**Порядок расселения граждан из аварийного жилья**

Право граждан на жилище относится к основным правам человека и закреплено как в международных актах, так и в Конституции Российской Федерации.

Для предоставления гражданам другого благоустроенного жилья необходимо признание его жилого помещения непригодным для проживания, а дома - аварийным и подлежащим сносу либо реконструкции в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 46, факт ветхости дома сам по себе оснований для его расселения не создает.

Процедура признания жилья непригодным для проживания подробно описана в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 47. Если дом, в котором проживает гражданин, представляет опасность для здоровья и жизни как проживающих, так и иных лиц, он вправе обратиться в межведомственную комиссию, создаваемую органами местного самоуправления, с пакетом соответствующих документов.

Комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 дней с даты регистрации и принимает одно из решений (в виде заключения): 1) о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, его пригодности для проживания; 2) о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки; 3) о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания; 4) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу; 5) о признании дома аварийным и подлежащим реконструкции.

На основании полученного заключения орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – срока отселения.Комиссия в пятидневный срок со дня принятия решения направляет по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю и в орган государственного жилищного надзора по месту нахождения помещения или дома.

Порядок предоставления жилья переселяемым гражданам, которые занимают жилые помещения на условиях социального найма и на основании зарегистрированного права собственности, различен.

По общему правилу ст. 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у **собственника** путем выкупа.

Предоставление другого жилого помещения возможно только в том случае, если аварийный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с п. 3 ст.2, ст.16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ». В этом случае собственник может выбрать по своему усмотрению либо выкуп, либо предоставление другого жилого помещения.

Если дом не включен в региональную адресную программу, суд не вправе обязывать органы местного самоуправления обеспечить собственника другим жилым помещением, поскольку по Закону муниципалитет должен выплатить лишь выкупную цену аварийного жилья.

В силу пункта 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилые помещения по **договорам социального найма** предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

В соответствии с ч. 1 ст. 85, ст. 86 Жилищного кодекса РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Требования к жилому помещению, предоставляемому гражданам по договору социального найма содержатся в ст. 89 Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с ними другое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. При этом предусмотрено, что, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Таким образом, предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними, при этом количество человек, зарегистрированных на прежней жилой площади на предоставляемую площадь жилья не влияет. Предоставление нанимателю жилого помещения меньшей общей, жилой площади, неравноценного по количеству комнат является незаконным и может быть оспорено в судебном порядке.