**Права нанимателя при выселении из жилого помещения в связи со сносом дома**

В силу ст. 86 Жилищного кодекса РФ в случае, 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.

В соответствии с ч.ч. 1 и 2 статьи 89 указанного Кодекса предоставляемое  гражданам в связи с выселением по основаниям, предусмотренным статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма 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. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.37 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», 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.

Таким образом, предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома следует отличать от предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст.57 ЖК РФ).

  В связи с этим, площадь жилого помещения, находящегося в собственности гражданина, подлежит учету при определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, только в случае предоставления жилого помещения по договору  социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

При выселении нанимателя жилого помещения в порядке ст. ст. 86, 89 ЖК РФ жилая площадь, принадлежащая ему на праве собственности, учету не подлежит.