Правові основи договору найму

Договір найму житла регламентується чинним Цивільним кодексом України (далі ЦК) Главою 59, згідно з якою це договір, де одна сторона-власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Таким чином, можна вважати, що обсяг прав наймача житла розширений - він включає не тільки користування, що традиційно вважається єдиним повноваженням наймача щодо використовуваного ним майна, але і володіння. До договору найму житла, за винятком найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення ЦК, якщо інше не передбачено законом. Проаналізуємо договір найму житла, яке перебуває у приватній власності. Даний договір є двостороннім і оплатним, відповідно до ЦК він може бути як реальним, так і концептуальним. Предметом договору найму житла може бути житло, наприклад квартира або її частина, житловий будинок або його частина, які повинні відповідати вимогам для постійного проживання в них.

Сторонами договору найму житла можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, які використовують його для проживання виключно фізичних осіб. У договорі в обов'язковому порядку зазначаються особи, які проживатимуть разом із наймачем, відповідно вони набувають рівні права і обов'язки з наймачем щодо користування житлом. Наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним. Слід врахувати, що якщо наймачами є кілька людей, то їх обов'язки за договором солідарні.

Стаття 811 ГК говорить про те, що договір укладається в письмовій формі, і жодних вимог щодо нотаріального засвідчення не вимагається. Цікавий той факт, що згідно ч.9. ст.9 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» (далі - «Закон») договір оренди нерухомості підлягає нотаріальному посвідченню. При цьому нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про існування такого договору податковому органу за основним місцем проживання платника податку - наймодавця відповідно з формою і способом, передбаченим Кабінетом Міністрів України, з метою його реєстрації.

Незважаючи на колізію норм ЦК та Закону щодо питання нотаріального посвідчення договору, необхідно в даному випадку використовувати норми Закону, так як він був прийнятий пізніше. Таким чином, договір оренди житла підлягає не тільки нотаріальному посвідченню, але і реєстрації в місцевих податкових інспекціях.

Чинне законодавство передбачає широкий спектр прав наймача, що є однією з правових гарантій захисту його законних інтересів. По-перше, наймач і особи, які постійно

проживають разом з ним, мають право за обопільною згодою та згодою власника житла вселити в нього інших осіб для постійного проживання у ньому. Відповідно ці особи набувають рівні права на користування житлом, якщо іншого не було обумовлено ними при вселенні.

Одним з найбільш важливих прав наймача є право на вселення в орендоване житло свого чоловіка (дружину), дітей, батьків. Відповідно до Житлового кодексу реалізація цього права можлива при наявності згоди всіх повнолітніх членів сім'ї, за винятком вселення неповнолітніх дітей, коли така згода не вимагається. Вирішуючи спори про право користування жилим приміщенням осіб, які вселилися до наймача, суд з'ясовує: чи був дотриманий порядок їх вселення, а саме: чи є письмова згода всіх повнолітніх членів сім'ї наймача, чи зареєстровані вони (так як поняття прописки Рішенням Конституційного Суду України від 14.11.2001 № 15-рп/2001било скасовано), чи було приміщення постійним місцем їх проживання, вели вони спільне з наймачем господарство, термін їх проживання і т.д.

Чинним законодавством передбачено також право на збереження житла за тимчасово відсутніми особами. Житловий кодекс ст.71 передбачає таке право для наймача житла державного та комунального фонду та осіб, які постійно проживають разом з ним, у разі їх відсутності не більше шести місяців. При наявності певних ситуацій, таких як: взяття під варту або засудження до міри покарання у вигляді позбавлення волі - таке право зберігається на весь термін перебування в місцях позбавлення волі; виїзд на лікування в лікувально-профілактичний заклад - на весь період часу перебування в ньому і інші. У таких випадках право на житло зберігається на термін більше 6 місяців (всі ці випадки чітко передбачені Житловим кодексом). Також необхідно акцентувати увагу на тому, що цей перелік закритий).

Якщо наймач та члени його сім'ї були відсутні понад шість місяців за наявності важливих причин, то термін може бути продовжений наймодавцем, а в разі спору - в судовому порядку. Чинне законодавство не дає жодних роз'яснень щодо того, які причини є важливими. Це питання вирішує суд у відповідності з конкретними обставинами справи.

Багаторічна судова практика такими важливими причинами називає такі: перебування у відрядженні в іншому населеному пункті, в зв'язку з необхідністю догляду за хворим членом сім'ї, протиправна поведінка інших членів сім'ї, яке заважає користуватися житлом і т.п.

Наймач також має право переважного придбання житла, яке було предметом договору найму, в разі його продажу; переважне право укладання договору на повторний строк, у порівнянні з іншими наймачами; право вселення тимчасових мешканців, які не набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було

передбачено при їх вселенні; відмовитися від договору за згодою осіб, які проживають разом з ним, за умови письмового попередження наймодавця за три місяці.

Прав наймача кореспондують обов'язки, а саме: використання житла виключно для проживання в ньому, підтримування житла у відповідному вигляді, забезпечення його збереження, своєчасне внесення квартирної плати, самостійне внесення плати за комунальні послуги, проведення поточного ремонту житла. Також наймач не має права проводити перепланування та реконструкцію житла без згоди наймодавця.

Ст. 823 Цивільного кодексу передбачає право наймача здавати житло в суборенду, відповідно до якої це право може бути реалізоване за наявності згоди наймодавця. Об'єктом суборенди може бути частина або всі приміщення, в якому проживає наймач, при цьому важливим є той факт, що субнаніматель не набуває права самостійного користування житлом. Термін дії такого договору не може перевищувати строку дії договору найму житла. Договір піднайму майже не відрізняється від договору найму з власником квартири. У ньому точно так само фіксують відомості про квартиру, терміні піднайму і розмір оплати. Але найголовніше тут - упевнитися в отриманні згоди решти мешканців і власника.

Необхідно також проаналізувати права та обов'язки наймодавця. Власник квартири не має права змінювати розмір плати за житло протягом дії договору без погодження з наймачем. Власник не може виселити наймача до закінчення дії договору, крім випадків, встановлених законом (ст. 687 ЦК).

З метою захисту своїх прав при укладенні договору найму житла рекомендується підписувати акт прийому-передачі. У даному акті необхідно вказувати, в якому стані знаходиться передана квартира, які меблі здається разом з житловим приміщенням. Особливу увагу слід приділити побутовій техніці та цінним речам. Це необхідно для того, щоб господареві потім не довелося безуспішно доводити, що, наприклад, пральна машина є його власністю, а не куплена мешканцем на власні гроші, а наймачеві не потрібно було б переконувати власника квартири, що розбите скло в шафі вже було таким до його вселення.

Найкращий спосіб уникнути непорозумінь при оплаті - обмін розписками. Наймач передає господареві квартири розписку, де вказано, яка сума і за що передана (необхідно назвати період, за який вноситься плата). Власник житлового приміщення засвідчує, що він прийняв певну суму в якості оплати за квартиру за конкретний проміжок часу.

Практика показує, що при здачі житла в оренду договір укладається дуже рідко. Тому природно виникає актуальне питання, - чому договір таки треба укладати? Та тому, що договір найму - справа корисна, адже при виникненні розбіжностей важко аргументувати свої претензії, якщо відносини зафіксовані в усній, а не у письмовій формі.

У договорі необхідно вказати паспортні дані наймача і господаря. У предметі договору фіксують характеристики квартири, що здається (адреса, площа і т. д.),

правовстановлюючий документ, що засвідчує, що наймач має справу з господарем нерухомості. Тут же прописують права та обов'язки сторін, умови оплати і розірвання договору, його строки.

Наймачеві укладення договору вигідно, мабуть, навіть більше, ніж власникові квартири. Адже саме в цьому документі обмовляються багато немаловажні питання: наприклад, як часто господар може відвідувати квартиру, чи повинен він попереджати про свій візит заздалегідь, чи коректно заходити в квартиру, коли там немає мешканців, і т.п. За законом у період дії договору на наймача переходить право недоторканності житла, а значить, він може вимагати від власника не відвідувати квартиру без попередження, тим більше, коли в ній нікого немає.

У договір має бути внесена вартість одного місяця найму. При цьому повинно бути вказано час, протягом якого наймодавець не має права її міняти, всі застави і передоплати, а також межі відповідальності квартиранта.

Добре, якщо в договорі будуть стояти підписи не тільки наймача і наймодавця, але і всіх власників або зареєстрованих у квартирі осіб. За законом вони обов'язкові, але на практиці це відбувається дуже рідко.

Автор: ***Богуш Марина***