**Порядок расселения граждан из аварийного жилья**

В соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов, не позволяющих обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации эксплуатационных характеристик помещения;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата помещения, не позволяющих соблюсти необходимые санитарно-эпидемиологические требования и гигиенические нормативы, в том числе в части качества атмосферного воздуха.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным является аварийное техническое состояние данного дома в целом или его несущих строительных конструкций, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости дома.

Согласно ч. 4 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации если многоквартирный дом признается аварийным, то жилые помещения, расположенные в таком доме, являются непригодными для проживания.

Последствия признания дома аварийным зависят от оснований выселения из него и от прав собственников и нанимателей жилых помещений, признанных непригодными для проживания.

1. Если вы наниматель жилого помещения, признанного непригодным для проживания, по договору социального найма

Согласно положений ст. 89 Жилищного кодекса РФ наниматель по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания, вправе заключить договор социального найма в отношении другого помещения. При этом общая площадь предоставляемого жилья должна соответствовать площади ранее занимаемого помещения или нормам, установленным правовыми актами (что не исключает возможности предоставления жилья большей площади при отсутствии в муниципальном жилищном фонде равнозначного жилого помещения). Жилое помещение должно быть благоустроенным и находиться по общему правилу в границах соответствующего населенного пункта. В случае предоставления взамен непригодной для проживания квартиры иной квартиры количество комнат в прежней не учитывается.

В случае отказа нанимателя выехать в предоставляемое жилое помещение орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с соответствующим иском (п. 1 ст. 84 Жилищного кодекса РФ).

2. Если вы собственник жилого помещения, признанного непригодным для проживания

В соответствии со ст. 32 Жилищного кодекса РФ в зависимости от оснований выселения по общему правилу вы имеете право на выкуп у вас аварийного жилья путем заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд с выплатой возмещения за изымаемое помещение либо на заключение договора о предоставлении жилого помещения.

2.1. Если многоквартирный дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то в общем случае гражданин вправе рассчитывать только на возмещение за изымаемое жилое помещение.

При этом органы государственной власти или местного самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением. Исключение составляют граждане, которые признаны малоимущими, состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являются собственниками единственного жилого помещения, признанного непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) (Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.2023 № 20-П).

Указанной категории граждан должны вне очереди предоставляться равнозначные по общей площади изымаемым помещениям благоустроенные жилые помещения по договору социального найма без оплаты возмещения либо (при определенных условиях) жилые помещения маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей.

В соответствии с ч. 8, 8.2 ст. 32 Жилищного кодекса РФ в остальных случаях другое жилое помещение взамен изымаемого может быть предоставлено собственнику только при одновременном соблюдении следующих условий:

наличие соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления;

зачет стоимости жилого помещения при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение;

приобретение права собственности на изымаемое жилое помещение до признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Это условие не распространяется на случаи возникновения права собственности в порядке наследования.

2.2. Если многоквартирный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то гражданин вправе рассчитывать на предоставление ему другого жилого помещения либо на возмещение за изымаемое жилое помещение.

Выбор любого из названных способов остается за собственником жилого помещения.

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания дома в установленном порядке аварийным. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения.