

image not found or type unknown



Особенности жилищных правоотношений заключаются в особенностях собственности, а также в регламентации ее сдачи в эксплуатацию. Жильё имеет строго определенное назначение. Оно предназначено для проживания граждан. В результате правоотношения по поводу жилых помещений имеют определенные законом пределы. Причины возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений содержатся в правовых актах по гражданскому праву. В то же время акты жилищного законодательства также содержат большое количество норм, регулирующих некоторые другие причины (например, расторжение договора социальной аренды жилой площади, выселение, договор обмена и т. д.).

Некоторые жилищные отношения также оказываются особым типом гражданских отношений, и в этом случае возникает вопрос, какое законодательство - гражданское или жилищное - следует использовать для регулирования таких отношений.

Вопрос приобретает особое значение в связи с изменениями, произошедшими в жилищном законодательстве в связи с введением в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации.

Цель этого эссе - определить причины прекращения правоотношений в жилищной сфере. Дать концепцию и общее описание наиболее частых причин прекращения правоотношений в жилищной сфере, учесть проблемы, возникающие при прекращении правоотношений в жилищной сфере, и, по возможности, предложить решения.

Прекращение жилищных отношений означает прекращение прав и обязанностей сторон.

В этом случае стороны не имеют права требовать возврата своих услуг до окончания контракта, если стороны не договорились об ином.

Причинами прекращения жилищных условий являются следующие юридические факты:

1) смерть нанимателя квартиры является безусловным основанием;

- 2) разрушение жилого помещения;
- 3) непригодность жилища для дальнейшего проживания в нем;
- 4) истечение срока аренды (субаренды) квартиры;
- 5) досрочное прекращение аренды.

Согласно ст.450 ГК РФ договор может быть расторгнут только досрочно и в судебном порядке и только в случаях, предусмотренных законом, по требованию одной из сторон. К таким случаям относится односторонний отказ от исполнения договора, если такой отказ предусмотрен в самом договоре аренды. Это включает одностороннее расторжение договора аренды.

Согласно статье 83 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель жилья по договору социального найма имеет право в любой момент расторгнуть социальную аренду с письменного согласия проживающих с ним членов его семьи.

Если работодатель и члены его семьи меняют место жительства и уезжают в другой район, договор считается расторгнутым с даты отъезда.

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.

Согласно ч. 4 ст. 79 ЖК РФ договор расторгается не во всех случаях. Наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения в случаях, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

Наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения, если рассматриваемые нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения. Наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан в случае, если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт.

Согласно п.1 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор жилого помещения на условиях коммерческой аренды вправе в любое время расторгнуть договор аренды с согласия других постоянных членов семьи с письменным предупреждением наймодателя за три месяца до этого.

В случае существенного нарушения договора одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по требованию другой стороны в суде. При этом нарушение условий договора одной из сторон признается существенным, в результате чего другой стороне причиняется такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что она может рассчитывать при заключении договора аренды жилого помещения (подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ). В соответствии с ч. 4 ст. 83 ЖК РФ

Договор коммерческой аренды может быть расторгнут, если плата за квартиру не вносилась в течение шести месяцев, если в договоре не предусмотрен более длительный срок, а если это краткосрочная аренда - более двух раз по истечении указанного срока оплаты. Основанием для расторжения договора также является уничтожение или повреждение жилой площади арендатором или другими гражданами, за действия которых арендатор несет ответственность.

Договор аренды квартиры может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон в связи с существенным изменением обстоятельств. При этом такое изменение обстоятельств считается существенным, если они изменились настолько, что договор не был бы заключен, если бы стороны могли заранее это предположить

Последствиями прекращения проживания являются определенные виды выселения.

1. Выселение с предоставлением другой благоустроенной жилой площади разрешается в следующих случаях:

- 1) если квартира признана непригодной для постоянного проживания;
- 2) если жилое помещение, используемое в рамках договора социальной аренды, должно быть переведено в нежилое помещение в установленном законом порядке;
- 3) если дом, в котором находятся жилые помещения социальной аренды, вот-вот будет снесен, то граждане будут выселены государственным органом или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома. Этим гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ);
- 4) в случае выселения членов семей военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел, органов государственной безопасности, погибших при исполнении служебных обязанностей. Эти граждане получают другие жилые помещения, соответствующие санитарно-гигиеническим нормам и расположенные в границах соответствующего населенного пункта.
- 5) наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жильё без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время капитального ремонта или реконструкции квартира из маневренного фонда предоставляется на условиях аренды (ст. 88 ТК РФ).

Наймодатель вправе потребовать переселения в судебном порядке, если арендатор и члены его семьи отказываются переехать в эту квартиру.

Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно оплачивается наймодателем.

Вместо жилого помещения маневренного фонда наймодатель может предоставить другую комфортную квартиру, заключив договор социальной аренды. В этом случае требуется согласие нанимателя и членов его семьи.

Договор социальной аренды жилой площади в доме, подлежащем капитальному ремонту или переоборудованию, прекращается по соглашению сторон. Кроме того, наниматель и члены его семьи имеют право на новую квартиру в тех случаях, когда помещение, в котором они ранее проживали, не может содержаться в обслуживании в результате капитального ремонта или реконструкции, или их

площадь значительно уменьшилась.

В этом случае наймодатель обязан заключить с гражданами новый договор социальной аренды. После капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие с ним члены его семьи имеют право переселиться в квартиру, общая площадь которой уменьшилась в результате капитального ремонта или реконструкции (ч. 4 ст. 88 ТК РФ). В этом случае они теряют право на предоставление нового жилого помещения по договору социального найма.