



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

**НАЙМ (ОРЕНДА)
ЖИТЛА**

Київ - 2006

ББК 67.9(4УКР)304.2
Г67

Видання здійснено за сприяння програми МАТРА в рамках українсько-нідерландського проекту “Впровадження Цивільного кодексу в Україні”

Колектив авторів:

Горбунова Л.М. - заступник Міністра юстиції, кандидат юридичних наук;

Богачов С.В. - начальник Управління координації правової роботи та правової освіти;

Йора Д.С. - провідний спеціаліст Управління координації правової роботи та правової освіти.

Горбунова Л.М.

Г67 Найм (оренда) житла / Л.М.Горбунова, С.В.Богачов, Д.С.Йора; М-во юстиції України.– К.: [ТОВ “Поліграф-Експрес”], 2006. – 25 с. – Бібліогр.: с. 24.

Дане видання буде корисним для тих, хто прагне вирішити свої житлові проблеми шляхом оренди житла, а також для тих, хто має на меті оволодіти знаннями з різних галузей права, підвищити свій правовий рівень освіти тощо.

Підготовлено відповідно до законодавства України станом на 3 липня 2006 року.

Вступ

З прийняттям нового Цивільного кодексу України у громадян виникає нагальна потреба опанувати відносини, проаналізувати чинне законодавство, зокрема, що стосується правовідносин, які впливають з договору оренди житла.

Вирішення житлової проблеми було і залишається однією з найгостріших соціальних проблем у державі. Відносини, пов'язані з отриманням, користуванням та розпорядженням жилими приміщеннями, регулюються значною кількістю нормативних актів, у тому числі підзаконних. Тому, для більш зручного орієнтування в сучасному законодавстві виникає необхідність розроблення методологічних засад, що регулюють відносини найму (оренди) житла.

I. Що таке договір найму житла ?

Відповідно до договору найму житла наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Отже наймодавець – це той, хто передає житло в найм, а наймач – той, хто отримує його в найм.

Договір найму житла може укладатися між фізичними (тобто громадянами) та юридичними особами (підприємствами, установами, організаціями тощо).

Якщо за договором наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому громадянина.

Договір найму житла, що належить до державного або комунального житлового фонду, укладається між житлово-експлуатаційною організацією та наймачем на основі ордеру.

За договором найму житла, що належить до державного або комунального житлового фонду в найм може здаватись квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок.

Увага! Не можуть бути самостійним предметом договору найму: жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше 13,65 метрів квадратних на одну особу, частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

II. Як укладається договір найму житла ?

Увага! Договір найму житла укладається у письмовій формі. Договір вважається укладеним у письмовій формі, якщо:

- зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони;
- воля сторін виражена з допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку;
- якщо договір підписаний наймодавцем та наймачем.

Якщо сторони недодержали письмової форми договору це не буде означати недійсність договору, але факт укладання чи оспорювання окремих частин договору необхідно буде доводити письмовими доказами, засобами аудіо-, відеозапису та ін.

Рішення суду в таких випадках не може ґрунтуватися на показаннях свідків.

За бажанням сторін договір може бути посвідчений нотаріально.

Якщо у зв'язку з хворобою або фізичною вадою Ви не можете підписати договір власноручно, за Вашим дорученням текст договору у Вашій присутності підписує інша особа. Підпис іншої особи на тексті договору може засвідчуватись нотаріусом або посадовою особою, яка має право на вчинення такої нотаріальної дії (наприклад, посадовою особою будь-якого органу місцевого самоврядування) або відповідною посадовою особою за місцем роботи, навчання, проживання чи лікування із зазначенням причин, з яких текст договору не може бути підписаний особою, яка його вчиняє.

В оренду можуть надаватись помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина, дачний або садовий будинок тощо. *При цьому помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому.*

Якщо після укладання договору найму житла буде встановлена непридатність помешкання до постійного проживання у ньому, за позовом наймача такий договір може бути визнаний судом недійсним.

Наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок. До майна, що обслуговує будинок, відносяться приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку: під'їзд, сходові клітки, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, а також механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, будинку, тощо.

Строк дії договору.

Договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. *Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.* Після завершення цього терміну сторони можуть подовжити строк договору житлового найму.

Договір найму житла за строком може бути:

- короткостроковим – до 1 року;
- середньостроковим – від 1 до 5 років;
- довгостроковим – більше 5 років.

Якщо договір найму житла укладено на строк до одного року (короткостроковий найм), до нього не застосовуються положення про:

- право на житло інших осіб, що проживають разом з наймачем;
- право вселення тимчасових мешканців;
- переважне право на переукладання договору житлового найму після закінчення його строку;
- правила піднайму;
- заміну наймача у договорі найму житла.

У разі закінчення строку дії договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору на новий строк. Тобто наймодавець, який має намір укласти договір найму житла на новий строк, повинен пам'ятати, що переважне право перед іншими особами на укладання договору має наймач.

Наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк

Увага! Форма такого попередження законом не встановлена, тому факт самого попередження повинен доводитись наймодавцем.

Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Але це правило не поширюється на короткостроковий договір найму житла.

Якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав іншого наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк. Тут необхідно зазначити, що таке збитки. Отже, збитками є:

- втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);
- доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

У разі, якщо права наймача було порушено, він може подати позов до суду.

У разі продажу житла, яке здавалось в найм, наймодавець повинен до продажу житла запропонувати наймачеві придбати житло, вказавши ціну та інші умови, на яких він його продає. *Наймач має переважне право перед іншими особами на придбання житла.*

Якщо наймач відмовився від купівлі житла чи не скористався своїм правом протягом строку, встановленого від дня отримання повідомлення про продаж житла, наймодавець має право продати житло іншій особі.

III. Обов'язки наймача, наймодавця

1. Використовувати житло лише для проживання у ньому. Тобто забороняється використовувати житло для промислового виробництва, підприємницької діяльності тощо. Такий обов'язок поширюється не тільки на наймача, а й на інших осіб, які проживають разом з наймачем, тимчасових мешканців, піднаймачів.

2. Забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані. Під цим обов'язком слід розуміти виконання наймачем покладених на нього обов'язків щодо здійснення капітального або поточного ремонту, бережне ставлення до санітарно-технічного й іншого обладнання, до об'єктів благоустрою, додержання правил пожежної безпеки тощо.

3. Своєчасно вносити плату за житло.

4. Самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму. До комунальних послуг належать послуги водо-, тепло-, газопостачання, послуги водовідведення, електроенергія, вивезення побутового сміття та ін.

Пам'ятайте! Громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку, в якому вони проживають, використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення, додержувати правил користування жилими приміщеннями, економно витратити воду, газ, електричну і теплову енергію.

Увага! Наймач не має права проводити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця. Згода наймача може бути надана як в письмовій, так і в усній формі. Відмова в наданні такої згоди може бути оскаржена до суду.

Перевлаштування – це ремонтно-будівельні роботи в житлових будинках і квартирах, спрямовані на обладнання житла комунальними зручностями (газом, ванною кімнатою тощо) і на переобладнання приміщень будинку або квартири. Наприклад, розширення житлової площі за рахунок підсобної, зміна призначень підсобних приміщень, перенос дверей, вікон та ін.

Реконструкція – це комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних заходів, унаслідок яких змінюється архітектурно-планувальні та технічні показники житлових будинків.

Наймач зобов'язаний здійснювати поточний ремонт житла, переданого у найм, якщо інше не встановлено договором. Тобто наймодавець і наймач можуть самостійно визначити в договорі на кого покладається здійснення поточного ремонту житла. До поняття поточного ремонту житла належать роботи з підтримання в належному стані житла: фарбування вікон, дверей тощо, ремонт або заміна електрообладнання, сантехнічних приладів та інші роботи.

Капітальний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором. До капітального ремонту житла належать більш складні роботи, які потребують значних матеріальних та людських витрат: заміна окремих конструкцій помешкання, інженерних конструкцій тощо.

Увага! Переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо воно істотно змінить умови користування житлом, не допускається без згоди наймача. Наприклад, переобладнання житлового будинку, яке має привести до перетворення жилих приміщень до нежилых і навпаки, в зміні призначення нежилых приміщень (кухні на коридор).

Увага! Якщо власник житла, що передано у найм, змінився - до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

До обов'язків наймодавця належать:

- передача наймачеві житла придатного для постійного проживання в ньому;
- здійснення капітального ремонту, якщо інше не встановлено договором.

Увага! У договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Це можуть бути не тільки дружина, діти чи інші близькі родичі, а й інші особи. Тому з наймачем можуть проживати різні особи, кількісний склад яких

не обмежується. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Але разом з тим, залежно від кількості, віку та інших характеристик осіб, з якими має намір проживати разом наймач, наймодавець вправі відмовитися від укладання такого договору.

До членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство.

Якщо особи, які проживають разом з наймачем порушили умови договору, наймач повинен нести за це відповідальність перед наймодавцем. Відповідальність може полягати в :

- сплаті неустойки – грошової суми або іншого майна;
- відшкодуванні збитків та моральної шкоди;
- зміни умов договору.

Наймодавець вправі також відмовитися від договору або вимагати розірвання договору, якщо інше не встановлено договором.

Якщо наймачами житла є кілька осіб, їхні обов'язки за договором найму житла є солідарними тобто рівними.

Порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними. Форма такої домовленості може бути досягнута як у письмовій, так і в усній формі.

Якщо між наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним виник спір, то такий спір повинен розглядатись у судовому порядку. При розгляді таких справ суд має перевірити, чи був раніше встановлений між наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, порядок користування жилими приміщеннями.

Пам'ятайте! Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають право за взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому. За договором найму житла у будинках державного і громадського житлового фонду таку згоду необхідно отримати письмово.

Ці особи набувають рівних з іншими особами, які постійно проживають з наймачем, прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні.

На вселення до батьків, які є наймачами житла, їх неповнолітніх дітей згоди наймодавця не потрібно.

Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасово проживати у помешканні іншій особі (особам) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців). Для вселення тимчасових мешканців згода наймодавця не потребується, але наймач та особи, які постійно проживають разом з ним повинні попередньо повідомити наймодавця про вселення тимчасових мешканців.

Увага! Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування житлом. Вони можуть користуватися лише тими приміщеннями, якими їм дозволили наймач та інші мешканці. Тимчасові мешканці не можуть дозволити проживання у помешканні інших осіб.

Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання. У разі відмови звільнити житло тимчасові мешканці виселяються за рішенням суду за позовом наймодавця, наймача, осіб, які постійно проживають разом з ним без надання іншого житла.

Плата за користування житлом.

Розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла.

Не забудьте! Наймодавець чи наймач не можуть в односторонньому порядку змінити розмір плати за користування житлом, якщо інше не встановлено договором.

Наймач вносить плату за користування житлом у строк, встановлений договором найму житла (такий строк може бути щотижневим, щомісячним тощо). Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця.

IV. Що таке піднайм житла ?

Наймач житла може за згодою наймодавця передати в піднайм на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування іншій особі – піднаймачеві. Для уникнення в подальшому будь-яких ускладнень краще отримати письмову згоду наймодавця на передачу житла в піднайм. Крім того, згоду на укладення договору піднайму житла необхідно отримати у осіб, які постійно проживають з наймачем. Відповідно, сторонами договору піднайму будуть наймач та піднаймач.

За договором в піднайм може здаватись частина або все найняте наймачем помешкання. При цьому не може здаватись в піднайом підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

Увага! Піднаймач не набуває самостійного права користування житлом.

Розмір плати за користування житлом встановлюється договором піднайму, при цьому плата може бути більшою за плату, яка вноситься наймачем.

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму житла. У разі дострокового припинення договору найму житла одночасно з ним припиняється договір піднайму.

Якщо у випадку припинення договору найму житла піднаймач відмовляється звільнити житло, власник житла може подати позов до суду і у такому випадку піднаймач може бути виселений за рішенням суду без надання іншого житла.

Як укладається договір піднайму житла ?

Договір піднайму житла укладається в письмовій формі.

Обов'язки піднаймача:

- використовувати житло лише для проживання у ньому;
- забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані;
- своєчасно вносити плату за житло;
- самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором.

До закінчення строку дії договору піднайму житла наймач може не попереджати піднаймача про відмову від укладання договору на новий строк, тобто піднаймач не має переважного права на укладання договору на новий строк. *Такий договір може вважатися укладеним на новий строк тільки після укладання нового договору наймачем.*

Заміна наймача у договорі.

Під час дії договору може виникнути необхідність заміни наймача. Така заміна можлива наприклад, у разі смерті наймача або вибуття його з житла, а також за власною вимогою наймача чи осіб, які постійно проживають разом з ним. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, можуть запропонувати наймодавцю кандидатуру нового наймача з повнолітніх осіб. Такі особи повинні постійно проживати разом з наймачем.

Увага! На заміну наймача житла необхідно отримати згоду наймодавця.

У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб. У цьому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах. Вибуття наймача свідчить, що він вибув на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше жиле приміщення в тому ж населеному пункті і перестав виконувати свої обов'язки за договором найму.

Відмова наймодавця дати згоду на заміну наймача може бути оскаржена до суду. Суд може задовольнити такий позов, якщо встановить, що особа, якою пропонується замінити наймача, відповідає вимогам, які пред'являються до такої особи.

V. Підстави розірвання договору найму житла

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. Таке попередження може бути як в письмовій так і в усній формі, але обов'язок доведення факту попередження лежить на наймачеві.

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.

Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. У разі виникнення спору і встановлення судом непридатності житла для постійного проживання у ньому, у наймача відсутній обов'язок попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці.

Договір найму житла розривається на вимогу наймодавця у разі:

- невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – невнесення плати понад два рази;

- руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає (наприклад, порушення цілісності жилих приміщень, місць загального користування, санітарно-технічного обладнання, тощо а також у бездіяльності відносно виконання обов'язків щодо здійснення поточного або капітального ремонту). За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. *На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік. У разі відстрочки виконання рішення суду дія договору найму житла*

продовжується, при цьому обов'язок наймача щодо усунення порушень не припиняється. Після закінчення відстрочки виконання рішення суду наймодавець може вимагати виселення наймача та інших осіб, з якими він проживає або запропонувати наймачеві укласти новий договір найму;

- необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї. У цьому наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці;

- якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів. Використання житла не за призначенням, тобто не для проживання, а для виробничих, підприємницьких або інших цілей. Наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень.

Систематичне порушення прав та інтересів сусідів – це умисне, винне порушення правил проживання, учинення скандалів, нанесення сусідам образ, побоїв, інших тілесних ушкоджень, грубе порушення вимог щодо дотримання тиші, особливо в нічний час, та інші дії, які свідчать про навмисне порушення правил проживання. Систематичність у даному випадку – це тривала повторна антигромадська поведінка після попередження з боку наймодавця.

Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла.

У разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

Увага! За договором найму житла у будинках державного і громадського житлового фонду при тимчасовій відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається жила приміщення протягом шести місяців.

Якщо наймач або члени його сім'ї були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавцем, а в разі спору - судом.

Жиле приміщення зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членами його сім'ї понад шість місяців у випадках:

- призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну (невійськову) службу, а також призову офіцерів із запасу на військову службу на строк до трьох років - протягом усього періоду проходження зазначеної військової служби; перебування на військовій службі прапорщиків, мічманів і військовослужбовців надстрокової служби - протягом перших п'яти років перебування на військовій службі;

- тимчасового виїзду з постійного місця проживання за умовами і характером роботи або у зв'язку з навчанням (учні, студенти, стажисти, аспіранти тощо), у тому числі за кордоном, - протягом усього часу виконання цієї роботи або навчання;

- поміщення дитини (дітей) на виховання в дитячий заклад, до родичів, опікуна чи піклувальника - протягом усього часу їх перебування в цьому закладі, у родичів, опікуна чи піклувальника, якщо в будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї. Якщо з будинку, квартири (їх частини) вибула дитина (діти) і членів її (їх) сім'ї не залишилося, це житло може бути надано за договором оренди іншому громадянину до закінчення строку перебування дитини (дітей) у дитячому закладі або до досягнення нею (ними) повноліття і повернення від родичів, опікуна чи піклувальника, в окремих випадках - до закінчення навчання в загальноосвітніх навчальних закладах усіх типів і форм власності, у тому числі для громадян, які потребують соціальної допомоги та соціальної реабілітації, а також в професійно-технічних чи вищих навчальних закладах або до закінчення строку служби у Збройних Силах України та інших військових формуваннях;

- виїзду в зв'язку з виконанням обов'язків опікуна (піклувальника) - протягом усього часу виконання цих обов'язків;

- влаштування непрацездатних осіб, у тому числі дітей-інвалідів, у будинку-інтернаті та іншій установі соціальної допомоги - протягом усього часу перебування в них;

- виїзду для лікування в лікувально-профілактичному закладі - протягом всього часу перебування в ньому;

- взяття під варту або засудження до арешту, обмеження волі, позбавлення волі на певний строк чи довічне позбавлення волі - протягом усього часу перебування під вартою або відбування покарання, якщо в цьому будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї. Якщо в будинку, квартирі (їх частині) не залишилися проживати інші члени сім'ї наймача, це житло може бути надано за договором найму іншому громадянину до звільнення таких осіб з-під варти або до відбуття ними покарання.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

м. _____ “___” _____ 200_ р.

Громадянин _____

(вказати прізвище, ім'я та по батькові Наймодавця)

(надалі іменується «Наймодавець»)

що проживає за адресою: _____

(вказати місце проживання)

з одного боку, та

громадянин _____

(вказати прізвище, ім'я та по батькові Наймача)

що проживає за адресою: _____,

(вказати місце проживання)

(надалі іменується «Наймач»), з другого боку, (в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона») уклали цей Договір найму житла (надалі іменується «Договір») про таке.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Цим Договором регулюються правовідносини, пов'язані із переданням Наймодавцем Наймачу житла для проживання у ньому на визначений цим Договором строк та за встановлену цим Договором плату.

1.2. Під житлом у цьому Договорі розуміється квартира (надалі іменується «квартира, що здається в найм»):

1.2.1. Адреса: _____.

1.2.2. Загальна площа: _____.

1.2.3. Житлова (корисна) площа: _____.

1.2.4. Поверх: _____.

1.2.5. Кількість кімнат: _____.

1.2.6. Стан квартири, що здається в найом, на момент передачі в найом: _____.

1.2.7. Недоліки квартири, що здається в найом: _____

1.3. Строк орендного користування за цим Договором становить _____.

1.4. За згодою Сторін орендна плата за орендне користування квартирою, що здається в найом (плата за користування житлом), за цим Договором становить _____ грн. за місяць.

(цифрами і літерами)

1.5. До складу орендної плати, визначеної в п. 1.4 цього Договору, включаються пропорційно до площі квартири, що здається в найом, витрати на обслуговування і ремонт будинку, в якому знаходиться квартира, що здається в найом, і самої цієї квартири, а також витрати на оплату комунальних та інших послуг, електроенергії.

1.6. Квартира, що здається в найом, призначена для проживання у ній Наймача, а також інших осіб, які постійно проживають разом із Наймачем, а саме: _____.

2. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Наймодавець за цим Договором бере на себе наступні обов'язки:

2.1.1. Надати квартиру, що здається в найом, в орендне користування Наймачу в придатному для постійного проживання стані.

2.1.2. Забезпечувати надання комунальних послуг Наймачу шляхом _____

2.1.3. Здійснювати у разі необхідності капітальний ремонт житла.

2.2. Наймодавець за цим Договором бере на себе наступні обов'язки:

2.2.1. Використовувати квартиру, що здається в найом, у відповідності до її цільового призначення, тобто використовувати її лише для проживання, а також забезпечувати збереження квартири, що здається в найом, та підтримувати її в належному стані.

2.2.2. Дотримуватися вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями.

2.2.3. Своєчасно, в строк _____, повідомляти Наймодавця про виявлені несправності елементів квартири, що здається в найом, і будинку, в якому знаходиться названа квартира шляхом _____.

2.2.4. Не пізніше останнього дня кожного місяця орендного користування квартирою, що здається в найом, вносити орендну плату у розмірі визначеному в цьому Договорі шляхом _____. За прострочення у сплаті орендної плати за цим Договором Наймач сплачує пеню у розмірі _____.

2.2.5. Допускати в денний час, а при аваріях і в нічний час у квартиру, що здається в найом, представників Наймодавця або самого Наймодавця, а також представників підприємств з обслуговування й ремонту житла для проведення огляду й ремонту конструкцій і технічних пристроїв квартири, що здається в найом. Визначений вище перелік приводів для допуску Наймодавця або його представників до квартири, що здається в найом, не підлягає поширювальному тлумаченню.

2.2.6. Здійснювати у разі необхідності поточний ремонт квартири, що здається в найом.

2.2.7. Не проводити перевлаштування та реконструкцію квартири, що здається в найом, без письмової згоди Наймодавця.

2.2.8. Звільнити квартиру, що здається в найом, після закінчення обумовленого в цьому Договорі строку орендного користування в строк _____.

3. ПРАВА СТОРІН

3.1. Наймодавець за цим Договором має наступні права:

3.1.1. Вимагати від Наймача дотримання Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями в Україні.

3.1.2. Вимагати від Наймача своєчасного внесення орендної плати.

3.1.3. Вимагати від Наймача звільнення квартири, що здається в найом, після закінчення строку орендного користування.

3.1.4. Продати Наймачеві квартиру, що здається в найом.

3.2. Наймач за цим Договором має наступні права:

3.2.1. Вселити в квартиру, що здається в найом, без спеціальної згоди на це Наймодавця осіб, які визначені у п. 1.6 цього Договору.

3.2.2. Вселити в квартиру, що здається в найом, за згодою Наймодавця та осіб, які визначені у п. 1.6 цього Договору, інших осіб для постійного проживання у квартирі, що здається в найом.

3.2.3. Вселити в квартиру, що здається в найом, за згодою Наймодавця та осіб, які визначені у п. 1.6 цього Договору, інших осіб для тимчасового проживання у квартирі, що здається в найом.

3.2.4. Реалізувати своє переважне право на переукладення цього Договору та переважне право на придбання у власність квартири, що здається в найом.

3.2.5. Вимагати разом із особами, які визначені у п. 1.6 цього Договору, замінити себе у якості Наймача іншою повнолітньою особою із тих осіб, що визначені у п. 1.6 цього Договору (за згодою такої особи).

4. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

4.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

4.2. Якщо відповідний спір не можливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

5. ДІЯ ДОГОВОРУ

5.1. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання Сторонами.

5.2. Строк цього Договору починає свій перебіг у момент, визначений у п. 5.1 цього Договору та закінчується _____.

5.3. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

5.4. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним в Україні законодавством, зміни у цей Договір можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цього Договору.

5.5. Зміни у цей Договір набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному в Україні законодавстві.

5.6. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним в Україні законодавством, цей Договір може бути розірваний тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цього Договору.

5.7. Цей Договір вважається розірваним з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному в Україні законодавстві.

6. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору,

тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

НАЙМОДАВЕЦЬ

НАЙМАЧ

ПІДПИСИ СТОРІН

НАЙМОДАВЕЦЬ

НАЙМАЧ

_____/

_____/

Використана література

1. Конституція України від 28 червня 1996 року.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2001 року № 435-IV.
3. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 року № 5464-X.
4. Закон України “Про житлово-комунальні послуги” від 24 червня 2004 року № 1875-IV.
5. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 року № 2482-XII.
6. Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер 2002р.

Зміст

Вступ.....	3
I. Що таке договір найму житла ?.....	4
II. Як укладається договір найму житла?.....	5
III. Обов'язки наймача, наймодавця.....	8
IV. Що таке піднайм житла ?.....	12
V. Підстави розірвання договору найму житла.....	14
Зразок типового договору найму житла.....	18
Використана література.....	24

*Видання здійснено в рамках українсько-нідерландського проекту МАТРА
“Впровадження нового Цивільного кодексу в Україні”
The publication is made within the frameworks of the Ukrainian – Netherlands
project MATRA “Implementation of the Ukrainian Civil Code”*

Програма трансформації
суспільства Центральної та
Всхідної Європи (МАТРА)
Міністерства закордонних
справ Королівства
Нідерландів



Social Transformation
Programme Central and
Eastern Europe (MATRA) of
the Netherlands Ministry of
Foreign Affairs

Центр міжнародного
правового
співробітництва
(Нідерланди)



Center for International
Legal Cooperation
(Netherlands)

Центр
суддівських студій
(Україна)



Centre
for Judicial Studies
(Ukraine)

Розповсюджується БЕЗКОШТОВНО

Найм (оренда) житла

Комп'ютерна верстка: *А.Казаков, В.Станіславський*
Підписано до друку 21 IX 2006 р. Формат А5/32. Папір офсетний.
Гарнітура Петербург. Друк офсетний. Наклад 4 000 пр. Зам. № П-1018 від 30.08.06.

Надруковано ТОВ “Поліграф-Експрес”,
04071, м. Київ, вул. Верхній Вал, 2А. Тел.: (044) 417-61-60.
Свідоцтво про видавничу діяльність: Серія КІ № 88 від 16 ІІ 2006 р. видане
Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.