Конституционное право граждан на жилище имеет ряд проявлений, одним из которых является гарантия защиты жилищных прав в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу. При этом особенности механизма защиты прав граждан зависят от формы собственности жилого помещения, находящегося в аварийном доме.

Согласно статьи 86, части 1 статьи 89 Жилищного кодекса РФ граждане, проживающие в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, и являющиеся нанимателями находящегося в нем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, подлежат выселению с обязательным предоставлением другого, равнозначного по площади благоустроенного применительно к условиям соответствующего населённого пункта жилого помещения по договору социального найма. Предоставляемое жилое помещение должно находиться в границах населённого пункта, в котором расположено аварийное жилье, за исключением случаев выраженного письменно согласия гражданина на предоставление ему жилья в другой местности.

Действующее законодательство не содержит понятия «ветхое жилье». Однако из общего смысла термина следует, что это жилье, которое вследствие физического износа полностью или частично утратило свои эксплуатационные свойства. При этом аварийным жилье признается на основании решения государственного органа или органа местного самоуправления, поэтому сама по себе ветхость жилья не влияет на права граждан.

Критерием равнозначности предоставляемого жилого помещения, исходя из буквального толкования части 1 статьи 89 Жилищного кодекса РФ, является его соответствие ранее занимаемому по площади. При этом, несмотря на фактическое ухудшение условий проживания, предоставление, например, вместо трехкомнатной квартиры хотя и равной по площади, но двухкомнатной или, скажем, вместо двух изолированных комнат двух смежных не является противоречащим закону.

Не исключены случаи предоставления гражданам квартир большей площади по сравнению с ранее занимаемыми, что вынуждает нанимателей осуществлять бремя содержания жилых помещений в повышенном размере. Указанный вариант не противоречит правилу о предоставлении равнозначного жилья, поскольку не ухудшает положение гражданина.

Степень благоустроенности определяется органами местного самоуправления применительно к условиям каждого конкретного населенного пункта и не всегда означает обязательное наличие центрального отопления или системы водоотведения.

Судебной практикой разделяются понятия «населенный пункт» и «муниципальное образование». Так, под населенным пунктом понимается населенное место (поселение), первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок, поселок городского типа, село). Вместе с тем, переселение граждан из одного района города в другой, пусть это и повлечет для них неудобства, не является противоречащим закону.

Положения статей 86-89 Жилищного кодекса РФ о предоставлении гражданам жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением из аварийного дома, не содержат требований к инфраструктуре жилого района.

Имеют определенную специфику вопросы переселения граждан, проживающих в находящихся в их собственности жилых помещениях.

Так, статья 32 Жилищного кодекса РФ предусматривает два способа обеспечения прав собственников жилых помещений, расположенных в аварийных домах: изъятие земельного участка вместе с находящимся на нем жилым помещением для государственных или муниципальных нужд с предоставлением либо денежного возмещения исходя из стоимости изъятого, либо другого, равноценного жилого помещения.

При этом процедура изъятия жилья вместе с земельным участком включает в себя несколько этапов (направление собственникам требований о сносе аварийного дома, принятие решения об изъятии, заключение с собственниками соглашений о таком изъятии).