

Оренда житла з правом викупу

Договір оренди житла з викупом – особливий вид договору найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу. За договором оренди житла з викупом одна сторона - орендодавець передає другій стороні - фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендарю.

Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом.

Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

Даний договір поєднує в собі риси договору оренди житла та договору купівлі-продажу житла. Чим детальніше буде описано правові взаємовідносини між орендарем і орендодавцем, тим менше ризиків і суперечок виникне.

Сторони договору

Сторонами у договорі оренди житла з викупом є **підприємство-орендодавець** (далі - орендодавець) та **особа-орендар** (далі - орендар).

Орендодавцем є юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

Орендарем може бути тільки фізична особа. Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб.

Предмет договору оренди – квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них.

Мета договору – передача права власності на житло орендарю після сплати орендних платежів.

Договір оренди житла з викупом укладається відповідно до примірного договору, який затверджується Міністерством розвитку громад та територій і в якому зазначаються:

- найменування сторін;
- характеристика житла, що передається в оренду;
- строк, на який укладається договір;
- розмір, порядок формування, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;

- підстави дострокового розірвання договору;
- порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання договору;
- формування резерву непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням зобов'язань орендаря;
- зобов'язання сторін;
- відповідальність сторін.

Орендодавець має право розпоряджатися придбаним житлом до його повного викупу орендарем. Орендодавець зобов'язаний передати житло у користування орендарю у встановлений договором строк або достроково, за умови повної сплати орендних платежів. Крім того, орендодавець також зобов'язаний здійснювати капітальний ремонт житла, переданого у найм.

До основних прав орендаря належить:

- право володіння та користування житлом, отриманим в оренду;
- після сплати орендних платежів у повному обсязі набуття права власності на таке житло;
- право достроково погасити платежі на викуп житла.

Орендар зобов'язаний:

- сплатити за житло кошти початкового внеску, який є складовою частиною вартості житла, визначеної у договорі оренди (частина 3 статті 5 Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»);

- своєчасно сплачувати орендні платежі, тобто періодичні платежі, які орендар сплачує орендодавцю відповідно до умов договору оренди протягом усього строку дії договору. Вони складаються з: платежів на викуп обраного орендарем житла; винагорода (доходу) орендодавця. У свою чергу, винагорода (дохід) орендодавця визначається згідно з розміром процентної ставки, встановленої у договорі оренди;

- компенсувати орендодавцю витрати, пов'язані з вчиненням юридичних дій, а саме: страхові платежі; витрати на оформлення права власності на нерухоме майно; на державну реєстрацію обтяжень нерухомого майна; нотаріальні послуги; резерви непередбачених витрат, пов'язані з обслуговуванням зобов'язань орендаря. Порядок компенсації вищепозначених витрат визначається договором оренди;

- надати кошти для формування резервів непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням зобов'язань орендаря. Розмір таких резервів не може перевищувати три відсотки вартості житла. Кошти з цих резервів у разі їх невикористання зараховуються як платежі орендаря на викуп житла;

- сплачувати самостійно комунальні платежі. У випадку виникнення заборгованості з оплати спожитих житлово-комунальних послуг орендодавець погашає її за рахунок коштів відповідного резерву.

- використовувати житло лише для проживання в ньому, забезпечувати збереження житла, підтримувати його в належному стані, дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків,

затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572.

- здійснювати поточний ремонт житла, переданого у найм, якщо інше не встановлено договором.

Наймач не має права провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця. Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується актом, що є невід'ємною частиною договору.

Права та обов'язки орендаря за договором оренди житла з викупом входять до складу спадщини і переходять до його спадкоємців як за заповітом, так і за законом. Спадкоємці мають право ініціювати дострокового припинення договору оренди у порядку, визначеному законом.

Водночас вони мають право відмовитись від прийняття спадщини, до складу якої входять права та обов'язки орендаря, у порядку, встановленому статтею 1273 ЦК України.

Договір оренди житла з викупом має письмову форму та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Строк договору

Договір оренди житла з викупом укладається на довготривалий (до 30 років) строк, який визначається за домовленістю сторін.

Відповідно до частини другої статті 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами). Договір оренди житла, повинен бути підписаний наймачем, у іншому випадку він не є укладеним, а грошові кошти, сплачені на його виконання, мають бути повернуті як безпідставно набуті відповідно до положень статті 1212 ЦК України.

Договір оренди житла з викупом припиняється у разі повної сплати орендних платежів у визначений строк або достроково.

Розірвання договору

Добровільний порядок

Договір може бути розірваний за взаємною згодою сторін. У цьому випадку повернення сплачених коштів щодо вартості житла здійснюються відповідно до умов договору. Наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

Договір найму частини будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї. Наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

Судовий порядок

Договір оренди може бути розірваний за рішенням суду на вимогу орендодавця у випадках, передбачених частиною 2 статті 825 ЦК України, а саме:

- невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі - понад два рази;
- руйнування або псування житла безпосередньо орендарем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. У цьому разі повернення коштів здійснюється відповідно до рішення суду.

У разі розірвання договору оренди орендар та інші особи, які проживають разом з ним, підлягають виселенню з житла без надання їм іншого житлового приміщення.