

**І. П. ІВАШОВА**

## **ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ**

*Аналізується правове регулювання оренди житла з правом викупу, досліджуються істотні умови договору оренди житла з правом викупу, а також визначаються позитивні та негативні особливості правового регулювання даного виду договору.*

**Ключові слова:** оренда житла з правом викупу, договір оренди житла з правом викупу, істотні умови договору, орендні платежі, викуп житла.

*Анализируется правовое регулирование аренды жилья с правом выкупа, исследуются существенные условия договора аренды жилья с правом выкупа, а также определяются позитивные и негативные особенности правового регулирования данного вида договора.*

**Ключевые слова:** аренда жилья с правом выкупа, договор аренды жилья с правом выкупа, существенные условия договора, арендные платежи, выкуп жилья.

*The article is devoted to scientific and practical analysis of regulation of rental accommodation with the right of redemption. The article investigates the essential terms of the rent contract with the right of redemption, and identifies positive and negative features of the legal regulation of this type of the contract.*

**Key words:** the rental accommodation with the right of redemption, the contract of the rental accommodation with the right of redemption, essence of contract, lease payments, purchase housing.

Вплив світової економічної кризи на економіку України важко недооцінити. Однією з найуразливіших галузей промисловості України виявилась будівельна галузь, а разом із нею негативних наслідків зазнав і ринок нерухомості. Будівельні компанії, які звикли до шаленого попиту на новозбудоване житло опинились в скрутній ситуації, і зіштовхнулись з

---

□ © ІВАШОВА Ірина Петрівна – здобувач Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права Української академії банківської справи Національного банку України

проблемою реалізації як новозбудованого житла, так і житла, яке перебуває в стадії незавершеного будівництва. Основною причиною падіння попиту на житло є відсутність іпотечного кредитування. Потенційні покупці, які мають потребу в реалізації свого житлового права, продовжують очікувати зниження цін на житло, і при цьому змушені винаймати житло для проживання.

Тому сьогодні, коли ринок нерухомості перебуває не у найкращому стані, є нагальною потреба в розробці та впровадженні дієвих механізмів відновлення будівельної галузі, формування належного попиту на житло за рахунок встановлення реальних умов придбання такого жила.

Одним з таких антикризових механізмів відновлення ринку нерухомості стала оренда житла з правом викупу, фундамент якої було закладено Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008р. Саме цим Законом було доповнено главу 59 Цивільного кодексу України, яка регулює найм (оренду) житла, відповідною статтею про оренду житла з викупом, та у зв'язку з цим, внесено доповнення до ряду статей Цивільного кодексу.

Також постановою Кабінету Міністрів України № 274 від 25.03.2009р. був затверджений Порядок оренди житла з викупом, який в значній мірі деталізує нормативну регламентацію цього особливого виду найму (оренди) житла.

До того ж, наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 252 від 24.06.2009р. було затверджено «Примірний договір оренди житла з викупом», в якому розписані всі істотні умови такого договору, а також визначені можливі варіанти встановлення додаткових умов договору оренди житла з викупом. Отже, можна констатувати, що розроблена достатня нормативна база для впровадження такої антикризової операції, як оренда житла з викупом. В той же час, на практиці оренда житла з викупом застосовується досить обережно і ще не набула значного попиту серед пересічних громадян. Можливо це пояснюється тим, що на сьогоднішній день ще недостатньо сформована практика застосування зазначеного законодавчого нововведення.

Враховуючи те, що законодавча конструкція оренди житла з правом викупу є досить новою і зміни до законодавства були внесені не так давно, дана тема як серед науковців, так і серед практиків майже не досліджена.

Договір оренди житла з правом викупу на сьогоднішній день є досить актуальним і потребує науково-практичного аналізу юридичної природи даного договору, всіх істотних умов а також особливостей правового регулювання договору оренди житла з викупом.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008р.<sup>1</sup>, орендою житла з викупом визначаються правовідносини підприємства-орендодавця та фізичної особи – орендаря, що виникають на

підставі укладеного ними договору оренди житла з викупом та регулюються Цивільним кодексом України. Відповідно до ч.2 ст. 810-1 ЦК України 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 повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря<sup>2</sup>.

Вже з самого визначення вбачається основне і найбільш негативне обмеження, що стосується суб'єктного складу договору оренди житла з викупом. Орендодавцем зазначеного договору може бути виключно підприємство, тобто обов'язково наявний статус юридичної особи, що унеможливує участь фізичної особи – підприємця в якості орендодавця. В той же час, законодавець не встановлює обмежень щодо підприємства-орендодавця, тобто це може бути будь-який суб'єкт господарювання, в тому числі державної або комунальної форми власності.

Що стосується особи орендаря, то тут все навпаки, орендарем може бути тільки фізична особа, в тому числі і фізична особа-підприємець. Хоча загальні положення про найм (оренду) житла не виключають можливості найму житла юридичною особою для проживання в ньому фізичних осіб, то до договору оренди житла з викупом ці положення не застосовуються.

Об'єктом договору оренди житла з викупом є житло, яке відповідно до статті 379 ЦК України визначається як житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Також до житла відноситься і садиба – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ст. 381 ЦК України). Щодо житла, яке може передаватись в оренду з правом викупу, то законодавець також встановив певні обмеження. Відповідно до п. 3 «Порядку оренди житла з викупом», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2009р.<sup>3</sup>, об'єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них. Отже ніякі інші приміщення придатні для проживання (наприклад садиби, індивідуальні котеджі або інші апартаменти) не можуть бути об'єктом оренди житла з правом викупу. До того ж житло (будинок, квартира) повинно бути закінчено в будівництві і готовим і придатним для постійного проживання в ньому.

Постає питання, яким чином можна реалізувати квартири, які знаходяться на стадії незавершеного будівництва та не введені в експлуатацію. Все тим же Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», а саме п.3 ст. 3 суб'єктам господарської діяльності, що здійснюють будівництво (забудовникам), дозволено проводити державну реєстрацію

права власності в бюро технічної інвентаризації на об'єкти незавершеного будівництва та їх частини з метою подальшого продажу чи передачі в іпотеку. Отже, на етапі будівництва, будівельна компанія (забудовник) привертатиме засоби від потенційних покупців шляхом укладення попереднього договору оренди житла з викупом, відповідно до якого оплачуватиметься вступний внесок. Після завершення будівництва право власності на квартиру буде оформлено на будівельну компанію (забудовника). Новозбудована квартира передається в користування фізичній особі-орендарю на підставі договору оренди з правом викупу.

Для багатьох забудовників така схема, очевидно, стане основним способом привернути засоби для завершення будівництва об'єкту. При цьому, враховуючи, що право власності на квартиру до орендаря перейде тільки після припинення відносин оренди, власник може цим майном безперешкодно розпоряджатись, тобто передати в іпотеку, або взагалі відчужити<sup>4</sup>.

Звичайно можливість передачі в іпотеку житла, яке знаходиться в оренді за договором оренди житла з правом викупу є позитивним моментом правового регулювання позиції орендодавця. Але в такому випадку стають вразливими інтереси орендаря, коли на момент повної сплати орендних платежів право власності переходить до орендаря, а квартира може опинитись під заставою. Тому дуже важливо обумовити цей момент в договорі для уникнення можливих судових спорів.

Залежно від способу обрання об'єкта оренди житла з правом викупу, а саме конкретно визначеної квартири, або будинку, або їх частини, можна виділити два види оренди житла з правом викупу. Першим і найпростішим є спосіб обрання об'єкта оренди з поміж наявного у власності орендодавця житла. Орендар може лише обрати найбільш підходящу квартиру з переліку того житла, яке може запропонувати орендодавець. Другим, і виходячи з позиції законодавця, визначальним, є спосіб відповідно до якого орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі (п.3. ст. 810-1 ЦК України). Така конструкція оренди житла з викупом дуже подібна до фінансового лізингу, і звичайно є дуже вигідною і привабливою для орендаря. Але на практиці може виникнути ситуація, коли підприємство-орендодавець може запропонувати житло, яке з якихось причин не влаштовує орендаря, і який в свою чергу буде вимагати придбання орендодавцем конкретно визначеного житла у власність з подальшою передачею в оренду з правом викупу. В даному випадку, якщо орендодавець не погодиться на умови орендаря, то договір не може бути укладеним, так як сторони не досягли згоди щодо істотної умови договору, а саме його предмету. Але постає питання, чи можна змусити орендодавця придбати квартиру для подальшої оренди з правом викупу в силу ч.3 ст. 810-1 ЦК України? І чи є імперативною ця норма? Чіткої відповіді на це питання

законодавець не надав, але виходячи з загальних засад цивільного законодавства, та спираючись на принцип свободи договору, ніхто не може бути змушений до вступу в договірні правовідносини. Але в той же час договір оренди житла з викупом має всі ознаки притаманні публічному договору, тобто підприємство-орендодавець зобов'язане укласти договір з будь-якою фізичною особою, яка до нього звернеться, на однакових для всіх умовах і не має права відмовити в укладенні договору за наявності можливості укладення такого договору. Отже однозначного висновку в цій ситуації зробити не можна, тому це питання є дискусійним і є предметом подальшого наукового дослідження.

Договір оренди житла з викупом може укладатись на строк до 30 років, після чого, за умови повної оплати орендних платежів, об'єкт оренди переходить у власність орендаря. В той же час, передбачається і дострокове погашення орендних платежів, зі сплатою яких орендар автоматично стає власником орендованого житла.

Перевага довгострокової оренди є очевидною. Чим більший строк оренди, тим менші орендні платежі. Цілком логічним є те, що право власності на житло можуть набувати і спадкоємці після смерті орендаря, за умови повної сплати орендних платежів. Але спадкоємці можуть і відмовитись від такого права. В такому випадку договір оренди припиняється, а орендні платежі не повертаються.

Отже 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. Такими обставинами є сплата орендних платежів в повному розмірі, що засвідчується актом, який є невід'ємною частиною договору оренди житла з викупом.

Орендні платежі складаються з платежів на викуп житла та винагороди (доходу) орендодавця. Розмір орендних платежів розраховується виходячи із суми платежів на викуп житла, поділеної на кількість виплат та збільшеної на суму винагороди орендодавця. Винагорода орендодавця визначається як процентна ставка від платежів на викуп житла і встановлюється сторонами самостійно. Винагорода орендодавця сплачується за фактичний період оренди та не нараховується на суму платежів на викуп житла, що погашаються достроково.

Питання про можливість зміни викупної вартості об'єкту протягом терміну дії договору залишається відкритим. Встановлення процентної ставки винагороди орендодавця від платежу за викуп житла, значно звужує можливості по встановленню фіксованої ставки винагороди або по її початковому отриманню орендодавцем до здійснення повного викупу орендарем<sup>5</sup>.

Також обов'язковою умовою даного договору є сплата орендарем початкового внеску, розмір якого встановлюється сторонами самостійно і включається до вартості житла.

Доволі позитивним моментом в договорі оренди житла з викупом, як для орендодавця, так і для орендаря, є формування резервного фонду непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням орендаря. Орендар після укладення договору (а саме після його державної реєстрації) зобов'язаний перерахувати кошти, що формують резервний фонд, розмір якого не повинен перевищувати трьох відсотків від вартості житла, на персональний рахунок орендодавця. У разі виникнення заборгованості по оплаті житлово-комунальних послуг, а також в інших випадках, виключний перелік яких повинен бути відображений в договорі, наприклад здійснення профілактичного обслуговування або ремонт комунікаційних мереж, що знаходяться в житловому приміщенні, орендодавець має право використати кошти резервного фонду для покриття зазначених витрат. Невикористані кошти резерву зараховуються як платежі орендаря на викуп житла. Тому дуже важливо як для орендодавця так і для орендаря, врахувати та прописати в договорі всі можливі випадки непередбачених витрат, а також можливі прострочення зобов'язань орендаря по утриманню житла. В протилежному випадку, при неврахуванні цих моментів в договорі, може призвести до використання коштів резервного фонду на розсуд орендодавця, а отже і до фактичного збільшення вартості житла до трьох відсотків.

Варто зазначити, що витрати пов'язані з вчиненням юридичних дій по оформленню договору оренди житла з викупом, а саме сплата нотаріальних послуг, оформлення права власності, державна реєстрація обтяжень нерухомого майна, а також можливі страхові платежі, не відносяться до резервного фонду і сплачуються орендарем самостійно або компенсуються орендодавцю.

Орендар має право вселити в орендоване приміщення членів своєї сім'ї та інших осіб які проживають разом із ним, а також тимчасових мешканців. До того ж орендар має право зареєструвати своє місце проживання а також місце проживання членів своєї сім'ї за адресою орендованого приміщення. Сплата житлово-комунальних послуг за орендоване житлове приміщення здійснюється орендарем самостійно на підставі укладених договорів з відповідними спеціалізованими організаціями. Причому договори про надання комунальних послуг укладаються між орендарем та спеціалізованими організаціями на підставі договору оренди житла з правом викупу, який є документом, що свідчить про перехід права власності з відкладальними обставинами. Орендодавець має право облаштувати орендоване житлове приміщення за власним бажанням і зобов'язаний використовувати житло тільки для проживання. Також орендодавець зобов'язаний здійснювати профілактичне обслуговування комунікаційних мереж, що знаходяться в житловому приміщенні, проводити поточний та капітальний ремонт. Переобладнання та перепланування орендованого житла можливе лише за згодою орендодавця та відповідно до вимог чинного законодавства.

Цивільно-правове регулювання оренди житла з правом викупу не виключає можливості передачі орендованого житла в суборенду. На це вказує ч.6 ст. 810-1 та ст. 823 ЦК України. Отже орендар має право передати орендоване житло в суборенду іншій особі але за згодою орендодавця, з усіма витікаючи ми з цього наслідками.

Таким чином, оренда житла з правом викупу в цілому є позитивним законодавчим нововведенням і реальною можливістю реалізації житлових прав громадян. Для будівельних компаній, які мають реалізувати новозбудоване житло оренда житла з правом викупу стане альтернативою іпотечного кредитування. Також оренда житла з правом викупу може розглядатись як інвестування коштів і новий вид операцій на ринку нерухомості. Тому даний вид договору є досить цікавим як з наукової, так і з практичної точки зору і подальше його дослідження є необхідним для усунення можливих непорозумінь у практичному застосуванні.

1. *Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва*: Закон України від 25 грудня 2008 р № 800-VI// Відомості Верховної Ради України. – 2009. - №19. – ст. 257. 2. *Цивільний кодекс України*: станом на 1 вересня 2009 р. – Х.:Одісей, 2009.-423с. 3. *Порядок оренди житла з викупом*: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009р. №274// Офіційний вісник України. 2009. - №23, ст.754. 4. *Доценко-Белоус Н.* «Оренда з правом викупу: правила гри». – Режим доступу: //http://www.dom.2000.com/ru/main/article/id/10099. 5. Там само.