

ОРЕНДА ЖИТЛА З ВИКУПОМ

Гожій І.О. ст. викладач НТУУ «КПІ»

Проблема забезпечення громадян житлом завжди була гострою для України. Відповідно до ст.47 Конституції України держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [1]. На виконання вимог Конституції на сьогодні в Україні здійснюються заходи щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян. Зокрема, діє програма надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [9] ; програма кредитування будівництва житла з компенсацією відсоткової ставки кредитів комерційних банків за рахунок державних коштів [10]; програма державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом [11]... Проте, придбати житло за зазначеними програмами можуть далеко не всі бажаючі, оскільки, по-перше, житлові кредити внаслідок їх високої вартості недоступні для більшості громадян, по-друге, вік кандидатів на отримання пільгових кредитів та кредитів з компенсацією відсоткової ставки комерційних банків обмежується 35 роками, по-третє, обов'язковою умовою участі у цих програмах є перебування громадян на квартирному обліку. Отже, необхідні нові механізми забезпечення реалізації права громадян на житло...

Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [6] визначив подальші шляхи розв'язання житлової проблеми, зокрема, через отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки. Договір оренди житла з викупом надає можливість для реалізації конституційного права на житло, конституційних положень про вільний вибір місця проживання, здійснення права приватної власності [1].

Оренда житла з викупом є особливим видом найму житла. Відносини оренди житла з викупом встановлюються на підставі договору, до якого застосовуються

положення відповідних статей Цивільного кодексу України [3] з урахуванням особливостей, передбачених Законом України [6], та Порядок оренди житла з викупом, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України [12].

Передусім, вважаємо за потрібне узгодити норми Цивільного кодексу України [3] та Закону України [6] щодо назви договору найму житла, яке належить фізичній та юридичній особі. В Цивільному кодексі України для характеристики зазначених правовідносин використовується термін «найм житла», водночас, в Законі України [6] вживається термін «оренда житла з викупом». Крім того, в статтю 811 «Форма договору найму житла» та статтю 825 «Розірвання договору найму житла» Цивільного кодексу України згідно із Законом №800 – VI (800 – 17) від 25.12.2008 р. [6] внесені зміни з використанням терміну «оренда житла з викупом». Отже, постає необхідність вироблення єдиного терміну.

За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство – орендодавець передає іншій стороні – орендарю житло за плату на довготривалий строк, після закінчення якого, за умови сплати коштів початкового внеску та орендних платежів в повному обсязі, житло переходить у власність орендаря. Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується відповідним актом, який є невід’ємною частиною договору оренди житла з викупом [12, п.6]. Разом з тим, слід зазначити, що договір оренди житла з викупом є оплатним, оскільки орендні платежі складаються з платежів на викуп житла та винагороди (доходу) орендодавця. Винагорода, яку отримує орендодавець, визначається як відсоткова ставка від платежів на викуп житла, розмір якої встановлюється в договорі оренди.

Законодавство України [6, ст.5] визначає, що строк, на який укладається договір оренди житла з викупом, не може перевищувати тридцяти років, при цьому орендар користується правом дострокового погашення орендних платежів.

Відповідно до частини третьої Закону України [6] до договору оренди житла з викупом застосовуються, зокрема, положення статті 813 Цивільного кодексу України. За змістом цієї статті сторонами у договорі оренди житла з викупом можуть бути фізичні та юридичні особи [3]. Якщо орендарем (наймачем) є

юридична особа, вона має право використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб, зокрема, на підставі договору піднайму житла.

Предметом договору оренди житла з викупом може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, призначені і придатні для постійного проживання в них [12,п.3]. Слід зазначити, що предмет договору оренди житла з викупом суттєво відрізняється від предмету договору найму житла в будинках державного і громадського житлового фонду, щодо якого житлове законодавство встановлює чітко виписані вимоги. Так, відповідно до статті 63 Житлового кодексу України [2] предметом договору найму жилих приміщень в будинках державного і громадського житлового фонду може бути тільки ізольоване жиле приміщення за розміром не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею у даному населеному пункті [7,п.53].

Договір оренди житла з викупом укладається у письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та обов'язковій державній реєстрації [12, п.4]. За змістом статті 210 Цивільного кодексу, якщо правочин підлягає державній реєстрації, то він вважається вчиненим з моменту реєстрації. В договорі обов'язково зазначають: найменування сторін; характеристика житла, що передається в оренду; строк, на який укладається договір; розмір орендних платежів, строки і порядок їх внесення, умови перегляду, при необхідності; підстави дострокового припинення договору та порядок повернення коштів у цьому випадку; формування резерву непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням зобов'язань орендаря (страхові платежі, оформлення права власності на нерухоме майно тощо); зобов'язання та відповідальність сторін.

Законодавством визначаються обов'язки орендаря за договором. Орендар зобов'язаний використовувати житло виключно за цільовим призначенням, дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків [8]. Перепланування та реконструкцію житла орендар має право здійснювати лише за згодою орендодавця [12,п.10]. Слід зазначити, що крім сплати орендних платежів у строки, визначені договором, орендар зобов'язаний самостійно вносити плату за комунальні послуги [6,ст.5]. У разі виникнення заборгованості з оплати зазначених послуг, орендодавець погашає її з резерву

непередбачених витрат, який формується за рахунок орендаря. Розмір резерву не може перевищувати трьох відсотків вартості житла [12,п.8].

Принагідно слід зазначити, що до сплати орендних платежів у повному обсязі розпорядження житлом здійснює орендодавець, орендар володіє і користується житлом, отриманим в оренду.

Відповідно до статті 816 Цивільного кодексу України у договорі можуть бути вказані особи, які проживають разом з орендарем. Ці особи набувають рівних з орендарем прав та обов'язків щодо користування житлом. Реєстрація місця проживання орендаря та членів його сім'ї за адресою об'єкта оренди здійснюється у порядку, встановленому законодавством [5]. За взаємною згодою та з попереднім повідомленням орендодавця, орендар та особи, що проживають з ним, можуть дозволити проживання у помешканні тимчасових мешканців без стягнення плати за користування житлом [3,ст.818]. Крім того, законодавство передбачає можливість укладення договору піднайму житла [3,ст.823]. Договір піднайму житла є похідним від договору оренди житла з викупом. Предметом договору піднайму житла може бути частина або все помешкання, що є об'єктом оренди. Принагідно слід зазначити, що строк договору піднайму не може перевищувати строку договору оренди житла з викупом. У разі припинення договору оренди житла з викупом, в тому числі достроково, одночасно з ним припиняється договір піднайму житла. Піднаймач, а також тимчасові жильці повинні негайно звільнити жиле приміщення, оскільки вони не набувають самостійного права на житло незалежно від тривалості проживання.

Слід зазначити, що ст.170 Податкового кодексу України [4] встановлює обов'язок нотаріуса, у разі вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору піднайму житла, надіслати інформацію про такий договір органу державної податкової служби за податковою адресою платника податку (в нашому випадку – орендаря) за формою та у спосіб, встановлені Кабінетом Міністрів України.

Договір оренди житла з викупом може бути достроково припинений за згодою сторін. Повернення коштів у цьому випадку здійснюється відповідно до умов договору [12,п.11]. Разом з тим законодавство України [3,ст.825] визначає підстави дострокового розірвання договору за рішенням суду, зокрема, у разі

невнесення орендарем плати за житло за шість місяців, руйнування або псування житла орендарем або іншими особами, за дії яких він відповідає. Сплачені кошти повертаються відповідно до рішення суду. У випадку розірвання договору оренди орендар та інші особи, що проживають з ним, підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення.

Підсумовуючи викладене вище, можна зазначити, що договір оренди житла з викупом є правовою підставою участі роботодавця в поліпшенні житлових умов найманих працівників. Законодавство України прямо передбачає, що підприємство – орендодавець набуває право на попередньо обране орендарем житло з метою передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом та здійснює управління житлом до його повного викупу. Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства – орендодавця до особи – орендаря (в нашому випадку працівника підприємства) з відкладальними обставинами, визначеними законом [3,ст. 810-1]. Водночас, підрозділ 4 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України [4] встановлює порядок відображення в обліку з податку на прибуток підприємств операцій за договорами оренди житла з викупом, а саме: підприємство – орендодавець збільшує суму доходів на суму нарахованого фізичній особі орендного платежу, крім того, підприємство – орендодавець збільшує суму витрат звітного періоду на частину собівартості об'єкта оренди; передача житла у власність фізичній особі після закінчення строку дії договору оренди житла з викупом або достроково за умови повної сплати орендних платежів не змінює податкових зобов'язань підприємства – орендодавця. Таким чином, законодавством України створена нормативна база для регулювання участі роботодавця в поліпшенні житлових умов найманих працівників у визначеній формі.

Про новий механізм реалізації конституційного права громадян на житло йдеться і в проекті Житлового кодексу України [13], зокрема, в статті 20, яка визначає, що підприємства, установи та організації надають у користування громадянам, які перебувають з ними у трудових або службових відносинах, житло з житлового фонду спеціального призначення, що належить їм на праві власності,

на прийнятних для сторін умовах, що не суперечать законодавству, а також, власники житла надають у найм (оренду) фізичним та юридичним особам житло, що належить їм на праві власності, на умовах та в порядку, встановлених договором, укладеним відповідно до житлового законодавства.

Література:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. №245к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996.- №30.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 р. №5465 - X // Відомості Верховної Ради Української РСР.- 1983. Додаток до №28.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003.- №40 – 44.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. №2755 – VI // Офіційний вісник України. – 2010. - №92; частина 1.
5. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 р. №1382 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. - №15.
6. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25 12.2008 р. №800 – VI // Урядовий кур'єр. – 2009.- №4.
7. Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР. Затверджені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11.12.1984 р. №470 // www.rada.gov.ua.
8. Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків. Затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. №572 // ЗП України. – 1992. - №11; Офіційний вісник України. – 2006 р.- №4; 2009 р.- №3.
9. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і

придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 р. №584 // Офіційний вісник України.-2001.-№22.

- 10.Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.06 2003 р. №853 // Урядовий кур'єр.- 2003.- №110.
- 11.Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 р. №140 // Офіційний вісник України .- 2009.- №14.
- 12.Про затвердження Порядку оренди житла з викупом: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. №274 // Офіційний вісник України. – 2009. - №23.
- 13.Проект Житлового кодексу України: зареєстр. 04.09.2009 р. №2307 – д. – Режим доступу: www.rada.kiev.ua.