

Утрата права пользования жилым помещением

Что делать, если в квартире зарегистрирован, но давно не проживает бывший член семьи нанимателя жилого помещения или родственник, который не оплачивает жилищно-коммунальные услуги, но «выписываться» добровольно отказывается? Такой вопрос становится особенно актуальным, если есть намерения приватизировать квартиру, в которой зарегистрированы посторонние лица.

Существуют правовые нормы, используя которые возможно признать гражданина, не проживающего по месту своей регистрации, утратившим пользования жилым помещением и на этом основании снять его с регистрационного учёта. Необходимо отметить, что данный вопрос решается только в судебном порядке. Заявление подаётся в суд общей юрисдикции по месту регистрации гражданина, в отношении которого ставится вопрос о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учёта.

При рассмотрении данного вопроса в суде важную роль играют обстоятельства, при которых гражданин перестаёт проживать в жилом помещении. Признание утратившим право пользования жилым помещением возможно только в случае, если гражданин покинул жилище добровольно.

Таким образом, первое, что требуется доказать в суде лицам, инициирующим иск о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учёта – добровольность выезда гражданина в иное место жительства. В соответствии с действующим законодательством в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым. Одним из доказательств обстоятельств выезда из жилого помещения являются свидетельские показания лиц, которые не заинтересованы в исходе дела, но обладают необходимыми сведениями.

Случаи утраты права пользования жилым помещением перечислены в законодательстве и различаются в зависимости от того, кто утрачивает право. Утратить право пользования жилым помещением может: его собственник, лицо, не являющееся собственником, а также наниматель по договору социального найма. Рассмотрим случаи утраты право пользования жилым помещением лицом, не являющимся собственником.

Лицо, не являющееся собственником, утрачивает право пользования жилым помещением в следующих случаях:

1. Судом удовлетворен иск собственника о выселении бывших членов его семьи, прекративших с ним семейные отношения, кроме его несовершеннолетних детей, а также лиц, которые сохраняют право пользования помещением в связи с отказом от участия в его приватизации;

2. Истечение срока, установленного решением суда о сохранении за бывшим членом семьи собственника права пользования жилым помещением на определённый срок ввиду заслуживающих внимания обстоятельств;

3. Продажа собственником принадлежащего ему жилого помещения, что является основанием для прекращения права пользования помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом;

4. Использование помещения не по назначению или бесхозяйственно, допуская его разрушение, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, если лицо пользуется помещением на основании решения суда по отсрочке выселения или на основании завещательного отказа;

5. Расторжение собственником договора пользования жилым помещением. Так, собственник вправе в любое время расторгнуть бессрочный договор пользования жилым помещением, направив уведомление о расторжении пользователю, и в случае отказа в месячный срок обратиться в суд. Расторгнуть срочный договор до истечения срока можно в определённых случаях (если, например, жилое помещение используется не в соответствии с договором или назначением).

Утрата права пользования муниципальным жилым помещением возможна в следующих случаях:

1. Выезд нанимателя, зарегистрированного в указанном жилом помещении, на другое место жительства и неисполнение им обязанностей нанимателя (при этом его выезд носит постоянный, а не временный характер). В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавший гражданин утрачивает право на указанное жилое помещение, а оставшиеся жильцы сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

Вынужденный выезд несовершеннолетнего из жилого помещения, в которое он был вселён по договору социального найма, не влечёт утрату им права пользования данным помещением по достижении совершеннолетия;

2. Совершение нанимателем противоправных действий:

- невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушение или повреждение жилого помещения;

- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, что делает невозможным совместное проживание с ним в одном жилом помещении;

- использование жилого помещения не по назначению.

Если оплата не вносится свыше шести месяцев, наниматель и проживающие с ним члены его семьи 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.

Когда наниматель и (или) проживающие с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допускают его разрушение, не устраняют эти нарушения по требованию наймодателя, когда нарушения приводят к разрушению жилого помещения, их по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяют в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Такое выселение является крайней мерой. Оно не может использоваться без предупреждения и требования об устранении нарушений.

Нарушения в использовании помещения - это его использование под офисы, склады и т.п., несоблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями, а также действия, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры;

3. В отношении родителей, лишённых родительских прав, судом принято решение, что они не могут проживать в одном помещении со своими детьми.

Таким образом, после вступления решения суда о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением собственнику либо нанимателю жилого помещения необходимо обратиться с письменным заявлением и решением суда в регистрирующий орган о снятии гражданина с регистрационного учёта.