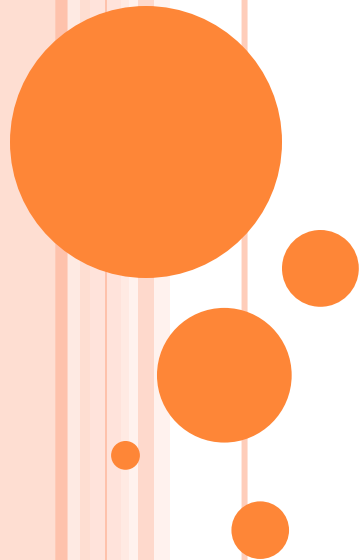


ОСНОВАНИЯ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА



РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя **за три месяца**.
- Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:
 1. невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
 2. разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.



- По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок **не более года** для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения.
- Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.
- При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.



Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством



- Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может **предупредить** нанимателя о необходимости устранения нарушения.
- Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе **в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения**



ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

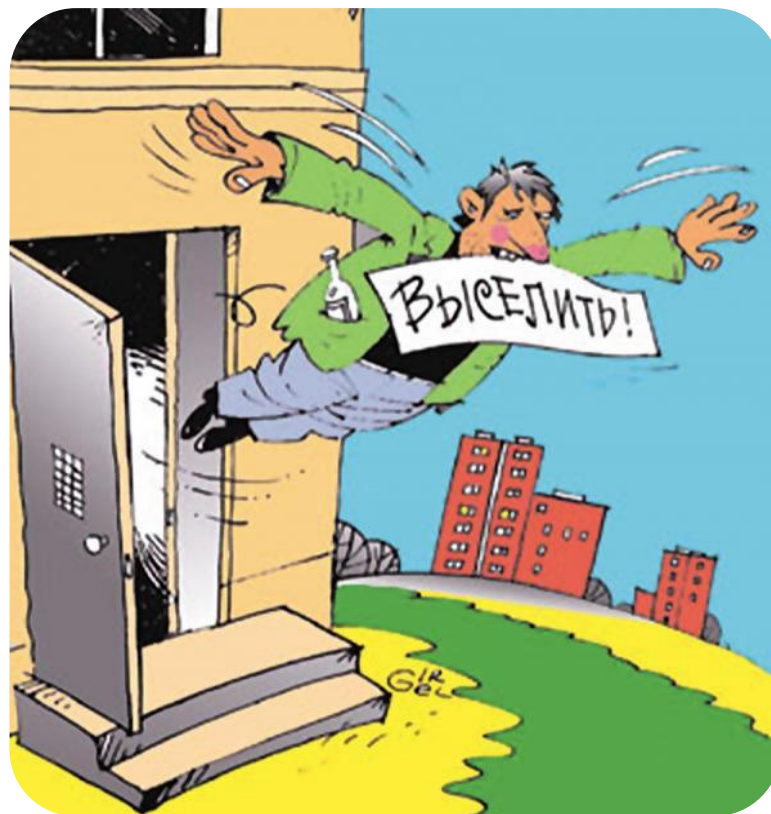
В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат **выселению** из жилого помещения на основании решения суда.



РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время **по соглашению сторон**.
- **Наниматель** жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма.
- Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию **наймодателя** допускается в судебном порядке в случае:
 - 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
 - 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
 - 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
 - 4) использования жилого помещения не по назначению.
- Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Порядок, условия выселения из жилого помещения



**ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО
НАЙМА, ПРОИЗВОДИТСЯ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ:**

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений



ГРАЖДАНЕ ВЫСЕЛЯЮТСЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ДРУГИХ БЛАГОУСТРОЕННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ:

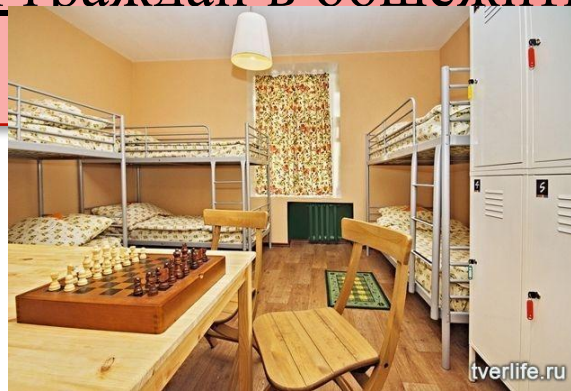
- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано 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;
- жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности"

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СВЯЗИ С ПРОВЕДЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ДОМА

- При проведении капитального ремонта или реконструкции дома наймодатель **обязан** предоставить 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. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению

ВЫСЕЛЕНИЕ НАНИМАТЕЛЯ И ПРОЖИВАЮЩИХ СОВМЕСТНО С НИМ ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

- Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие



ВЫСЕЛЕНИЕ НАНИМАТЕЛЯ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



- Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи
 1. используют жилое помещение не по назначению,
 2. систематически нарушают права и законные интересы соседей
 3. бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение,наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения.
- Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю разумный срок для устранения этих нарушений.
- Если наниматель жилого помещения после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.