**Як розірвати договір найму (оренди) житла?**

Пригадаємо: договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, тоді договір вважається укладеним на п'ять років. Але часто в реальному житті через різні обставини у орендаря або орендодавця виникає потреба достроково розірвати такий договір. Про те, чи можна достроково розірвати договір найму (оренди) житла та в яких саме випадках сторони можуть це зробити, поговоримо з Романією Мандзій - фахівчинею Новороздільського бюро правової допомоги Стрийського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги.

*Романіє, з яких підстав договір найму (оренди) житла може бути розірвано?*

Цивільним законодавством передбачено декілька підстав для розірвання договору найму (оренди) житла, а саме:

- за згодою сторін, якщо інше не передбачено договором;

- за рішенням суду;

- у разі односторонньої відмови від договору.

*Коли договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду?*

Договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі істотного порушення договору наймачем. Зазначу, що істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої нею шкоди, друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Цивільне законодавство встановлює вичерпний перелік порушень наймача, які можуть бути підставою для звернення наймодавця до суду з вимогою дострокового розірвання договору найму житла.

*Назвіть, будь ласка, ці порушення.*

Такими порушеннями можуть бути:

1) невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі - понад два рази;

2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

*Як впливає на рішення суду у справі про розірвання договору найму житла той факт, що наймач, який зруйнував або зіпсував житло, зобов’язується його відновити майбутньому?*

У такому разі, суд може прийняти рішення про надання наймачеві строку для відновлення житла. Строк не може бути більше одного року.

Проте, якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця все ж таки постановляє рішення про розірвання договору найму житла.

Зазначу, на прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

*Розкажіть детальніше, хто зі сторін і в яких випадках може відмовитись від договору в односторонньому порядку?*

Право односторонньої відмови від договору найму (оренди) житла належить наймачеві.

Розглянемо два випадки, коли він може скористатися таким правом.

По-перше, 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.

В даному випадку, важливо, щоб наймач виконав свій обов’язок щодо попередження наймодавця про намір розірвати договір. Оскільки, якщо наймач звільнить помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за найм житла за три місяці, якщо доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

По-друге, наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому.

*Чи має право наймодавець вимагати дострокового розірвання договору?*

Так, має.Зокрема, 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. При цьому, наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

*Що робити наймодавцеві, якщо йому стало відомо, що наймач або інші особи, за яких він відповідає, використовують житло не за призначенням, тобто, не для проживання?*

 Якщо виникла така ситуація, то перш за все наймодавець повинен попередити наймача про необхідність усунення таких порушень. Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла.

*Чи існують ще якісь обставини, за яких наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла?*

Так, існують. Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може вимагати дострокового розірвання договору, за умови, що він попередньо звертався до наймача з попередженням про усунення таких порушень.

*Які правові наслідки розірвання договору найму житла?*

У разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

*Дякуємо за розмову та корисну інформацію. Разом з тим, повідомляємо, що дізнатися більше інформаціїз цього питання, отримати безоплатну правову допомогу,**Ви можете у будь-який зручний для Вас спосіб:*

* звернувшись до Бюро правової допомоги за адресою: м. Новий Розділ, вул. Чорновола, 12.
* зателефонувавши: **068 875 17 00** (Новороздільське бюро правової допомоги), **067 16 77 144** (Стрийський місцевий центр), на гарячу лінію: **0800 21 31 03**
* надіславши запит в месенджер нашої фейсбук сторінки:

<https://www.facebook.com/Stryi.Legalaid.UA/>

* надіславши листа на адресу електронної пошти: е-mail: novyy.rozdil@legalaid.lviv.ua

Також Ви можете скористатися довідково-інформаційною платформою правових консультацій «wikilegalaid»: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php>