ЖИВИ, ПОКА... Когда и каким образом наймодатель имеет законное право выселить жильцов?

Автор: Старший помощник прокурора г.Новороссийска Д.Б. ЕСЬКОВ
19.10.2016 14:08

*****Статья 40 Конституции РФ гласит, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Поэтому расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по инициативе наймодателя возможно только в судебном порядке по следующим основаниям:**

- задолженность по оплате в течение 6 месяцев, если договором не установлен более длительный срок;
- невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа, если договор найма заключен на срок до одного года (краткосрочный найм);
- разрушение или порча жилья нанимателем (сонанимателем) либо другими гражданами, за действия которых наниматель несет ответственность согласно правилам ст.ст. 677, 680, 685 ГК РФ;
- помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- использование жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей (ст.687 ГК РФ).

*****Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан. Согласно этой же статье, под систематическим нарушение прав и законных интересов соседей понимается совершение неоднократных, постоянно повторяющихся действий по пользованию жилым помещением без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями.**

*****Факт нарушения прав и интересов соседей может быть зафиксирован полицией в протоколе об административном правонарушении, который может быть истребован судом по ходатайству истца и использован как доказательство наличия оснований расторжения договора (ст.56 ГПК РФ).**

*****Что будет, если насильно выселить нанимателя? Часто у наймодателя, который сталкивается с задержками по оплате жилого помещения, возникает желание решить вопрос с выселением, не прибегая к судебному разбирательству, например, вызвать полицию или насильно вынести вещи нанимателей на улицу и поменять**

Автор: Старший помощник прокурора г.Новороссийска Д.Б. ЕСЬКОВ
19.10.2016 14:08

дверные замки. Разберемся, чем могут обернуться такие действия. Полиция может помочь только в оформлении факта нарушения прав и интересов соседей, выселением она не занимается – это вне ее компетенции.

*****Что касается самовольного выселения должников (вынести вещи на улицу, сменить замки и т.д.), то такие действия подпадают под статью 19.1 КоАП РФ «Самоуправство» и влекут административный штраф на граждан в размере от 100 до 300 рублей. Те же самые действия, которыми причинен существенный вред, влекут уголовную ответственность в виде штрафа до 80 .000 рублей (ст. 330 УК РФ).**