

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про орендне житло

Цей Закон визначає правові, економічні та організаційні засади створення та використання орендного житла.

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) допоміжні приміщення - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації орендного будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення тощо);

2) житлове приміщення – приміщення (помешкання), яке відповідає вимогам для жилих приміщень в орендному будинку та придатне для проживання;

3) замовник будівництва орендного будинку – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

4) нежитлове приміщення орендного будинку (далі – нежитлове приміщення) – ізольоване приміщення у орендному будинку, що не належить до орендного житла та допоміжних приміщень;

5) орендне житло – житлове приміщення, розміщене у орендному будинку;

6) орендний будинок – будівля капітального типу, яка складається з орендного житла, що підлягає передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам. В орендному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення;

7) управитель орендного будинку (далі – управитель) – суб'єкт господарювання, який за договором із власником орендного будинку забезпечує належне утримання, експлуатацію та ремонт орендного будинку і

прибудинкової території, ефективного використання орендного житла, нежитлових приміщень та забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб його наймачів (орендарів);

8) управління орендним будинком – діяльність щодо забезпечення належного утримання, експлуатації та ремонту орендного будинку і прибудинкової території, ефективного використання орендного житла, нежитлових приміщень та забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб його наймачів (орендарів).

Стаття 2. Сфера дії Закону

1. Дія цього Закону поширюється на правовідносини, що виникають при будівництві орендних будинків та реалізації їх власниками і наймачами (орендарями) своїх прав та обов'язків.

2. До правовідносин, пов'язаних із наймом (орендою) орендного житла, застосовуються положення Цивільного кодексу України щодо найму (оренди) житла з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

3. До правовідносин, пов'язаних із орендою нежитлових приміщень, застосовуються положення Цивільного кодексу України, щодо оренди нерухомого майна з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

Стаття 3. Особливості правового статусу орендного будинку

1. Право власності на орендний будинок може належати одній особі чи двом або більше особам на праві спільної сумісної або часткової власності.

2. Об'єктом права власності та інших речових прав є орендний будинок в цілому. Орендний будинок є неподільним майном і не може бути поділений в натурі, а також його частка не може бути виділена в натурі.

3. Орендне житло використовується виключно для передачі його в найм (оренду) і не може бути передано у власність. Нежитлові приміщення належать до неподільного майна орендного будинку та не можуть бути передані у власність. Нежитлові приміщення можуть передаватись в оренду.

Орендне житло та нежитлові приміщення не можуть бути самотійним

об'єктом державної реєстрації права власності та інших речових прав.

4. Зміна статусу орендного будинку, переобладнання орендного житла в нежитлові приміщення не допускається.

Стаття 4. Формування фонду орендного житла

1. Фонд орендного житла формується шляхом будівництва орендних будинків за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб.

2. Фонд орендного житла складається з орендних будинків державної, комунальної та приватної форм власності.

3. Фонд орендного житла формується шляхом нового будівництва орендних будинків та реконструкції будівель з метою їх подальшого використання як орендних будинків (далі – будівництво орендних будинків).

4. Функції замовника будівництва орендних будинків за рахунок державних коштів, а також коштів, залучених державою, у тому числі під державні гарантії, покладаються на державну спеціалізовану фінансову установу, яка визначається Кабінетом Міністрів України, як державного замовника будівництва.

Функції замовника будівництва орендних будинків за рахунок коштів місцевих бюджетів, а також коштів, залучених органами місцевого самоврядування, у тому числі під місцеві гарантії, можуть покладатись на виконавчі органи відповідних рад або утворені ними юридичні особи.

Обсяги необхідного фінансування будівництва та участі в утриманні фонду орендного житла комунальної власності за рахунок коштів місцевих бюджетів формуються відповідно до місцевих програм забезпечення житлом громадян, затверджених органами місцевого самоврядування.

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.

Площа нежитлових приміщень в орендному будинку не може перевищувати двадцяти 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.

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

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

Стаття 6. Облік орендного житла

1. Орендне житло підлягає обліку. Облік орендного житла здійснюється органом місцевого самоврядування за місцем розміщення такого будинку.

2. Для здійснення обліку органи місцевого самоврядування ведуть реєстр орендного житла на території відповідного населеного пункту(далі - реєстр).

3. Відомостями щодо орендного житла, які підлягають обліку, є:

адреса орендного житла будинку;

інформація про власника(ів) орендного будинку;

інформація про управителя орендного будинку;

кількість орендного житла в орендному будинку.

4. Порядок обліку орендного житла визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

5. Реєстр є відкритим, органи місцевого самоврядування забезпечують вільний доступ до даних реєстру шляхом їх оприлюднення на своїх

офіційних веб-сайтах, а також наданням інформації за запитами у порядку Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Стаття 7. Управління орендним будинком

1. Управління орендним будинком здійснюється його власником.

У разі, якщо орендний будинок перебуває у державній власності, управління таким будинком від імені держави України здійснюють органи державної влади або інші уповноважені ними суб'єкти.

У разі, якщо орендний будинок перебуває у комунальній власності, управління таким будинком здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування або інші уповноважені цими органами суб'єкти.

2. За рішенням власника функції з управління орендним будинком можуть передаватися управителю.

Управитель орендного будинку державної власності визначається за результатами конкурсу, порядок проведення якого затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування житлової політики.

Управитель орендного будинку комунальної власності визначається за результатами конкурсу, порядок проведення якого затверджується відповідною місцевою радою.

3. Управління орендним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління орендним будинком (далі – договір управління).

Істотними умовами договору управління є:

предмет договору;

характеристика орендного будинку (будинків), що передається (передаються в управління);

строк дії договору;

ціна (вартість) послуг з управління;

порядок оплати послуг з управління;

права та обов'язки сторін;

відповідальність сторін;

умови та порядок розірвання договору.

Умови договору про надання послуг з управління орендним будинком державної чи комунальної форми власності повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

4. Вартість послуг з управління орендним будинком встановлюється за згодою сторін у договорі про надання послуг з управління.

У разі, якщо орендний будинок перебуває у державній чи комунальній власності, вартість послуг з управління встановлюється виходячи з розміру плати за користування орендним житлом, нежитловими приміщеннями та рівнем сплати відшкодування вартості житлово-комунальних послуг наймачами за відповідний розрахунковий період відповідно до методики, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування житлової політики.

Стаття 8. Договір найму (оренди) орендного житла

1. Власник або управитель орендного будинку розміщує в місцевих друкованих засобах масової інформації та на своєму офіційному веб-сайті оголошення про намір передати орендне житло у найм (оренду), у якому зазначає характеристики вільних житлових приміщень (площа, поверх, кількість кімнат тощо), вартість найму (оренди) та адресу, за якою приймаються заяви щодо найму (оренди).

У порядку черговості надходження заяв, власник або управитель укладає із заявниками договори найму (оренди), які є єдиною підставою для заселення орендного житла.

2. За договором найму (оренди) орендного житла одна сторона (наймодавець) - власник або управитель, передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) 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);

розмір плати за користування орендним житлом;

перелік житлово-комунальних послуг;

строк дії договору;

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

права та обов'язки сторін;

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

відповідальність сторін;

умови та порядок розірвання договору.

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

3. Власник або управитель не може відмовити фізичній або юридичній особі в укладенні договору найму (оренди) орендного житла, окрім випадків відсутності вільних житлових приміщень або наявності у таких фізичних або юридичних осіб заборгованості з плати за найм (оренду) орендного житла.

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) не внесення наймачем плати за найм (оренду) орендного житла за шість місяців, а при короткостроковому наймі – понад два рази;

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

5. Зміна власника чи форми власності орендного будинку не є підставою для припинення договору найму орендного житла.

Стаття 9. Плата за найм (оренду) орендного житла

1. Плата за найм (оренду) орендного житла складається зі щомісячних платежів за:

1) користування орендним житлом;

2) відшкодування вартості комунальних послуг відповідно до встановлених уповноваженим органом цін/тарифів; 3) відшкодування витрат на утримання орендного будинку, споруд та прибудинкової території.

2. Розмір плати за користування орендним житлом визначається у договорі найму (оренди).

Розмір плати за користування орендним житлом, що має аналогічні характеристики (розмір житлової та загальної площі, кількість кімнат тощо) та розміщені в одному орендному будинку, не може відрізнятись більш ніж на двадцять відсотків.

Плата, отримана за користування орендним житлом в орендних будинках державної та комунальної форми власності, зараховується до відповідного державного або місцевого бюджету за вирахуванням плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя, та частини, що спрямовується для виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління, суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління.

Методика розподілу плати за користування орендним житлом між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем для орендних будинків державної форми власності затверджується Кабінетом Міністрів України.

Методика розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для орендних будинків, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для орендних будинків, що перебувають у їх комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для орендних будинків державної форми власності.

Стаття 10. Особливості оренди нежитлових приміщень в орендному будинку державної чи комунальної форми власності

1. Власник або управитель орендного будинку державної чи комунальної форми власності (далі - орендодавець) розміщує в місцевих офіційних друкованих засобах масової інформації та на своєму офіційному веб-сайті оголошення про намір передати нежитлові приміщення в оренду, у якому зазначає характеристики нежитлових приміщень, вартість оренди та адресу, за якою приймаються заяви щодо оренди.

2. Фізичні та юридичні особи (далі - орендарі), які бажають укласти договір оренди нежитлового приміщення в орендному будинку державної чи комунальної форми власності, направляють орендодавцю заяву до якої додаються:

проект договору оренди;

копії установчих документів орендаря/копії сторінок паспорта для фізичної особи (сторінки 1, 2 та сторінка із зазначенням останнього місця проживання);

копія ліцензії орендаря на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (у разі якщо на об'єкті оренди передбачається здійснення діяльності, що підлягає ліцензуванню).

Заява подається у довільній формі, із зазначенням ідентифікаційного коду за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України для юридичних осіб/реєстраційного номеру облікової картки платника податків для фізичних осіб (крім тих, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номеру облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті).

Приймання заяв про оренду здійснюється протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення.

У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником.

У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди, порядок проведення якого затверджується: Кабінетом Міністрів України - для орендних будинків державної власності; органами, визначеними Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для орендних будинків комунальної форми власності, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для орендних будинків, що перебувають у комунальній власності.

За результатами проведеного конкурсу орендодавець укладає договір оренди нежитлових приміщень в орендному будинку (далі – об'єкт оренди).

4. Для визначення вартості нежитлових приміщень проводиться незалежна оцінка об'єкта оренди у порядку, визначеному Законом України

«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

5. Методика розрахунку орендної плати за користування нежитловими приміщеннями в орендному будинку затверджується Кабінетом Міністрів України.

Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

6. 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);

строк дії договору;

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;

страхування орендарем взятого ним в оренду майна.

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

Строк дії договору оренди визначається за погодженням сторін, але не може перевищувати 10 років.

7. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

8. Орендна плата за користування об'єктом оренди в орендних будинках державної чи комунальної форми власності зараховується до відповідного державного або місцевого бюджету за вирахуванням плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя, та частини, що спрямовується для виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління, суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління.

9. Методика розподілу орендної плати за користування нежитловими приміщеннями між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем для орендних будинків державної форми власності затверджується Кабінетом Міністрів України.

Методика розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем затверджується органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для орендних будинків, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для орендних будинків об'єктів, що перебувають у їх комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для орендних будинків державної форми власності.

10. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі. Орендна плата встановлюється у грошовій формі.

11. Поточний ремонт нежитлових приміщень, переданих в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

12. Капітальний ремонт нежитлових приміщень, переданих в оренду, проводиться орендодавцем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

13. Орендар має право передати в суборенду об'єкт оренди чи його частину, якщо інше не передбачено договором оренди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду.

До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

14. Ризик випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди орендодавцю, несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження. Орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди.

15. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

банкрутства орендаря;

знищення об'єкта оренди;

ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

16. Орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, на рівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту права власності.

Орендар може вимагати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Стаття 11. Особливості надання комунальних послуг в орендному будинку

1. Споживачем комунальних послуг в орендному будинку є його власник, а у разі укладення ним договору управління орендним будинком - управитель.

2. Власник орендного будинку або управитель забезпечує наймачів орендного житла та нежитлових приміщень в орендному будинку комунальними послугами відповідно до умов договору найму (оренди).

Власник або управитель зобов'язані забезпечити можливість окремого обліку наданих комунальних послуг для житлових та нежитлових приміщень відповідно.

3. До власника або управителя орендного будинку в частині надання комунальних послуг для житлових приміщень виконавці комунальних послуг застосовують ціни/тарифи на такі послуги, які встановлені уповноваженим органом для населення.

Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

3. Статтю 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 30, ст.416) доповнити пунктом 10 такого змісту:

«Відносини щодо оренди житлових та нежитлових приміщень в орендних будинках державної та комунальної форми власності регулюються Законом України «Про орендне житло».

4. Частину 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., N 24, ст. 170) доповнити пунктом 57 такого змісту:

«затвердження порядку проведення конкурсу на визначення управителя орендного будинку.»

5. У Земельному Кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст. 27) :

частину другу статті 92 доповнити пунктом "е" такого змісту:

«е) підприємства, установи, організації для будівництва орендних будинків відповідно до Закону України «Про орендне житло»;

абзац п'ятий частини другої статті 134 після слів «місцевих бюджетів» доповнити словами «, орендних будинків»;

пункт «в» частини першої статті 141 викласти в такій редакції:

«в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; юридичних та фізичних осіб-підприємців - власників орендних будинків».

6. У абзаці дванадцятому частини першої статті 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, N 40, ст.524) після слів «управління нерухомістю» доповнити словами «, будівництво орендних будинків».

7. Пункт 3 частини четвертої статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради (ВВР) 2011, № 34, ст. 343) після слів «соціального призначення» доповнити словом «, орендного».

8. Перше речення частини одинадцятої статті 17² Закону України «Про електроенергетику» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, N 1, ст.1; 2013, № 22, ст.214) після слів «розміщення доступного» та «такого доступного» доповнити словами «чи орендного».

9. Кабінету Міністрів України у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд та приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова Верховної Ради
України**