

ОРЕНДА ЖИТЛА З ПРАВОМ ВИКУПУ ЯК СПОСІБ ПОКРАЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО КЛІМАТУ В БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

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.

Одним з 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 серпня 2008 р. Слід констатувати, що на сьогоднішній день, розроблена та прийнята достатня нормативно-правова база для впровадження в практичне застосування оренду житла з правом викупу. Були внесені відповідні доповнення до Цивільного кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України № 274 від 25 березня 2009 р. був затверджений “Порядок оренди житла з викупом”, а також наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 252 від 24 червня 2009 р. було затверджено “Примірний договір оренди житла з викупом”, в якому розписані всі істотні умови даного виду договору.

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.

Орендодавцем зазначеного договору може бути виключно підприємство, 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 і банки, що володіють вилученим житлом, яке було під заставою. Орандарем може бути тільки фізична особа.

Щодо житла, яке може передаватись в оренду з правом викупу, то відповідно до п. 3 “Порядку оренди житла з викупом”, затвердженого постановою КМУ від 25 березня 2009 р., [3] об’єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них. Отже житло повинно бути закінчено в будівництві, 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 [2]. 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 [5].

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.

Отже переваги оренди житла з правом викупу для будівельних компаній є очевидними. По-перше, це можливість реалізувати житло, недоступне для покупців в сьогоденних умовах; по-друге, це отримання орендної плати, а також винагороди, за рахунок яких можна покрити власні видатки по сплаті відсотків за отриманими кредитами; по-третє, це розширення кола потенційних клієнтів за рахунок тих осіб, які орендують житло, ну і в четвертих – це можливість передачі орендованого житла в іпотеку.

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що 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.

Література

1. Цивільний кодекс України [Текст] : станом на 01.09.2009. – Х. : Одиссей, 2009. – 423 с.
2. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Текст] : Закон України від 25.12.2008 № 800-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 19. – Ст. 257.
3. Порядок оренди житла з викупом : постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 № 274 // Офіційний вісник України від 06.04.2009. – № 23. – Ст. 754.
4. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар [Текст] / за ред. розробників Цивільного кодексу України під керівництвом А. С. Довгерта. – К. : Істина, 2004. – 916 с.
5. Доценко-Белоус, Н. Оренда з правом викупу: правила гри [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.dom.2000.com/ru/main/article/id/10099>.

Івашова, І.П. Оренда житла з правом викупу, як спосіб покращення інвестиційного клімату в будівельній галузі України [Текст] / І.П. Івашова // Актуальні проблеми правового регулювання фінансово-кредитних відносин в умовах кризи : зб. тез доп. Міжнародної науково-практичної конференції (4-5 червня 2010 р.). - Суми : УАБС НБУ, 2010 – С. 269-271.