

Выселение граждан из жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма



Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:



Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если (ст. 85 ЖК РФ) :

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 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
- жилое помещение подлежит передаче религиозной организации

дом, в котором находится жилое помещение,
подлежит сносу;

- то выселяемым из него гражданам орган государственной власти или местного самоуправления, принявшие решение о сносе такого дома, предоставляют другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ).

жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение или не пригодным для проживания;

- То выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодатель должен предоставить другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма (ст. 87 ЖК РФ).

в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома

- наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи 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. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Выселение граждан из специализированного жилого помещения

Расторжение договора найма специализированного жилого помещения
ч. 1 ст. 103 ЖК РФ

Прекращение договора найма специализированного жилого помещения
ч. 1 ст. 103 ЖК РФ

Освобождение гражданином жилого помещения
ч. 1 ст. 103 ЖК РФ

Освобождение жилого помещения без предоставления другого жилого помещения
ч. 1 ст. 103 ЖК РФ
ч. 2 ст. 102 ЖК РФ

Освобождение жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения в черте соответствующего наделенного пункта
ч. 2 ст. 103 ЖК РФ

Добровольно

Принудительно по решению суда

Прекращение договора найма специализированного жилого помещения (ст.102 ЖК РФ)

1. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным настоящим Кодексом основаниям.
2. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения.

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений по договорам социального найма

- члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ
- пенсионеры по старости;
- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;
- инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, действия наркотических средств и психотропных веществ

Выселение с предоставлением другого жилого помещения

Анализ жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что выселение из жилья по специализированному договору найма возможно как с предоставлением иного помещения, так и без его выделения. Здесь возникает вопрос, в каком случае нанимателю может быть предоставлено иное комфортабельное жилище?

- В данном случае в свою законную силу вступает ст. 85 ЖК РФ, в которой четко прописаны все случаи, когда по соглашению участников найма жильцу будет предоставлено другое благоустроенное помещение. Итак, выделение нового жилья возможно, если:
- прежний дом, где располагается специализированное жилое помещение, подлежит сносу. Основанием для уничтожения недвижимого имущества выступает необходимость изъятия ЗУ под сооружением для государственных или же муниципальных нужд.
- Жилая постройка признана аварийной и непригодной для комфортного проживания на ее территории граждан. Иными словами, здание может обвалиться в любой момент, что повлечет за собой жертвы.
- Меняется правовой статус недвижимого имущества. В частности, жилые помещения переводятся в нежилые сооружения.
- В процессе проведения капитального ремонта недвижимости изменилась площадь жилого помещения, что делает невозможным учесть законодательные требования о предоставлении благоустроенного жилья нуждающимся категориям граждан.
- Недвижимое имущество передается в собственность религиозной организации на законных основаниях.

Требования к предоставляемому специализированному жилью

Все жилые помещения, которые были включены в специализированный фонд, отвечают законным требованиям, прописанным в ЖК РФ. Если хотя бы одно из условий будет не соблюдено, то говорить о легитимности договора найма нет смысла. Таким образом, квартира по договору спецнайма должна соответствовать следующим требованиям:

- жилплощадь постройки должна равняться учетной норме и норме предоставления на каждого субъекта правоотношений, который будет проживать на территории квартиры.
- Жилье должно быть благоустроенным, то есть иметь все необходимые коммуникации и инженерное оборудование, посредством которого предоставляются коммунальные услуги.
- Жилое помещение должно быть изолировано. Иными словами, вход в квартиру не должен нарушать покой соседей и осуществляться посредством прохода через иные квартиры.
- Постройка должна иметь хорошую шумо- и звукоизоляцию, а также систему циркуляции воздуха, что будет гарантировать комфортабельное нахождение человека внутри помещения.