

Харламов В. А., здобувач вищої освіти
ННІ № 1 факультету № 2 НАВС;
Науковий керівник: Мироненко В. П.,
професор кафедри цивільного права і
процесу НАВС, кандидат юридичних
наук, доцент

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА ТА ЙОГО ПРАВОВІ НАСЛІДКИ

За договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату (ч. 1 ст. 810 ЦК України) [1].

Сторонами в договорі найму житла є наймодавець і наймач. Відповідно до законодавства, можуть бути фізичні та юридичні особи. Якщо наймачем є юридична особа, то вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб. Відповідно, правове регулювання договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, здійснюється житловим законодавством, а договору комерційного найму - ЦК України, якщо інше не встановлено законом.

Розглядаючи питання щодо припинення договору найму (оренди) житла Федосеєва Т.Р., зазначає, що оскільки договір найму (оренди) житла є строковим, то відповідно, найбільш поширеною підставою його припинення є закінчення строку, на який він був укладений, якщо сторони вирішили не продовжувати дії договору [2, с. 142]. Наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у

будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

У випадку, якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою. Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому.

Договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі: невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі - понад два рази; руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

За рішенням суду наймачеві може бути надано строк (не більший за один рік) для відновлення житла.

Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

Договір найму частини будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї.

Наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень.

Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла.

Правовими наслідками розірвання договору найму (оренди) житла, згідно зі ст. 826 ЦК України, є виселення з житла наймача та інших осіб, які проживали у помешканні, на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

Питання про виселення при розірванні договору найму житла, що є об'єктом державної або комунальної власності, врегульовується дещо по-іншому. Виселення в такому випадку допускається лише з підстав, встановлених законом. Так, у відповідності до ст.ст. 109-117 ЖК УРСР воно може проводитися: із наданням іншого жилого приміщення і, відповідно, укладенням нового договору найму житла. Припинення договору житла, що є об'єктом державної або комунальної власності, при цьому пов'язане з об'єктивними обставинами (наприклад, будинок загрожує обвалом); без надання іншого жилого приміщення. Розірвання договору найму житла, що є об'єктом державної або комунальної власності, у цьому разі пов'язане із порушенням встановлених законодавством вимог (систематичне руйнування чи псування жилого приміщення, використання його не за призначенням тощо) [3, с. 226].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України. - К.: ПАЛИВОДА А.В., 2016. - 380 с.
2. Цивільне право України. Договірні та не договірні зобов'язання [підручник] / за заг. ред. С.С. Бичкової. - 3-тє вид., змін. Та допов. - К. : Алерта, 2014. - 496 с.
3. Галантич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / М.К. Галантич. - К. : Юрінком Інтер, 2007. - 498 с.