Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (ст. 84 ЖК РФ). Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке: а) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма; б) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма; в) без предоставления других жилых помещений. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если: • дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; • жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд; • жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; • жилое помещение признано непригодным для проживания; • в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления. 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 помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК). Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма (ст. 87 ЖК РФ). Согласно ст. 88 ЖК РФ при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить 9 нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения, на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции. Права граждан при выселении из ветхого и аварийного жилья. Согласно жилищному законодательству порядок предоставления жилья переселяемым гражданам, являющимся собственниками ветхо10 аварийных жилых помещений и занимающими жилье на условиях социального найма (наниматели) различен. Оценка соответствия помещения установленным требованиям и признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции производится соответствующей межведомственной комиссией на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, правообладателя или гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции. Только в случае признания межведомственной комиссией жилого дома непригодным для проживания и подлежащим сносу, у собственников (нанимателей) возникает право требовать иное жилое помещение (или возмещение стоимости). Собственники жилых помещений, расположенных в ветхоаварийном доме выселяются из ветхо-аварийного дома в соответствии с нормами статьи 32 Жилищного кодекса РФ. При выселении собственников жилых помещений жилое помещение подлежит изъятию путем его выкупа. Также по соглашению с собственником ему может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Но в случае, если собственник не согласен с предложенным вариантом, жилое помещение изымается путем выкупа по выкупной цене. Суд не вправе обязать органы государственной власти или органы местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 Жилищного кодекса РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения. По-другому урегулированы права нанимателей жилых помещений. В соответствии со статьями 85, 86,89 Жилищного кодекса РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других равнозначных благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение признано непригодным для проживания. Обязанность по предоставлению жилого помещения взамен непригодного возложена на органы государственной власти или 11 органы местного самоуправления, принявшие решение о сносе такого дома. В соответствии со ст. 89 ЖК РФ предоставляемое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади и количеству комнат, ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.