

Когда наймодатель имеет законное право выселить жильцов?

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 (соинимателем) 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 нарушением 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).

Как подать иск о выселении в суд?

Исковое заявление подается в районный суд по месту жительства ответчика, оформляется в соответствии со ст. 131-132 ГПК РФ, подлежит оплате государственной пошлиной в размере 300 рублей. Если у нанимателя образовалась задолженность по оплате жилья, будет лучше заявить требование о ее взыскании одновременно с иском о выселении, т.к. после выселения может быть затруднительно определить местонахождение ответчиков и их имущества.

Если квартиранты будут использовать все возможные правовые механизмы для сохранения за собой права пользования данным жилым помещением, то выселение по решению суда может растянуться на несколько месяцев. Срок рассмотрения дела – 2 месяца (ст. 154 ГПК РФ), срок для подачи апелляционной жалобы – 1 месяц (ст. 321 ГПК РФ), срок рассмотрения судом апелляционной инстанцией – 2 месяца (ст. 327.2 ГПК РФ). Также есть вероятность подачи ответчиками заявления об отсрочке исполнения решения суда по ст. 203 ГПК РФ, что может затянуть исполнение на срок от месяца до года. Срок исполнения решения суда – 2 месяца (ст. 36 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Кроме того, суд может предоставить срок для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора, в пределах 1 года.

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 длительному судебному разбирательству, например, вызвать полицию или насильно вынести вещи нанимателей на улицу и поменять 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 административного штрафа на граждан в размере от 100 до 300 тысяч рублей. Те же самые действия, которыми причинен существенный вред, влекут уголовную ответственность в виде штрафа до 80 000 рублей (ст. 330 УК РФ).