

Публікація “Оренда житла”, журнал “Чернівці Нерухомість”, 07.03.2009 року.
Я ще на маю власного житла, тому змушений шукати квартиру в оренду. Як правильно укласти договір оренди житла, щоби не втратити свої гроші і не опинитися на вулиці?

Взагалі, питання правовідносин оренди чітко регламентоване чинним законодавством України. Відповідно до ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. Держава повинна створити умови при яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Саме те, що право на житло є конституційним, а одним із поширених способів його реалізації є можливість користуватися житлом на підставі договору оренди, зумовило необхідність детальної регламентації цих правовідносин чинним законодавством України.

Так, відповідно до статті 810 *Цивільного кодексу України*, за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов’язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Слід зазначити, що підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла державної або комунальної форми власності, встановлюється законом. Тобто, при наймі житла комунальної або державної форми власності повинні бути застосовані спеціальні правила – в першу чергу норми чинного *Житлового кодексу України* та підзаконних нормативних актів, прийнятих на його виконання.

Відповідно до чинного законодавства предметом договору найму можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його квартира. Помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому. За загальним правилом наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користуватися майном, що обслуговує будинок.

Варто зауважити, що законодавчо закріплені основні права та обов’язки сторін договору оренди (найму) житла. Так, наприклад, наймач повинен використовувати житло для проживання в ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані, а також здійснювати перевлаштування та реконструкцію приміщення лише за згодою власника. Наймач також повинен своєчасно вносити плату за житло, а також оплачувати комунальні послуги якщо договором не передбачено інше. Важливим є те, що протягом терміну дії договору, зміна розміру плати за житло не може змінюватись в односторонньому порядку (наприклад, на вимогу наймодавця), якщо в тексті договору не зазначено інше. (ст.820 *Цивільного кодексу України*).

У договорі найму обов’язково мають бути вказані всі особи, що проживають в найманому житлі разом із наймодавцем, адже всі вони є рівноправними користувачами та несуть солідарну відповідальність у випадку спричинення шкоди житлу. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому. Такі особи або набувають статусу наймачів і здійснюють оплату за користування житлом або тимчасово користуються житлом безоплатно (так звані тимчасові мешканці – ст.818 *Цивільного кодексу України*). Законодавчо також забезпечене переважне право наймача на укладання договору найму на новий строк.

Важливими з практичної точки зору є питання форми договору найму житла. При укладенні договору на строк менше одного року достатньою буде проста письмова форма. Але у випадку укладення договору на строк більше одного року обов’язковим буде здійснення нотаріального посвідчення такого договору.

У будь-якому випадку, найважливішим з практичної точки зору є факт укладення договору в належній формі із зазначенням вищенаведених умов. А найкращім кроком на шляху до здійснення надійного найму житла як для наймачів, так і для наймодавців є звернення за допомогою до фахівців.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак & Партнери».