

Иск о расторжении договора социального найма и заключении договора купли продажи

Истец имеет право собственности на долю в праве собственности на комнаты в квартире. Жена истца беременна и кроме них в жилых помещениях проживают еще 3 человека. Таким образом все они обеспечены жилой площадью на каждого человека менее учетной нормы. третья комната в квартире предоставлена по договору социального найма ответчику. Ответчик в не не проживает на протяжении 3 лет, коммунальные услуги не оплачивает. Истец просит обязать Департамент жилищной политики и жилищного фонда расторгнуть договор социального найма с ответчиком и заключить с ним договор купли-продажи на указанную комнату.

В _____ районный суд ЮАО города □Москвы

Адрес: _____

Истец: _____

Адрес: _____

Ответчики:

1.Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

Адрес: _____

2. Герасимов Вячеслав Михайлович

Адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, _____ имею право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в праве собственности на комнаты № 1, жилой площадью ___ кв.м. и № 2 жилой площадью ___ кв.м., расположенные по адресу: _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии ___ № _____ от _____ г.

Вторым собственником вышеуказанных комнат является _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии ___ № _____ от _____ г.

В настоящее время в указанной квартире зарегистрированы и проживают:

- _____ (сын);
- _____ (мать);
- _____ (жена сына);

В настоящее время Рубцова Мария Владимировна беременна, и летом в квартире будет проживать еще и наш с ней ребенок. Других жилых помещений на праве собственности или на ином основании у нас нет. Таким образом все мы обеспечены жилой площадью на каждого человека менее учетной нормы.

Так же, в квартире имеется третья комната, которая предоставлена по договору социального найма _____ . На протяжении уже более 3х лет _____ в квартире не проживает, не оплачивает коммунальные услуги. В _____ года с _____ управляющей компанией было взыскано в судебном порядке _____ руб. ___ коп. за техническое обслуживание и коммунальные платежи (копию иска прилагаю).

В комнате _____ разбито окно, комната находится в ужасном состоянии. Своих личных вещей _____ в комнате не хранит, должного ухода за помещением не осуществляет.

Таким образом, _____ существенно нарушает требования ЖК РФ.

В соответствии со ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим ЖК РФ;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ 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;

Ранее мной были поданы жалобы в Департамент жилищной политики города Москвы и Главе управы _____ центральное.

В соответствии с Письмом от _____ г., полученным мной из Управы, Управой, совместно с управляющей компанией была проведена проверка санитарно-технического состояния, по результатам которой установлено, что комната № 3 находится в неудовлетворительном состоянии, окно продуваемое, не имеет плотного притвора, отсутствует отопительный прибор, ремонт давно не проводился. Так же, было установлено, что _____ в комнате давно не проживает.

На мое обращение в ДЖП и ЖФ города Москвы мне было сообщено, что _____ не имеет задолженности по оплате ЖКУ, в связи с чем, оснований, для расторжения с ним договора социального найма не имеется. Тем не менее, как я уже писал ранее, в _____ денежные средства за ЖКУ взыскивались в судебном порядке, что подтверждает несвоевременное внесение им платы.

Считаю, что договор социального найма с _____ должен быть расторгнут по инициативе ДЖП и ЖФ в ЮАО города Москвы.

В соответствии со ст. 59 ЖК РФ освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном

порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Исходя из приведенных выше положений статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, преимущественным правом на предоставление освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире перед третьими лицами обладают только те лица, которые на момент освобождения жилого помещения проживали в квартире на условиях социального найма или являлись собственниками жилых помещений в этой квартире и проживали в них.

Считаю, что мне, _____ и моей семье может быть предоставлено право заключить договор купли-продажи (или социального найма) комнаты № ____ в квартире, расположенной по адресу: _____.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 131, 132 ГПК РФ

ПРОШУ:

1. Обязать Ответчика расторгнуть договор социального найма с _____ на комнату № 3 в квартире, расположенной по адресу: _____, и заключить с Истцом – _____ договор купли-продажи (или договор социального найма) на указанную комнату;

Приложение:

1. Квитанция об оплате государственной пошлины на ____ руб.;
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права (2 шт.);
3. Копия Договора передачи № _____;
4. Копия Выписки из домовой книги;
5. Копия письма от _____ г. из Управы района _____ Центральное с актом;
6. Копия письма от _____ г. от ДЖП и ЖФ г. Москвы;
7. Комплект документов, по числу лиц, участвующих в деле;

« » _____ г. _____

