами выявлены многочисленные факты ненадлежащего выполнения органами государственной власти и местного самоуправления своих обязанностей по

переселению граждан из аварийного жилья. В частности должностными лицами органов местного самоуправления не соблюдался порядок признания жилых домов аварийными; допускалось уклонение от рассмотрения заявлений граждан о признании занимаемых жилых помещений таковыми; жилые дома, находящиеся в аварийном состоянии не включались в муниципальные программы расселения; не принимались меры к предоставлению жилья нуждающимся гражданам и др. Так, в Архангельской области по инициативе прокуратуры возбуждено и расследуется уголовное дело по факту предоставления администрацией одного из муниципальных образований помещений лицам, не проживавшим в аварийном жилье [1].

В ряде случаев прокурорами ставился вопрос об административной ответственности должностных лиц организаций ЖКХ в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по предоставлению гражданам жилищно-коммунальных услуг, нарушения правил содержания и ремонта жилых домов [1].

Организация надзорной работы нижестоящих прокуратур по защите закрепленных в действующем законодательстве жилищных прав и результаты такой работы находятся под постоянным контролем Генеральной прокуратуры Российской Федерации, уделяющей серьезное внимание, как качеству, так и полноте проводимых проверок, принятию прокурорами исчерпывающих мер реагирования.

## **ЛИТЕРАТУРА**

[1] Официальный сайт Генеральной прокуратуры Российской Федерации // URL: <http://genproc.gov.ru>