

Івашова І.П.

асистент кафедри цивільно-правових дисциплін
та банківського права
ДВНЗ «Українська академія банківської справи
Національного банку України»

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ПРАВОМ ВИКУПУ

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.

Вже з самого визначення договору оренди житла з правом викупу, яке міститься в ст. 810-1 Цивільного кодексу України [6] 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 унеможливорює 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 [6] 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 КМУ від 25.03.2009р., 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. 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 [5]. 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 повернути 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 [2].

Істотною умовою договору оренди житла з правом викупу є строк, на який він укладається. Даний договір 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.

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 [2].

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

Також істотною умовою договору оренди житла з правом викупу 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.

Таким чином, слід зазначити, що оренда житла з правом викупу в цілому є позитивним законодавчим нововведенням і реальною можливістю реалізації житлових прав громадян. 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.

Список літератури

1. Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» : постанова Кабінету Міністрів України від 23.07.2008р. // Офіційний вісник України від 08.08.2008 - 2008 р., № 56, стор. 59, ст. 1885.
2. Н. Доценко-Белоус «Оренда з правом викупу: правила гри» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.dom.2000.com/ru/main/article/id/10099>.
3. Порядок оренди житла з викупом: постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009р. №274// Офіційний вісник України від 06.04.2009 р., №23, стор.73, ст..754
4. Примірний договір оренди житла з викупом: наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.
5. 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.
6. Цивільний кодекс України: станом на 1 вересня 2009 р. – Х.:Одіссей, 2009.-423с.
7. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар/ за ред. розробників Цивільного кодексу України під керівництвом А.С.Довгерта. – К.: Істина, 2004р. – 916 с.

