Статья на тему: «Защита прав нанимателей жилого помещения при переселении из аварийного жилищного фонда».

Анализ и обобщение судебной практики по жилищным спорам показывают отсутствие в законе механизмов и процедур совместной реализации адресных целевых программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и программ по улучшению жилищных условий, что неизбежно порождает следующие вопросы: нанимателям, принятым на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилое помещение должно быть предоставлено по норме предоставления или же равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, предоставленное жилое помещение должно быть равнозначным только по общей площади ранее занимаемому или же по жилой площади.

Для ответа на поставленные вопросы следует учитывать следующее. В соответствии с п. 1 ст. 85 ЖК РФ выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма производится в том числе и в случае, когда дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу. Статьей 86 ЖК РФ предусмотрено, что, 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, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

В связи с изложенным, прокуратура района разъясняет:

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по указанному основанию другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
2. Жилое помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
3. Жилое помещение должно отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта (ст. 89 ЖК РФ). 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.

Из анализа содержания указанных правовых норм следует, что к предоставляемому нанимателю жилому помещению предъявляются следующие требования:

1. благоустроенность применительно к условиям населенного пункта;
2. равнозначность по общей площади ранее занимаемому;
3. соответствие техническим, санитарным требованиям; расположение в границах населенного пункта.

Таким образом, если занимаемое гражданином по договору социального найма жилое помещение расположено в жилом фонде признанным аварийным и подлежащим сносу, гражданин имеет право получить другое благоустроенное жилое помещение такой же жилой площади.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Основано на материалах Генеральной прокуратуры РФ, Прокуратуры Иркутской области.