

вул. Образцова 4А/2
м. Миколаїв, 54020, Україна

Т. (0512) 47-20-90,
Т. (0512) 47-20-91
E: mykolaiv1.mykolaiv@legalaid.mk.ua

www.legalaid.gov.ua



**Перший
миколаївський
місцевий центр з
надання безоплатної
вторинної правової
допомоги**

Виселення з квартири наймача

Громадянам України, а також іноземцям та особам без громадянства, які на законних підставах перебувають в Україні, гарантуються свобода пересування та вільний вибір місця проживання на її території, за винятком обмежень, які встановлені законом (ст. 2 [Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»](#)). У відповідності до ст.9 [Житлового кодексу РСР](#) *ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом*. Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються в суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських організацій.

Виселення наймача після закінчення строку дії договору

Згідно з ст.526 [ЦК](#) України обов'язки повинні виконуватися по договору. У ст.629 Цивільного кодексу договір є обов'язковим для виконання сторонами. Стаття 785 [Цивільного кодексу України](#) чітко зазначає, що *після закінчення строку договору наймач зобов'язаний негайно повернути орендодавцю речі (квартиру) в стані, в якому вона була отримана*. Як правило, квартира передається по акту передачі з метою уникнення майбутніх можливих непорозумінь чи конфліктів. Власник має повне право витребувати свою власність від особи, яка незаконно, без відповідного правового обґрунтування заволоділа нею (ст. 387 [ЦК](#)). У ст. 391 [Цивільного кодексу України](#) задекларовано право позивача вимагати усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням. Таким чином, *після закінчення строку дії договору оренди, проживання орендатора в квартирі вважається протиправним*. Це означає, що можна звертатися до суду для вирішення проблеми. До позовної заяви потрібно додати як мінімум документи на право власності і копію договору оренди.

Порядок виселення при безстроковому договорі оренди

Якщо договір був укладений на невизначений термін, однак виникла потреба достроково припинити його дію (наприклад, у зв'язку із необхідністю використання житла для проживання самого орендодавця),

договір може бути розірваний на вимогу орендодавця. У такому випадку власник зобов'язаний *попередити орендатора про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці до виселення.*

Виселення в результаті порушення умов договору

Згідно із ст.825 [ЦК](#) *договір найму житла може бути розірваним по рішенням суду на вимогу орендодавця у випадках:*

1. Відсутність оплати за житло протягом 6 місяців, якщо договором не встановлено більш тривалий строк, а при короткостроковій оренді – більше двох разів.

2. Знищення або псування житла орендатором або іншими особами, за дії яких він відповідає.

Якщо питання полягає у заборгованій сумі за оренду, то варто звертатися з позовом до суду.

Відсутність договору оренди

Законом не передбачено оренду без відповідного документа, а це означає, що права та обов'язки осіб теж не можна вважати дійсними і законними. Таким чином, у наймача немає права проживати у квартирі, отже можна звертатися до правоохоронних органів із заявою, що квартиру зайняли треті особи. Але **варто зазначити**, що правоохоронні органи захищають власність громадян, а не виселяють орендаторів, адже законом передбачений окремий порядок виконання судових рішень. Якщо договір оренди відсутній, то і законних підстав вимагати оплату за оренду також немає. Більше того, увагу може звернути податкова служба, враховуючи незаконність здачі житла без відповідного договору.

Отримати консультацію з правових питань можна у Першому миколаївському місцевому центрі з надання безоплатної вторинної правової допомоги, який працює за адресою: м. Миколаїв, вул. Образцова, 4а/2, (0512) – 47-20-90, 47-20-91.

Перейти на офіційну сторінку на Facebook можна за посиланням:
<https://www.facebook.com/1mykolaiv.centri.BVPD/>

Цілодобово функціонує єдиний телефонний номер системи безоплатної правової допомоги – 0 800 213 103. Дзвінки зі стаціонарних та мобільних телефонів в межах України безкоштовні.

Ще більше консультацій на інформаційному ресурсі WikiLegalAid, який можна знайти за посиланням wiki.legalaid.gov.ua.