

УДК 347.453.3

## Проект закону України «Про орендне житло»: пропозиції та поправки

**Литвин О.Ю.**

кандидат економічних наук, доцент,  
Полтавська державна аграрна академія

У статті розглянуто проблеми сучасної системи оренди житла. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Запропоновано пропозиції і поправки до проекту закону «Про орендне житло» для його вдосконалення. Акцентовано увагу на тому, що одним із механізмів вирішення житлової проблеми може бути ухвалення Верховною Радою та реалізація цього закону. Це дасть змогу протягом стислого терміну значно збільшити загальний обсяг житлового фонду України.

**Ключові слова:** оренда, орендне житло, орендний будинок, договір найму, нежитлове приміщення.

Литвин А.Ю. ПРОЕКТ ЗАКОНА УКРАИНЫ «ОБ АРЕНДНОМ ЖИЛЬЕ»: ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОПРАВКИ

В статье рассмотрены проблемы современной системы аренды жилья. Сделан анализ исследований, посвященных указанной теме. Предложены поправки к проекту закона «Об арендном жилье» для его усовершенствования. Акцентировано внимание на том, что одним из механизмов решения жилищной проблемы может быть принятие Верховной Радой и реализация данного закона. Это позволит в краткие сроки существенно увеличить общий объем жилого фонда Украины.

**Ключевые слова:** аренда, арендное жилье, арендный дом, договор найма, нежилое помещение.

Lytvyn O.Y. PROJECT OF LAW OF UKRAINE «ABOUT RENTAL HOUSING»: PROPOSALS AND AMENDMENTS

The problems of the modern system of rental housing are considered. The analysis of studies on the named topic is done. Proposals and amendments to the project of Law «About rental housing» for the purpose of its improvement. We accented the attention to the fact that one of the mechanisms to solve the housing problem can be the approval by Verkhovna Rada and realization of this Law. It will allow in a brief period to significantly increase the total amount of housing in Ukraine.

**Keywords:** renting, rental housing, rental house, a contract of employment, non-residential premises.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Світовий досвід підтверджує дієвість та ефективність розв'язання проблеми забезпечення громадян житлом за допомогою механізму оренди. Якщо в Німеччині частка орендного житла сягає 60% загального житлового фонду, у Сполучених Штатах Америки та Великобританії – близько 30%, у Франції та Швейцарії – відповідно близько 40% та 70% [1], то в Україні цивілізований ринок оренди житла відсутній.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України на своїй офіційній сторінці презентувало для громадського обговорення проект закону «Про орендне житло» [2].

Вважаємо даний законопроект актуальним і дуже потрібним. Проте є окремі пропозиції, що хотілося б довести до уваги авторів проекту закону та громадськості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Досліджень, присвячених названій темі, надзвичайно мало. А. Люк [3] аналізує основні положення зазначеного законопроекту, фахівці громадської організації «Публічний

аудит» [4] розглядають ризики, які несе прийняття цього закону для громадян, причини його прийняття та завуальовані корупційні складники проекту.

Проте немає аналізу вітчизняними науковцями слабких місць і прогалин зазначеного законопроекту. Саме це й визначає актуальність даної статті.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Мета статті – аналіз проекту закону «Про орендне житло» для пошуку оптимальних механізмів вирішення сучасної житлової проблеми в Україні.

Найважливішим завданням дослідження є представлення пропозицій і поправок до проекту закону «Про орендне житло» для його вдосконалення.

Для досягнення поставленої мети використано принципи системного аналізу. Для побудови логіки та структури роботи застосувалися методи структурно-логічного та причинно-наслідкового аналізу. Методи комплексного та системного підходу застосовувалися для формулювання висновків.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** До пункту 2 ст. 8 «Договір найму (оренди) орендного житла» проекту закону «Про орендне житло» пропонується внести такі поправки (починаються словом «доповнити»).

2. За договором найму (оренди) орендного житла одна сторона (наймодавець) – власник або управитель передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачу) орендне житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Істотними умовами договору найму (оренди) орендного житла є:

предмет договору;

характеристика орендного житла, що передається в найм (оренду) – доповнити словами: «його склад і вартість»;

(Це допоможе у разі пошкодження та необхідності відновлення майна. – *Прим. автора.*)

доповнити: «цільове призначення орендного майна»;

(Може скластися ситуація, коли житло, що було передане в оренду, через деякий час буде використовуватися не для проживання особи чи сім'ї, а з іншою метою – наприклад, приватна фотостудія, місце для інтимних побачень, торгівлі алкогольними виробами, зборів релігійних організацій тощо. – *Прим. автора.*)

розмір плати за користування орендним житлом доповнити словами: «з урахуванням її індексації»;

(В умовах інфляції орендна плата буде постійно збільшуватися. – *Прим. автора.*)

перелік житлово-комунальних послуг;

строк дії договору;

порядок та умови внесення оплати за найм (оренду), умови його зміни;

доповнити: «порядок здійснення орендодавцем забезпечення контролю над станом об'єкту»;

забезпечення виконання зобов'язань за договором – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо»;

права та обов'язки сторін;

умови реєстрації та зняття з реєстрації місця проживання наймача і членів його сім'ї; відповідальність сторін;

доповнити: «права та обов'язки сторін відносно третіх осіб»;

(У будинку можуть проживати різні категорії людей (спортсмени, які можуть проводити вдома мінітренування, музиканти, що можуть створювати шум у ході домашніх репетицій, тощо), тому права та обов'язки як цих кате-

горій населення, так і інших квартироорендарів повинні бути виписані і захищені. – *Прим. автора.*)

умови та порядок розірвання договору.

Умови договору найму (оренди) орендного житла повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

До п. 4. зазначеної статті пропонується такі поправки.

4. У разі невиконання чи неналежного виконання наймачем орендного житла умов договору найму (оренди) орендного житла такий договір може бути розірвано наймодавцем в односторонньому порядку з таких причин:

1) невнесення наймачем плати за найм (оренду) орендного житла за шість місяців, а за короткострокового найму – понад два рази;

2) руйнування або псування житлового приміщення, що є предметом договору найму (оренди) наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

Доповнити: «3) Використання орендованого приміщення наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, не за призначенням, зазначеним у договорі найму (оренди)».

(Наприклад, як місце для інтимних побачень, торгівлі алкогольними виробами, зборів релігійних організацій тощо. – *Прим. автора.*)

До ст. 10 п. 6 пропонуємо внести такі поправки:

б. Передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Істотними умовами договору оренди є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

доповнити: «цільове призначення об'єкту оренди»;

строк дії договору;

доповнити: «порядок використання об'єкту оренди, можливості перепланування, переобладнання, ремонту»;

орендна плата з урахуванням її індексації;

відновлення орендованого майна та умови його повернення;

права та обов'язки сторін, у тому числі обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна;

забезпечення виконання зобов'язань за договором – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;

відповідальність сторін;

доповнити: «права та обов'язки сторін відносно третіх осіб»;

страхування орендарем взятого ним в оренду майна.

Умови договору повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Зовсім не зрозуміло, чому одностороння відмова від договору оренди не допускається (п. 15 ст. 10).

До п.15 ст. 10 пропонуємо внести такі поправки:

Доповнити: «У разі невиконання чи неналежного виконання наймачем орендного житла умов договору найму (оренди) орендного житла такий договір може бути розірвано наймодавцем в односторонньому порядку з таких причин:

1) невнесення наймачем плати за найм (оренду) орендного житла за шість місяців, а за короткострокового найму – понад два рази;

2) руйнування або псування приміщення, що є предметом договору найму (оренди), наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

3) Використання орендованого приміщення наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, не за призначенням, зазначеним у договорі найму (оренди)».

Договір оренди припиняється також у разі: закінчення строку, на який його було укладено;

банкрутства орендаря;

знищення об'єкта оренди;

ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Пропонуємо до ст. 5 проекту закону «Про орендне житло» внести такі поправки:

Стаття 5. Особливості будівництва орендних будинків.

1. Будівництво орендних будинків здійснюється відповідно до законодавства у сфері містобудування, державних будівельних норм і правил з урахуванням особливостей, визначених цим законом.

2. Вимоги до мінімальних розмірів орендного житла в орендних будинках визначаються державними будівельними нормами і можуть передбачати менші показники, ніж вимоги, передбачені для приміщень у багатоквартирних будинках.

(Пропозиція: зазначити мінімальний розмір кімнати і кухні для недопущення суттєвого погіршення житлових умов майбутніх орендарів житла. – *Прим. автора.*)

Площа нежитлових приміщень в орендному будинку не може перевищувати два-

дцяти відсотків від загальної площі такого будинку.

3. Земельна ділянка для будівництва та подальшої експлуатації орендного будинку із земель державної та комунальної власності надається безоплатно в постійне користування у порядку, визначеному Земельним кодексом України.

(Вважаємо, що така норма повинна передбачатися для будівництва будинків, що зводяться за рахунок коштів державних і місцевих бюджетів. – *Прим. автора.*)

4. Замовник будівництва орендного будинку звільняється від перерахування коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

(Вважаємо, що така норма повинна передбачатися для будівництва будинків, що зводяться за рахунок коштів державних і місцевих бюджетів. – *Прим. автора.*)

5. Приєднання до інженерних мереж для будівництва, реконструкції та подальшої експлуатації орендного будинку здійснюється на безоплатній основі.

(Вважаємо, що така норма повинна передбачатися для будівництва будинків, що зводяться за рахунок коштів державних і місцевих бюджетів. – *Прим. автора.*)

Допускаємо, що вищезазначені норми законопроекту (наявна редакція) прописувалися для залучення інвесторів. Проте вони несуть у собі низку загроз:

– із прийняттям закону держава поставить у нерівні умови будівельні компанії, що зводять житло для продажу, і ті, що будують будинки для здачі в оренду. Крім того, у країні може суттєво знизитися обсяги будівництва житла на продаж;

– органи місцевої влади не будуть захищені у виділенні безоплатно земельних ділянок будівельним компаніям, що зводять орендні будинки, звільненні їх від перерахування коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту;

– підприємства, що займаються під'єднанням будинків до інженерних мереж, здебільшого є приватними. Хто і за які кошти буде компенсувати їм понесені витрати, не зрозуміло.

Вважаємо, що на законодавчому рівні повинні бути передбачені механізми для унеможливлення таких ситуацій:

– зменшення офіційної плати за найм житла для орендарів і введення додаткової готівкової «тіньової» оплати (внести поправки у ст. 9);

– зведення будинків за рахунок коштів держави і місцевих бюджетів і передача їх в управління комерційним структурам, які будуть отримувати з цього максимальну вигоду.

**Висновки з цього дослідження.** Повністю погоджуємося з тим, що ухвалення Верховною Радою та реалізація цього закону дасть змогу

протягом стислого терміну значно збільшити загальний обсяг житлового фонду України за рахунок дійсно доступного для більшості населення сучасного орендного житла, сприятиме залученню інвестицій, насамперед іноземних, у вітчизняну економіку, активізації будівельної та супутніх галузей економіки.

#### ЛІТЕРАТУРА:

- 1.. Пояснювальна записка до проекту закону України «Про орендне житло» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Пояснювальна записка.pdf](http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Пояснювальна_записка.pdf).
2. Проект закону України «Про орендне житло» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Проект Закону.pdf](http://minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4811/Проект_Закону.pdf).
3. Люк А. Орендне житло: порятунк чи мрія / А. Люк [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/orendne-zhitlo-porjatunok-chi-44400>.
4. Орендне житло – перспективний бізнес-план від Кабміну, який не вирішує проблеми українців [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://publicaudit.com.ua/reports-on-audit/orendne-zhitlo-perspektivnij-biznes-plan-vid-kabminu-yakij-ne-virishuye-problemi-ukrayintsiv/>.