

4. *Різник В. С.* Цивільно-правове регулювання лізингу в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. С. Різник; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2006. – 18 с.
5. *Січко Д. С.* Правова природа лізингу в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. С. Січко; Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. – Л., 2006. – 19 с.
6. *Якубівський І. Є.* Договір фінансового лізингу: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. Є. Якубівський; Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. – Л., 2003. – 17 с.

§ 7. ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Поняття та загальна характеристика договору найму (оренди) житла. Проаналізувавши чинне законодавство, можна виділити такі *види* договору найму житла, кожен з яких має свою специфіку та особливості правового регулювання:

- 1) *договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності*. Відповідно до ч. 2 ст. 810 ЦК України, підстави, умови, порядок укладення та припинення цього договору встановлюються законом. На сьогоднішній день це, зокрема, Житловий кодекс УРСР (далі – ЖК УРСР).

Існують такі *підвиди* договору найму житла, що є об'єктом права державної та комунальної власності:

- договір найму службового жилого приміщення (гл. 3 розділу 3 ЖК УРСР, Постанова Ради Міністрів УРСР «Про службові жилі приміщення» від 4 лютого 1988 р. № 37);
- договір найму житла у гуртожитку (гл. 4 розділу 3 ЖК УРСР, Закон України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 4 вересня 2008 р., Постанова Ради Міністрів УРСР «Про затвердження Примірного положення про гуртожитки» від 3 червня 1986 р. № 208);
- договір найму жилого приміщення з фондів житла для тимчасового проживання (гл. 4–1 розділу 3 ЖК УРСР, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» від 31 березня 2004 р. № 422);

- 2) *договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності* (його ще іменують договором комерційного найму¹). Згідно з ч. 3 ст. 810 ЦК України до цього виду договору найму житла, якщо інше не встановлено законом, застосовуються положення ЦК України. Законодавець виділяє особливий вид цього договору – *договір оренди житла з викупом* (ст. 810–1, частини 2, 3 ст. 811 ЦК України, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку оренди житла з викупом» від 25 березня 2009 р. № 274);
- 3) *договір найму соціального житла* (Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р. № 3334-IV, Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України “Про житловий фонд соціального призначення”» від 23 липня 2008 р. № 682 та ін.).

У цьому параграфі основна увага буде приділена договору найму житла, який є предметом регулювання цивільного права, тобто договору найму житла, що належить особам на праві приватної власності (далі – договору найму (оренди) житла). Однак одночасно буде проводитися порівняльна характеристика цього договору із договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності. На окремих особливостях договору найму соціального житла ми зупинимось наприкінці параграфу.

За *договором найму (оренди) житла* одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (ст. 810 ЦК України).

Цей договір є *консенсуальним* (укладеним з моменту досягнення згоди між сторонами щодо всіх істотних його умов) чи *реальним* (укладеним з моменту передачі житла наймачу), *двостороннім* (права й обов'язки виникають і у наймодавця, і у наймача) і *відплатним* (наймодавець передає житло наймачу за плату). Крім того, договір найму (оренди) житла є *каузальним*, оскільки обов'язковою його умовою є мета укладення – житло передається наймачеві тільки для проживання у ньому. Навіть якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб (ч. 2 ст. 813 ЦК України).

¹ Див.: *Галянтитч М. К.* Житлове право: навч. посіб. / М. К. Галянтитч – К.: МАУП, 2003. – С. 3; *Седугин П. И.* Жилищное право: учебник / П. И. Седугин. – М.: НОРМА-ИНФРА М, 1998. – С. 156–165.

Сторонами договору найму (оренди) житла є власник житла (наймодавець) і наймач.

Власник житла (наймодавець) – це фізична чи юридична особа, яка передає або зобов'язується передати наймачеві житло у користування з визначеною метою (для проживання) на певний строк за плату.

У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця (ст. 814 ЦК України).

Наймодавцем за договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, є житлово-експлуатаційна організація чи відповідне підприємство, установа, організація (ч. 2 ст. 61 ЖК УРСР).

Наймач – це фізична або юридична особа, яка відповідно до умов договору найму (оренди) житла отримує житлове приміщення у користування на певний строк за плату.

Якщо наймачами житла є кілька осіб, їх обов'язки за договором найму (оренди) житла є солідарними (ч. 3 ст. 816 ЦК України).

На вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця *наймач* у договорі найму (оренди) житла *може бути замінений* однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з ним.

У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька з цих осіб. У такому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах (ст. 824 ЦК України).

Наймачем за договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, відповідно до ч. 2 ст. 61 ЖК УРСР є громадянин, на ім'я якого виданий *ордер*, що є адміністративно-правовим документом, у якому міститься розпорядження житлово-експлуатаційній організації надати громадянину, на ім'я якого видано ордер, та членам його сім'ї у користування жиле приміщення, вказане в ньому¹. Ордер повинен точно відповідати передбаченим законом вимогам і бути встановленого зразку.

Видачі ордеру передують перебування громадянина на обліку потребуючих поліпшення житлових умов і надання йому жилого приміщення (гл. 1 розділу 3 ЖК УРСР, Правила обліку громадян, які по-

¹ Див.: Седугин П. И. Жилищное право: учебник / П. И. Седугин. – М.: НОРМА-ИНФРА М, 1998. – С. 115.

требують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 р. № 470 (далі – Правила)). Потрібно також зауважити, що згідно ч. 1 ст. 58 ЖК УРСР ордер є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення, однак користування ним повинно здійснюватися тільки відповідно до укладеного на підставі ордера договору найму (ч. 2 ст. 61 ЖК УРСР).

Крім наймодавця і наймача, ЦК України передбачає наявність таких суб'єктів правовідносин за договором найму (оренди) житла, як *«особи, які постійно проживають разом з наймачем»*, не встановлюючи їх обов'язкової належності до членів сім'ї наймача. ЖК УРСР вживає термін «члени сім'ї наймача», що значно звужує коло осіб, які можуть постійно проживати у жилому приміщенні разом з наймачем.

Відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України, укладаючи договір найму (оренди) житла, наймач має вказати в ньому осіб, які будуть постійно проживати разом з ним. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом, а наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення ними умов договору.

Порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними. У разі виникнення спору про порядок і умови користування цим житлом між вказаними особами, він вирішується в судовому порядку (ч. 4 ст. 816 ЦК України).

Предметом договору найму (оренди) житла можуть бути помешкання, зокрема, квартира або її частина, житловий будинок або його частина (ст. 812 ЦК України).

Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ст. 382 ЦК України).

Частина квартири (одноквартирного будинку) – жила кімната (кімнати) у квартирі (одноквартирному будинку), придатна для постійного проживання самотньої особи чи сім'ї, а також підсобні приміщення квартири (однокімнатного будинку)¹.

Кімнатою є житлове приміщення, обмежене стінами від підлоги до стелі, у квартирі, житловому будинку, яке має вихід у місця загального користування і в якому згідно з діючими санітарними нормами можливе обладнання спальних місць (ст. 22 законопроекту)².

¹ Див.: Проект Житлового кодексу України від 30 листопада 2000 р. (реєстр № 2273).

² Див.: ст. 22 Проекту Житлового кодексу України від 16 червня 2005 р. (реєстр. № 3584/ПІ).

Відповідно до ч. 3 ст. 825 ЦК України предметом договору найму (оренди) житла може виступати і *частина кімнати*. Однак в такому випадку слід враховувати вимогу законодавця про придатність помешкання для постійного проживання у ньому (ч. 2 ст. 812 ЦК України).

Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України). Будівля стає житловим будинком з моменту, коли будівництво її завершене, вона прийнята в експлуатацію приймальною комісією і зареєстрована у встановленому порядку саме як житловий будинок¹.

Крім того, предметом договору найму (оренди) житла може бути і садиба. Вона є порівняно новим об'єктом права власності, тому її слід охарактеризувати більш докладно. *Садибою* є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ст. 381 ЦК України).

Отже, садиба, по суті, – це «збірний», багатокomпонентний об'єкт, основу якого становить житловий будинок. Щодо інших об'єктів, розташованих на земельній ділянці садиби (господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження тощо), то вони можуть бути включені до предмета аналізованого договору, не передаватися у найм (оренду) взагалі чи виступати предметом окремого цивільно-правового договору. При цьому доцільність включення чи невключення цих об'єктів до предмета договору найму (оренди) житла залежить передусім від того, наскільки вони є необхідними для забезпечення можливості використання житлового будинку для постійного проживання.

Таким чином, *житловий будинок садибного типу складається* із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Характерними *допоміжними приміщеннями будинків* є: передпокій, кухня, коридор, веранда, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо.

¹ Див.: Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461; Про затвердження Переліку внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, та Переліку виконавчої та іншої документації, що надається приймальній комісії при прийнятті в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24 грудня 2008 р. № 637.

Прибудовою (до житлового будинку) є частина будинку, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основою частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну. Прибудови мають внутрішнє сполучення з основними частинами будинків. До них належать: прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо).

На присадибних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються *господарські будівлі* (сараї (хліві), гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, сміттєзбірники тощо) та *господарські споруди* (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо) (п. 2.2 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127).

Потрібно також зауважити, що кожне житло включає підсобні приміщення і може мати свої допоміжні приміщення.

Підсобні приміщення – це приміщення кухні, ванної кімнати чи душової, санвузла, квартирного коридору чи передпокою, вбудованих комірчин чи шаф¹. Вони не можуть бути предметом окремого договору найму (оренди).

Допоміжними є приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення (ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Предметом договору найму (оренди) житла допоміжні приміщення виступати не можуть, однак їх можна передувати в найм (оренду) з дотриманням встановлених законом вимог.

Визначення понять окремих видів житлової нерухомості наводяться і у податковому законодавстві (ст. 14.1.129 Податкового кодексу України).

У ЦК України (ч. 2 ст. 812) встановлено *єдину вимогу до предмета договору найму (оренди) житла*: помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому.

¹ Див.: Проект Житлового кодексу України від 3 червня 2003 р. (реєстр. № 3584).

Слід також враховувати, що предмет договору найму (оренди) житла повинен використовуватися тільки за *цільовим призначенням* – для проживання у ньому (ч. 1 ст. 815 ЦК України).

До предмета договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, висуваються більш жорсткі вимоги, зокрема щодо його розміру, виду, відповідності встановленим вимогам з характеристик житла, умов заселення.

Так, згідно зі ст. 63 ЖК УРСР предметом договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, може бути лише окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок.

Не може виступати самостійним предметом цього договору жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше 13,65 квадратного метра жилої площі на одну особу (ст. 47 ЖК УРСР)¹.

Крім того, жиле приміщення, яке є предметом договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, має бути благоустроєним стосовно умов цього населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

При наданні жилих приміщень не допускається заселення:

- однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя;
- квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше самотніми особами, за винятком випадку, передбаченого ч. 5 ст. 54 ЖК УРСР.

Особам похилого віку, а за висновком лікувально-профілактичного закладу також відповідним категоріям інвалідів і хворих на їх прохання жилі приміщення надаються на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами (ст. 50 ЖК УРСР).

Розмір плати за користування житлом встановлюється в договорі найму (оренди) житла (ч. 1 ст. 820 ЦК України). У випадку, коли законом встановлений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру.

Наймач повинен вносити плату у строк, встановлений договором найму (оренди) житла. У разі, якщо такий строк не встановлений, він має вносити плату щомісяця.

¹ Більш детально це питання урегульовано п. 53 Правил.

- 3) не проводити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця (ч. 2 ст. 815 ЦК України);
- 4) своєчасно вносити плату за житло (ч. 3 ст. 815 ЦК України);
- 5) самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму (ч. 3 ст. 815 ЦК України);
- 6) вказати у договорі найму (оренди) житла осіб, які будуть постійно з ним проживати (ч. 1 ст. 816 ЦК України);
- 7) здійснювати поточний ремонт житла, переданого у найм, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 819 ЦК України).

Наймач має право:

- 1) на користування житлом відповідно до його призначення та умов договору;
- 2) користуватися майном, яке обслуговує будинок, якщо договір найму укладено щодо житла в багатоквартирному житловому будинку (ч. 3 ст. 812 ЦК України);
- 3) визначати за домовленістю з особами, які постійно проживають разом з ним, порядок користування житлом (ч. 4 ст. 816 ЦК України);
- 4) за взаємною згодою з особами, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому. Останні набувають рівних з іншими особами прав користування житлом за умов, якщо інше не було передбачено при їх вселенні (ст. 817 ЦК України);
- 5) за взаємною згодою з особами, які постійно проживають разом з ним, та з попереднім повідомленням наймодавця дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (***тимчасових мешканців***). Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування житлом. Вони повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання (ст. 818 ЦК України);
- 6) укласти за згодою наймодавця ***договір піднайму житла*** (ст. 823 ЦК України). Предметом цього договору може бути частина або все найняте наймачем помешкання. При цьому піднаймач не набуває самостійного права користування житлом.

Договір піднайму житла є відплатним. Строк цього договору не може перевищувати строку договору найму (оренди) житла. Однак

у разі дострокового припинення останнього одночасно з ним припиняється і договір піднайму. До договору піднайму не застосовується положення про переважне право на укладення договору на новий строк;

7) відмовитися від договору найму житла (ч. 1 ст. 825 ЦК України).

Крім того, законодавець встановлює *переважні права наймача*:

1) на укладення договору на новий строк у разі спливу строку договору найму (оренди) житла. При цьому, якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк (ч. 1 ст. 822 ЦК України);

2) на придбання житла, яке було предметом договору найму (оренди), у разі його продажу (ч. 2 ст. 822 ЦК України).

Договором найму (оренди) житла можуть бути встановлені й інші права та обов'язки сторін.

Права та обов'язки сторін за договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, визначаються в першу чергу ЖК УРСР і мають свою специфіку. Можна, наприклад, виділити особливі права наймача, які притаманні цим договірним відносинам, а саме:

1) на збереження жилого приміщення у разі тимчасової відсутності (ст. 71 ЖК УРСР);

2) на бронювання жилого приміщення (ст. 73–77 ЖК УРСР, Правила бронювання жилих приміщень в Українській РСР, затверджені постановою Ради Міністрів УРСР від 9 вересня 1985 р. № 342);

3) на обмін жилого приміщення (ст. 79–89 ЖК УРСР, Правила обміну жилих приміщень в Українській РСР, затверджені постановою Ради Міністрів УРСР 31 січня 1986 р. № 31);

4) на надання йому жилого приміщення меншого розміру замість займаного (ст. 90 ЖК УРСР).

Крім того, наймачі мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду (ч. 3 ст. 9, ч. 3 ст. 48 ЖК УРСР).

Деякі інші відмінності договору найму (оренди) житла і договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, щодо прав та обов'язків їх сторін, зазначені у наведеній нижче таблиці.

Права та обов'язки сторін	Договір найму (оренди) житла	Договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності
Щодо здійснення капітального ремонту	Зобов'язаний здійснювати наймодавець, лише якщо інше не встановлено договором (ч. 2 ст. 819 ЦК України)	В будь-якому разі зобов'язаний здійснювати наймодавець (ч. 2 ст. 176 ЖК УРСР)
Щодо здійснення поточного ремонту	Зобов'язаний здійснювати наймач, тільки якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 819 ЦК України)	Крім випадків, установлених ч. 3 ст. 177 ЖК УРСР, зобов'язаний здійснювати наймач (ч. 2 ст. 177 ЖК УРСР)
Щодо внесення квартирної плати і оплати комунальних платежів	Плату за житло, яка встановлюється за домовленістю між сторонами, має своєчасно вносити наймач. За комунальні послуги він зобов'язаний самостійно сплачувати, лише коли інше не встановлено договором (ч. 3 ст. 815 ЦК України)	Наймач зобов'язаний своєчасно вносити квартирну плату, розмір якої встановлюється Кабінетом Міністрів України, та плату за комунальні послуги (ст. 66–68 ЖК УРСР). Крім того, законодавець надає пільги по квартирній платі та платі за комунальні послуги (ст. 69 ЖК УРСР); а також право безоплатного користування жилим приміщенням з опаленням і освітленням окремим категоріям громадян (ст. 70 ЖК УРСР)

Припинення договору найму (оренди) житла, його правові наслідки. 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 (ст. 821 ЦК України). Також потрібно мати на увазі, що договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк у разі, коли наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання (ч. 1 ст. 822 ЦК України).

Згідно зі ст. 825 ЦК України може мати місце і дострокове розірвання договору найму (оренди) житла на вимогу однієї зі сторін.

Так, *наймач має право відмовитися від цього договору:* • •

- 1) у будь-який час за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці;
- 2) якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому.

Договір найму (оренди) житла *може бути розірваний на вимогу наймодавця за рішенням суду у разі:*

- 1) невнесення наймачем плати за житло 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. При цьому за рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла.

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

На вимогу наймодавця договір найму частини будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний:

- 1) у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї. Про це наймодавець повинен попередити наймача не пізніше ніж за два місяці;
- 2) якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження про необхідність усунення порушень, зробленого наймодавцем, продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів. Законодавством не встановлено форми, у якій наймодавець має зробити відповідне попередження. Вбачається, що наймача доцільно попереджати у письмовій формі (наприклад, шляхом надіслання рекомендованого листа з повідомленням про вручення). У такому разі буде наявне підтвердження дотримання наймодавцем вимог ч. 4 ст. 825 ЦК України.

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, урегульовується по-іншому. Виселення в такому випадку допускається лише з підстав, установлених законом. Згідно зі статтями 109–117 ЖК УРСР воно може проводитися:

- 1) із наданням іншого жилого приміщення і, відповідно, укладенням нового договору найму житла. Припинення догово-

ру найму житла, що є об'єктом державної або комунальної власності, при цьому пов'язане із об'єктивними обставинами (наприклад, будинок, у якому знаходиться наймане жиле приміщення, підлягає знесенню чи загрожує обвалом; громадянина, який проживає спільно з дітьми, позбавили стосовно них батьківських прав);

- 2) 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; визнання ордеру недійсним внаслідок неправомірних дій осіб, які його одержали; самоправне зайняття жилого приміщення тощо).

Договір оренди житла з викупом. Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу.

За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови сплати орендних платежів у повному обсязі (викупу житла), житло переходить у власність орендаря.

До договору оренди житла з викупом застосовуються положення статей 811, 813–820, 823, ч. 2 ст. 825, статей 826, 1232–1 ЦК України з урахуванням особливостей, встановлених законом. Укладення та припинення цього договору здійснюються на умовах та у порядку, визначених законом. На сьогодні такий вид договору найму (оренди) житла, крім ЦК України, регулюється Порядком оренди житла з викупом, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. № 274 (далі у цьому параграфі – Порядок).

Істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

- 1) найменування сторін;
- 2) характеристика житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом;
- 3) строк, на який укладається договір;
- 4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;
- 5) умови дострокового розірвання договору;

- 6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору;
- 7) права та зобов'язання сторін;
- 8) відповідальність сторін;
- 9) інші умови, визначені законом.

Об'єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них (п. 3 Порядку).

Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

Орендар володіє і користується житлом, отриманим в оренду, а після сплати орендних платежів у повному обсязі набуває право власності на таке житло.

Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом.

Вимоги до **форми** цього договору закріплені у ст. 811 ЦК України, п. 4 Порядку, відповідно до положень яких договір оренди житла з викупом укладається у письмовій формі і підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

Орендні платежі складаються з платежів на викуп житла та винагороди (доходу) орендодавця. При цьому вартість житла, визначена у договорі оренди, складається з платежів на викуп житла та початкового внеску орендаря. **Винагорода (дохід) орендодавця** визначається як процентна ставка від платежів на викуп житла, розмір якої встановлюється у договорі оренди.

Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується актом, що є невід'ємною частиною договору.

Орендар має право достроково погасити платежі на викуп житла (п. 6 Порядку).

Відповідно до пунктів 9, 10 Порядку **орендар зобов'язаний**:

- 1) використовувати житло лише для проживання в ньому;
- 2) забезпечувати збереження житла, підтримувати його в належному стані;

- 3) сплачувати спожиті житлово-комунальні послуги;
- 4) дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572.

Перепланування та реконструкція житла здійснюється лише за згодою орендодавця та відповідно до законодавства.

У разі смерті орендаря всі права та обов'язки за договором оренди житла з викупом переходять до спадкоємця. Відмова спадкоємців від договору здійснюється у порядку, встановленому ст. 1273 ЦК України (п. 13 Порядку).

Договір оренди житла з викупом може бути *розірваний* відповідно до закону.

У разі розірвання договору оренди орендар та інші особи, які проживають разом з ним, підлягають виселенню з житла без надання їм іншого житлового приміщення (п. 12 Порядку).

Щодо повернення коштів при розірванні договору оренди житла з викупом у п. 11 Порядку встановлено, що у випадку розірвання договору у судовому порядку повернення здійснюється відповідно до рішення суду, а при розірванні договору за згодою сторін – відповідно до умов договору.

Договір найму соціального житла. За *договором найму соціального житла* одна сторона (наймодавець) надає другій стороні (наймачеві) соціальне житло для проживання у ньому за плату до моменту виникнення обставин, за яких наймач втрачає право на користування таким житлом.

Наймачами за договором найму соціального житла є виключно громадяни України, які:

- відповідно до законодавства визнані такими, що потребують соціального захисту і мають право на отримання соціального житла;
- були прийняті на соціальний квартирний облік згідно з вимогами, визначеними статтями 10–12 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення».

Предмет договору найму соціального житла включає дві складові:

- 1) соціальне житло, а саме: квартиру, садибний (одноквартирний) жилий будинок чи жиле приміщення в соціальному гуртожитку;
- 2) перелік житлово-комунальних послуг, які надаватимуться наймачу відповідно до цього договору.

Соціальне житло, як предмет такого договору, *характеризується* тим, що воно:

- може бути житлом всіх форм власності із житлового фонду соціального призначення, якщо інше не визначено законом;
- має використовуватися виключно за призначенням – для проживання громадян України, які потребують соціального захисту;
- має відповідати вимогам, спеціально для нього встановленим;
- не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі.

Розмір плати за житло у житловому фонді соціального призначення встановлюється органом місцевого самоврядування для кожного наймача індивідуально. *До неї входять* плата, що вноситься безпосередньо наймачем (вона не повинна перевищувати 20% сукупного доходу наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним), і державна допомога, що надається відповідно до закону.

Плата за житло складається з плати за:

- 1) найм житла;
- 2) утримання жилих будинків та прибудинкових територій;
- 3) комунальні послуги.

Підставою для укладення договору найму соціального житла є рішення про надання жилого приміщення.

Після укладення цього договору орган місцевого самоврядування, який надав соціальне житло, проводить щорічний моніторинг доходів наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, за попередній рік (з метою вирішення питання відповідності рівня доходу цих осіб вимогам, встановленим Законом України «Про житловий фонд соціального призначення», як умови для проживання за договором найму соціального житла).

Розірвання договору найму соціального житла може мати місце на вимогу наймача. На вимогу наймодавця договір може бути розірваний виключно за рішенням суду. При цьому підстави для розірвання договору найму соціального житла та виселення з нього без надання іншого встановлюються законом (ч. 2 ст. 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»).

Рекомендована література

1. *Галянтич М. К.* Житлове право України: навч. посіб / М. К. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.
2. *Гуляк Я. В.* Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Я. В. Гуляк; Одес. нац. юрид. акад. – О., 2005. – 24 с.
3. *Житлове право України: навч. посіб.* / за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – К.: Істина, 2003. – 208 с.
4. *Конюхова Є.* Договір соціального найму житла: історичний аспект / Є. Конюхова // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 8. – С. 33–35.
5. *Мічурін Є. О.* Правочини з житлом: наук. – практ. посіб / Є. О. Мічурін. – 3-є вид., перероб. та доп. – Х.: Юрсвіт, 2007. – 536 с.
6. *Омельчук О. С.* Зміна договору найму (оренди) житла: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. С. Омельчук; Одес. нац. юрид. акад. – О., 2007. – 19 с.
7. *Сліпченко С. О.* Житлове право України: наук. – практ. посіб. / С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін, О. В. Соболев. – Х.: Еспада, 2003. – 344 с.