

УДК 347.453.3

**Грущинська Наталія Ігорівна,**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного

права та процесу Юридичного факультету

Львівського національного університету імені І. Франка

## ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

**Постановка проблеми.** На сьогоднішній день в Україні одним з основних майнових прав, яке закріплене і гарантоване Основним Законом держави є право на житло. Однак не всі особи мають можливість реалізувати його в повній мірі, тобто придбати у власність. Гарантоване законодавцем право власності включає в себе наступні три правомочності, а саме володіння, користування та розпорядження. Отже, якщо власник житла має право розпорядитися ним на власний розсуд, тобто передати його в оренду, то інший контрагент має право отримати конкретно визначене житло для проживання в ньому на строковій, платній основі. Законодавець в Цивільному кодексі України виділив договір оренди житла серед договорів найму як самостійний договір, давши йому чітке визначення та визначивши окремі умови договору як істотні. Однак житло, яке придатне для споживання може належати як до державного, так і до приватного житлового фонду. В період сьогоднішнього, сторони договору найму житла здебільшого укладають даний договір в приватному житловому фонді.

**Стан дослідження теми.** Питанням класифікації істотних умов договору найму (оренди) жила та порядку його укладення було присвячено багато праць провідних вчених цивілістів, серед яких О. В. Дзера, В. М. Коссак, В. В. Луць, Н. С. Кузнецова та інші. Однак, на сьогоднішній день, багато питань щодо визначення істотних умов договору найму житла залишаються недослідженими.

**Метою статті** є визначення та чіткий перелік істотних умов договору найму (оренди) житла.

**Виклад основного матеріалу.** Договір оренди житла є одним з найбільш поширеніших цивільно-правових договорів який опосередковує відносини користування. Стаття 47 Конституції України гарантує кожному право на житло. Держава створює умови за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або

взяти в оренду. Особа, яка не має змоги придбати житло у власність, має право користуватися ним на праві найму [1, с. 7].

Договір найму житла має багато спільного з договором майнового найму, проте в системі договорів посідає самостійне місце. Даний договір спрямований на забезпечення громадян житлом і має специфічний предмет.

Згідно до положень статті 810 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) 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 [2, с. 198]. Даний договір, на сьогоднішній день, переважно укладають в приватному житловому фонді.

Істотними умовами для цього виду правочинів є предмет, ціна та строк. Однак, це ті умови, обов'язковість яких визначена законодавцем, але в кожному конкретному випадку сторони, укладаючи договір найму житла, мають право і повинні узгодити більш ширший перелік умов договору для реалізації своїх прав та точного і повного виконання його умов.

Договір оренди житла є казуальним, оскільки обов'язковою його умовою є мета укладення – житло передається наймачеві тільки для проживання в ньому [3, с. 52]. Щодо предмету даного договору, то ним є житло, яке передає у користування його власник. Законодавче визначення житла міститься у статті 379 ЦК України, під житлом фізичної особи розуміється житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені і придатні для постійного проживання в них. В свою чергу стаття 812 ЦК України визначає предмет договору найму житла, а саме, предметом договору найму житла може бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Перелік житла в даній законодавчій нормі не є вичерпним.

Законодавець в ст. 382 ЦК України дає визначення квартири як об'єкта права власності, а саме квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання. Як об'єкт права власності квартира є ізольованим приміщенням у багатоквартирному будинку, тобто не пов'язана спільним входом з іншими квартирами, приміщеннями [4, с. 643]. Квартира як об'єкт права має цільове призначення – для постійного проживання. Остання є різновидом житла за законодавством України і призначена для проживання, яке може бути як постійним так і тимчасовим.

Також предметом договору найму житла може бути і частина квартири, наприклад кімната або декілька кімнат. 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. Якщо наймодавець передає в оренду частину квартири, наприклад, кімнату, остання має відповідати санітарним нормам і вимогам про придатність для проживання. Необхідно відзначити, що в окремій кімнаті можуть спільно проживати подружжя або одна особа. На практиці оренду кімнати або частину квартири трактують як підселення, це, як правило, відбувається до власника помешкання, однак така умова значною мірою впливає на ціну договору оренди в сторону її зменшення.

Наступним видом житла яке може виступати предметом договору найму є житловий будинок або його частина. Стаття 380 ЦК України визначає житловий будинок як будівлю капітального типу, споруджену з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання [2, с. 106]. Житловий будинок повинен відповідати технічним, санітарним, пожежним, архітектурним та іншим вимогам. Важливою передумовою для реалізації права на будівництво житлового будинку є відведення земельної ділянки для таких цілей. Закінчений будівництвом житловий будинок може використовуватись за призначенням тільки після прийому і введення його в експлуатацію. Після введення останнього в експлуатацію виникає право власності яке підлягає державній реєстрації. Отримавши витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно власник житлового будинку має право розпоряджатися ним, як то здавати в оренду для проживання в ньому. В свою чергу житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості. Податковий кодекс України об'єкти житлової нерухомості поділяє на такі типи:

житловий будинок, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, садовий будинок та дачний будинок [5, с. 22].

Якщо за договором оренди жила в найм передається частина житлового будинку, то остання повинна відповідати тим самим вимогам що й житловий будинок в цілому. За договором найму житла повинна бути дотримана основна вимога – передання житлового будинку або його частини для проживання в ньому, як вже зазначалось вище, проживання може бути постійним або тимчасовим. При здачі в оренду частини житлового будинку необхідно відокремити дану частину в натурі для комфортного проживання в ній наймача та членів його сім'ї. Тут можна провести паралель з частиною квартири яка також може бути самостійним предметом договору найму, однак, при здачі в оренду частину квартири наймач користується приміщеннями загального користування спільно з іншими особами. Житловий будинок, в свою чергу, можна поділити на частини так, щоб всіма необхідними для проживання приміщеннями наймач користувався самостійно, наприклад, поділ будинку по горизонталі, якщо це двоповерховий житловий будинок або частина будинку яка має самостійний вихід тощо.

Аналізуючи вищесказане, розуміємо, що власник має право на свій розсуд передати в користування окреме помешкання або його частину. Однак договір найму житла є двостороннім, згідно до якого у наймодавця і наймача виникають взаємні права та обов'язки. Власник помешкання зобов'язаний передати останнє придатним для постійного проживання в ньому. Придатність для проживання визначається різними показниками. Житло має відповідати встановленим будівельним нормам і правилам, протипожежним і санітарно – технічним нормам та вимогам щодо умов благоустрою конкретного житлового масиву. Також будинки (приміщення) після їх будівництва або переобладнання реєструються саме як житлові будинки. В цих випадках придатність для проживання зумовлена особами – не власником, від яких залежить введення житлового будинку в експлуатацію та його подальше функціонування.

Отже, основною вимогою до предмету договору найму (оренди) житла є придатність помешкання для постійного проживання в ньому. У випадку найму житла саме визначення постійного проживання носить строковий характер, оскільки група договорів про передачу майна в користування містить ряд істотних умов, визначених законом, до яких відносять строк. Придатність для проживання з точки зору строкового користування зумовлена

внутрішнім станом конкретного нерухомого майна, наявністю або відсутністю комунікацій, які забезпечують використання житла за призначенням.

Житлу як предмету договору найму притаманні індивідуальні ознаки, хоча йому також притаманні і ряд родових ознак. В кожному випадку укладення договору найму зазначається точна адреса, місце розташування об'єкту нерухомості, точні параметри щодо площі, поверховості та ряд інших ознак. Дані пункти договору підтверджуються правовстановлюючими документами на помешкання, які зобов'язаний пред'явити власник на момент укладення договору. Обов'язково вказується в конкретному договорі найму житла якими комунікаціями воно обладнане, адже наявність чи відсутність останніх може вплинути на ціну договору в цілому.

Сторонами договору найму (оренди) житла є наймодавець і наймач. Наймач завжди є власником житла, про що пред'являє відповідні правовстановлюючі документи на конкретне нерухоме майно, яке передається в найм та відповідні документи, які підтверджують його особу. Якщо від імені наймодавця діє інша особа, вона зобов'язана пред'явити довіреність на представлення інтересів власника житла в якій буде чітко зазначатись конкретні повноваження даної особи щодо передачі помешкання в найм. На стороні наймача може виступати як фізична, повністю дієздатна так і юридична особа. Особа має бути платоспроможною, дана вимога ніде не передбачена в законодавстві, однак договір найму житла носить оплатний характер, ціна є його істотною умовою і порушення порядку або строку її сплати може мати наслідком розірвання договору в цілому. Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб, дана вимога зумовлена метою укладення договору. На сьогоднішній день поняття місця проживання містить Закон України « Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні ». Під місцем проживання розуміється житло, розташоване на території адміністративно – територіальної одиниці, в якому особа проживає постійно або тимчасово [6]. Якщо фізична особа – людина проживає в помешканні, то вона зобов'язана дотримуватись всіх правил користування ним та добросусідських норм поведінки. Законодавець допускає множинність осіб на стороні наймача. Згідно до статті 816 ЦК України у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживають разом з наймачем [2, с. 200]. Практичне значення цієї умови полягає в тому, що хоча наймачем, як стороною в договорі, в переважній більшості випадків є одна особа, усі інші особи, які з ним проживають, набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користу-

вання житлом, а саме забезпечення збереження житла та своєчасне внесення плати за користування житлом. Безумовно, наймодавець має право знати про кількість, вік та інші дані про осіб, які будуть проживати з наймачем, а також може і відмовитись від укладення договору оренди житла на підставі наданих наймачем відомостей. Також треба відзначити, що особи, які проживають разом з наймачем не набувають переважних прав наймача, передбачені статтею 822 ЦК України.

Порядок користування житлом у приватному житловому фонді визначається за домовленістю сторін. Також наймач несе перед наймодавцем відповідальність за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним. Деякі науковці вважають, що наймачами житла можуть бути кілька осіб, якщо предметом договору є ізольована житлова кімната. Не можна погодитись з даною точкою зору однозначно, адже на практиці подружжя чи інші особи не рідко орендують однокімнатну квартиру або взагалі окрему кімнату в помешканні.

Наступну істотну умову у договорі найму житла законодавець зазначає виділяє строк договору. Строк користування житлом – це період протягом якого наймач зобов'язується користуватися житлом для проживання в ньому і своєчасно вносити орендну плату. На практиці, яка склалась в процесі укладення вищевказаного договору в приватному житловому фонді, строк завжди є визначеним і укладається на один рік з правом пролонгації. Якщо ж сторони не погодили між собою чітко строк, договір оренди житла вважається укладеним на п'ять років. Після закінчення цього терміну сторони можуть продовжити строк даного договору. Таким чином, за положеннями цивільного законодавства договір найму житла завжди є строковим і укласти його на невизначений строк неможливо. На практиці сторони вказують момент набрання договором найму житла чинності, це може бути момент фактичної передачі ключів від помешкання або момент підписання акту приймання – передачі житла. За загальним правилом договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов. Згідно до статті 811 ЦК України договір найму житла укладається в письмовій формі. Якщо наймодавець і наймач досягли згоди з усіх істотних умов договору і надали їм належної письмової форми, даний договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання. Будь – яка із сторін має право наполягати на нотаріальному посвідченні договору оренди житла або ж таке посвідчення може відбуватись за домовленістю сторін. Також сторони договору оренди житла мають право зазначити і інший момент набрання договором

чинності, в цьому якраз проявляється диспозитивність договірних відносин.

Погодивши строк оренди помешкання сторони повинні погодити ще й таку істотну умову, визначену законодавцем, як ціна, оскільки даний договір є оплатним. Законодавець у статті 820 ЦК України визначає плату за користування житлом, згідно якої розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла. Як правило це положення застосовується в приватному житловому фонді. Сторони погоджують між собою розмір орендної плати за один місяць або інший період, яка становить чітко визначену грошову суму. З пункту про оплату за користування житлом випливають наступні істотні умови, без погодження яких на практиці виникає багато розбіжностей. Плата за користування житлом включає в себе:

- чітко визначену ціну, яку погодили сторони;
- чітко визначений період, в який наймач зобов'язаний вносити плату за оренду;
- спосіб розрахунку за користування конкретним визначеним помешканням.

Отже, якщо наймодавець і наймач погодили між собою плату за користування житлом, то вона має собою являти чітко визначену грошову суму в національній валюті України – гривні. Також, на момент укладення договору, сторони повинні між собою погодити і періодичність внесення орендних платежів. Наймач зобов'язується вносити плату за користування житлом на кожне конкретне число місяця. Як правило, плату вносять за фактично прожитий місяць, однак в кожному конкретному договорі дану умову сторони можуть узгодити по – різному. Плата за комунальні послуги береться, окрім квартирної плати, у відповідно до затверджених у встановленому порядку тарифів і не є оплатою за користування житлом. Також сторони на стадії укладення договору повинні визначити і спосіб розрахунку, як правило, це безготівкова форма. Однак існують непоодинокі випадки коли наймач вносить плату за користування житлом в готівковій формі. В останньому випадку було б доцільно запропонувати додати до договору оренди житла окремим додатком ще й графік здійснення платежів. Цей графік розділений на рівну кількість періодів, як правило – місяців, і сторони підписують його кожного разу при розрахунку за фактично прожитий місяць щоб уникнути розбіжностей.

На момент укладення договору найму житла, наймач може вимагати від наймодавця внести двохмісячну орендну плату або будь – яку іншу суму, як гарантію взятих на себе зобов'язань за конкретним договором. Якщо сторони договору найму житла погодили чіткий розмір орендної плати і наймач станом на момент укладення договору вніс двохмі-

сячну орендну плату, дана плата буде визначатись як гарантійна сума. Сторони мають право погодити, що гарантійна сума, яка передається наймодавцеві, виступає як гарантія того, що наймач буде своєчасно вносити плату за користування житлом, якщо ж ні, то наймодавець може розпорядитися цією гарантійною сумою. В усіх випадках гарантійна сума має своє призначення, цільовий характер, а саме, для погашення прострочених платежів за користування житлом або комунальних платежів тощо. Також наймодавець має право використати гарантійну суму для відшкодування збитків за втрачені або пошкодженні речі, якими було обладнане відповідне помешкання.

За загальним правилом одностороння зміна умов договору не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом. Орендна плата – це істотна умова договору найму житла, а зміна умов можлива лише за взаємною згодою сторін. Під час дії договору наймач може не вносити конкретно обумовлену плату за проживання або наймодавець має намір змінити дану плату з певних причин, то сторони повинні обумовити це за взаємною згодою.

Якщо сторони договору найму житла погодили між собою конкретне помешкання, строк оренди та плату за користування останнім, даний договір вважається укладеним з моменту підписання його наймодавцем та наймачем. В кожному конкретному випадку оренди житла перелік істотних умов може бути розширений за взаємною згодою сторін або на вимогу будь – якої із сторін. Проте дані умови про предмет, строк та розмір орендної плати не можуть бути звужені, оскільки їх імперативність визначена законодавцем.

Цивільний кодекс України також деталізує перелік прав та обов'язків сторін за договором найму житла, без погодження і визначення яких даний договір вважався б неукладеним.

Доцільно зазначити, що однією з важливих умов укладення договору найму житла є погодження і підписання акту приймання – передачі, який є додатком до договору оренди та має стандартну форму [3, с. 67]. В останньому зазначається детальний опис квартири, її стан в момент передачі наймачеві, кількість ключів тощо. Сторони детально описують все майно, яким обладнане помешкання, а також зазначають недоліки майна, якщо такі виявлені на момент підписання. На практиці до акту приймання – передачі житла додають ще й фотографії конкретного об'єкту на момент його передачі. Слід зазначити, що акт приймання – передачі підписують одночасно з основним договором. Даний акт є додатком до договору найму житла і не є окремим документом. Якщо до конкретного

договору оренди житла сторони додають ще й акт приймання – передачі, то з моменту підписання акту договір оренди вважається укладеним. З цим моментом пов'язують обчислення строку даного договору та здійснення платежів щодо користування житлом. Якщо наймодавець і наймач підписала конкретний акт приймання – передачі житла, це означає, що наймодавець передав, а наймач погодився з усіма умовами договору і прийняв житло в користування. Якщо б у сторін були якісь претензії або розбіжності на момент укладення договору, вони мають право про це зазначити в акті. На практиці значення акту приймання – передачі досить велике, оскільки з ним пов'язують момент укладення основного договору та фактичної передачі житла. Також, після закінчення строку дії договору сторони зобов'язані підписати акт приймання – передачі житла, в якому обумовлюють всі недоліки майна за строк користування житлом та інші претензії, якщо такі будуть мати місце на момент закінчення строку договору найму житла. Підписання акту приймання-передачі житла, після закінчення строку договору оренди наймодавцем і наймачем свідчить про припинення зобов'язань за даним договором шляхом належного їх виконання.

**Висновки.** Отже підсумовуючи вище сказане, можна зробити наступні висновки: вичерпно-

го переліку істотних умов договору найму (оренди) житла не існує, в кожному конкретному випадку вони визначаються на розсуд сторін. Предметом договору найму житла є помешкання придатне для постійного проживання у ньому. Враховуючи специфіку даного договору, наведемо власні вимоги придатності для проживання житла з точки зору строкового користування, це внутрішній стан конкретного нерухомого майна, яке передається в найм, зумовлений наявністю ремонту, додаткових речей, таких як меблів та побутової техніки, наявність або відсутність комунікацій, які забезпечують використання останнього за призначенням.

Також було б доцільно до договору найму (оренди) житла додати ще й графік розрахунків між сторонами для уникнення розбіжностей на практиці, які зумовлені строковістю договору в цілому і періодичністю внесення орендних платежів зокрема.

Необхідно на законодавчому рівні визначити акт приймання – передачі житла додатком до договору найму (оренди) житла, без якого даний договір буде вважатись не укладеним. З моменту підписання акту приймання – передачі договір оренди житла буде набирати чинності і будуть обчислюватись всі строки за даним договором, це сприятиме уникненню розбіжностей між наймодавцем і наймачем на практиці.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 11. – Ст. 44.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
3. Галянтич М. К. Житлове право України / М. К. Галянтич. – К : Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.
4. Науково -практичний коментар Цивільного кодексу України // за ред. проф. В. М. Коссака – Київ, 2008. – К. : Істина. – 928 с.
5. Податковий кодекс України : Закон України від 2 грудня 2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 17. – Ст. 112.
6. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні : Закон України від 11 грудня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 232.

**Грущинська Наталія Ігорівна**

#### **СУТТЄВІ УМОВИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА**

Сторони договору оренди житла самі визначають його суттєві умови в кожному конкретному випадку. Предмет вище зазначеного договору становить конкретне жила приміщення придатне для постійного проживання в ньому. Житло має відповідати вимогам санітарним і технічним нормам. Доцільно доповнити перелік істотних умов договору оренди житла графіком розрахунків між орендодавцем і орендарем. На законодавчому рівні момент підписання акту прийому – передачі житла визнати моментом укладення договору оренди.

**Ключові слова:** договір оренда житла, істотні умови, житлове приміщення, акт прийому-передачі.

**Грущинская Наталья Игоревна**

#### **СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛЬЯ**

Стороны договора аренды жилья сами определяют его существенные условия в каждом конкретном случае. Предмет выше указанного договора составляет конкретное жилое помещение пригодное для постоянного проживания в нем. Жилье должно соответствовать требованиям санитарным и техническим нормам. Целесообразно

дополнить перечень существенных условий договора аренды жилья графиком расчетов между арендодателем и арендатором. На законодательном уровне момент подписания акта приема – передачи жилья признать моментом заключения договора аренды.

**Ключевые слова:** договор аренда жилья, существенные условия, жилое помещение, акт приема – передачи.

**Hrushchynska Nataliia Ihorivna**

#### **THE ESSENTIAL CONDITIONS OF LIVING ACCOMMODATION TENANCY CONTRACT**

Contractual parties in the tenancy contract determine its essential terms in each case. The matter of tenancy contract is a specific dwelling house. Living accommodations must comply with sanitary and technical standards. The essential terms of tenancy contract should be supplemented with schedule of payments. It is necessary to legislatively fix the moment of signing act of acceptance it is a moment of contracting.

**Key words:** living accommodation tenancy contract, essential conditions, living accommodations, act of acceptance.