

Підстави виселення з житлового приміщення небажаного мешканця

Позбавити особу права проживати у житловому приміщенні (висилити), що знаходиться в приватній власності, та зняти її з реєстрації (виписати) можливо за умови, що дана особа не являється власником або співвласником даного житлового приміщення. Якщо особа є власником або співвласником житлового приміщення то її можна виписати тільки за її згоди у формі письмової заяви.

Згідно ст.7 Закону України «Про свободу пересування»: зняття з реєстрації місця проживання здійснюється протягом семи днів на підставі заяви особи, запиту органу реєстрації за новим місцем проживання особи, остаточного рішення суду (про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, визнання особи безвісно відсутньою або померлою), свідоцтва про смерть. Крім власника житла, всі інші мешканці можуть бути зареєстровані в житловому приміщенні тільки на підставі письмової згоди власника даного житлового приміщення. Такі мешканці мають різний юридичний статус, від якого залежить які саме норми закону будуть застосовуватись при примусовому позбавленні їх права на проживання та реєстрацію в житловому приміщенні.

Якщо у Вас виникла проблема, що особа яка проживає та прописана в житловому приміщенні, яке належить Вам на праві приватної власності, не бажає добровільно виписатись та звільнити від своєї присутності вашу власність то законним виходом буде звернення до суду. Отже, якщо особа не являється власником житла та не має законних підстав на проживання, таку особу можна висилити та виписати примусово в судовому порядку.

Відповідно до цивільного законодавства власник житла має право вимагати усунення перешкод у користуванні своїм майном, що являється об'єктом його власності, в даному випадку – житлом. Право власності є непорушним тому ніхто не може протиправно позбавити власника цього права чи обмежити його. Крім цього власник має право вимагати усунення перешкод в користуванні своєю власністю навіть тоді, коли ці перешкоди не пов'язані з позбавленням його володіння цією власністю.

Для примусового виселення особи з житлового приміщення власник житла може подати позовну заву до суду за місцем прописки особи яку необхідно примусово виселити та виписати.

В позовній заяві власник житлового приміщення має право вимагати не тільки примусового зняття з реєстрації та виселення, а також стягнення всіх матеріальних збитків, завданих тривалим небажанням особи добровільно звільнити чуже приміщення, відшкодування вартості комунальних послуг та відшкодування завданої моральної шкоди. Доцільно залучити відповідний підрозділ Державного департаменту у справах громадянства, імміграції та реєстрації фізичних осіб у якості третьої особи у даній справі. Найкраще звернутися до адвоката який швидко розбереться з юридичними підставами виселення небажаного мешканця, на підставі закону обґрунтує Ваші вимоги в позовній заяві, а також буде представляти Ваші законні права та інтереси в суді. Це заощадить Ваші нерви, час та кошти.

Особи, які проживають в житлових приміщеннях, що знаходяться в приватній власності громадян відносяться до двох основних категорій:

1. Члени сім'ї власника житла;
2. Тимчасові мешканці та орендарі. Тобто особи, що прописані та проживають на підставі дозволу власника, чи договору оренди приміщення.

Члени сім'ї власника житлового приміщення мають право на проживання з власником та користування житловим приміщенням на підставі сервітуту. Сервітут – це договір на обмежене користування, а обмеження щодо користування житлом встановлюються законом. Законодавство пов'язує такий сервітут з спільним веденням господарства членами однієї сім'ї при умові, що його ведення не можливе без спільного проживання членів сім'ї. Виходячи з ч.2 ст.3 СК України, згідно з якою: сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. Згідно ст. 64, 156 ЖК України, до членів сім'ї власника будинку (квартири) належать дружина власника, їх діти і батьки; членами сім'ї власника може бути визнано й інших осіб, якщо дані особи постійно проживають разом з власником і ведуть з ним спільне господарство. Таким чином, підставами виникнення у члена сім'ї власника права на прописку та проживання в житловому приміщенні являється наявність сімейних відносин, ведення спільно господарства, яке не можливе без спільного проживання з власником, а також взаємні сімейні права та обов'язки з власником. У разі якщо член сім'ї власника з правомірних підстав не проживає спільно з власником, він не набуває права користуватися житловим приміщенням власника (сервітуту).

На підставі з п.4 ч.1 ст.406 ЦК України, сервітут припиняється у разі припинення обставин, які були підставою для встановлення сервітуту. Отже при припиненні сімейних відносин та ведення господарства спільно припиняється дія сервітуту, член сім'ї отримує статус тимчасового мешканця.

Тимчасовими мешканцем являється особа якій власник дозволив проживання та користування житловим приміщенням, не бере з неї плати за користування житловим приміщенням.

На підставі ст.71 ЖК України, тимчасового мешканця можна виселити за рішенням суду, якщо він не проживає в житловому приміщенні без поважних причин більше шести місяців та не сплачує за комунальні послуги. Або, згідно до ст.116 ЖК України, руйнує чи псує житлове приміщення, використовує не за призначенням, постійно порушує правила співжиття та робить неможливим проживання поряд з ним в одному приміщенні для інших.

Власник житлового приміщення обґрунтовує свій позов доказами, а суд своїм рішенням позбавляє таку особу права проживати та бути прописаній в житловому приміщенні.

Якщо особа проживає в житловому приміщенні на підставі договору оренди то про припинення такого договору, укладеного на невизначений час, власник має попередити наймача за три місяці. При строковому договорі оренди житлового приміщення орендар зобов'язаний звільнити житлове приміщення та виписатись в день закінчення договору.

Договір оренди може бути розірвано власником, якщо орендар, або особи що проживають разом з ним, систематично псує приміщення, використовує не за призначенням, робить неможливим проживання поряд з ним для інших мешканців, систематично не сплачує орендну плату, або плату за комунальні послуги.

Згідно ст. 169 ЖК України, у разі припинення договору оренди житлового приміщення, що належить особі на праві приватної власності, орендар і особи, які проживають з ним, зобов'язаний звільнити житлове приміщення, а в разі відмови – підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого житлового приміщення.

Перш ніж подавати позов до суду потрібно зібрати докази для підтвердження того, що особа своїми діями порушує право власника на вільне володіння своїм майном, не має законного права на подальше проживання та прописку. Для цього необхідно мати правильний алгоритм підготовки

доказів та документів, необхідних для обґрунтування своїх вимог у суді. Краще звернутися за допомогою до адвоката. Проаналізувавши саме Вашу ситуацію, адвокат зможе підібрати правильний алгоритм дій, допомогти зібрати необхідні докази та обґрунтувати Ваші вимоги в позовній заяві, що значно прискорить винесення судом рішення на Вашу користь, як власника житлового приміщення.

Звертайтеся до нас, а ми професійно будемо **представлять ваші інтереси в суді**.