

Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя



Одним из обязательных условий соглашения о найме жилого помещения, является указание в документе срока его действия. Права и обязанности сторон прекращаются по истечению этого периода.

Но иногда случается так, что стороны принимают решение о досрочном прекращении соглашения.

В соответствии с гражданским законодательством право расторжения соглашения имеет каждая из сторон сделки.

Если в мировом порядке расторгнуть соглашение не получилось, стороны могут обратиться в суд.

Как можно расторгнуть договор найма жилого помещения по инициативе наймодателя?

Гражданское законодательство установило перечень оснований, при наличии которых собственник получает право расторгнуть ранее заключенное соглашение.

Обратите внимание на то, что в случае решения принятого в одностороннем порядке, допускается расторжение документа только на основании решения суда.

Выделяют следующие основания:

- Нарушение прав лиц, проживающих по соседству;

- Порча имущества собственника;
- Получения статуса непригодного для проживания помещения, которое сдается;
- Задолженность по внесению арендной платы в течение 2 месяцев в случае краткосрочной аренды, и более полугода в случае, когда договор заключен сроком более чем на год;
- Использование помещения не по его назначению.

В том случае, когда арендодатель нарушает права соседей, то закон обязывает уведомить лиц и дать время для того, чтобы лица устранили нарушения.

Помните, что Постановлением Пленума Высшего Арбитражного суда было указано, что вышеприведенный перечень является открытым, то есть в каждом конкретном случае, основание для расторжения может быть иным.

Перечень оснований для досрочного расторжения может быть включен в текст самого соглашения участниками правоотношения после того, как он будет согласован.

Существует перечень категорий лиц, которые не могут быть лишены проживания в помещении при наступлении тех оснований указанных ранее.

Перечень таких категорий граждан закреплен жилищным законодательством.

В соответствии с его положениями, к таким категориям лиц, отнесены:

- члены семей работников силовых и иных госструктур, которые погибли в момент исполнения служебных обязанностей;
- лица, имеющие статус пенсионеров;
- лица, имеющие статус инвалидов I и II группы, в тех случаях, когда получение инвалидности связано с осуществлением профессиональной деятельности. К этой

категории относятся лица, которые получили увечья в результате травмоопасного случая у работодателя.

В отношении вышеперечисленных лиц действует правило, в соответствии с которым, в случае прекращения соглашения с ними, им должно быть предоставлено иное жилое помещение.

Такое правило может действовать только в том случае, когда эти категории лиц не имеют иного помещения, пригодного для проживания на основании права собственности, а также полученного на основании соглашения о социальном найме помещения.

Когда срок действия заключенного момента истекает, права и обязательства сторон также подлежат прекращению. Это означает, что собственник не должен более предоставлять помещение для проживания, а арендатор вносить плату за его предоставление. Арендатор после прекращения соглашения должен передать помещения его собственнику.

Обратите внимание на то, что в случае, когда соглашение заключено на срок более одного года, то участники правоотношения должны осуществить его государственную регистрацию в Росреестре.

В этом случае соглашение получит юридическую силу только после его регистрации. Факт прекращения действия соглашения должен быть также зарегистрирован в государственном органе

Для того чтобы зарегистрировать договор, сторонам необходимо подготовить следующий перечень документов:

- заполненный бланк заявления;
- документы, подтверждающие личности каждого участника сделки;
- экземпляр соглашения, который подписан сторонами;
- техническая и кадастровая документация на помещение.

В тех случаях, когда соглашение прекращается в связи с

существенными нарушениями условий контрагента, сторона имеет право потребовать возмещения убытков, которые были причинены в связи с прекращением сделки.

Однако стоит понимать, что взыскание убытков допускается осуществлять только посредством обращения в судебную инстанцию.