



Як орендувати і здавати житло

Юридичний порадник



Автори: Анастасія Некрасова, Олександр Нотевський

Коректура: Роксолана Машкова

Верстка: Юлія Кабанець, Олександр Прима

Команда проєкту: Іван Вербицький, Юлія Кабанець, Анастасія Боброва, Єлизавета Хассай, Уляна Джурляк

Цей порадник було створено завдяки пожертвам людей, зібраним через сайт Cedos. Дякуємо всім, хто підтримали нас! Дуже цінуємо внесок кожної та кожного.

В грудні 2023 року текст порадника було оновлено та доповнено розділ «Оренда в умовах воєнного стану». Це стало можливим завдяки фінансовій підтримці Фонду ім. Гайнріха Бьолля, Бюро Київ — Україна.

Під час війни просимо підтримати наближення перемоги через пожертви на допомогу Збройним силам України та гуманітарним ініціативам. Пожертви, які Cedos нині отримує на власну діяльність, будуть спрямовані на дослідження й аналітику стосовно впливу війни на цивільне населення.

Cedos – це незалежний аналітичний центр і спільнота, що працює над питаннями соціального розвитку з 2010 року. Ми віримо, що кожна людина має право на гідний рівень життя. Тому метою Cedos є пошук системних причин соціальних проблем і варіантів їхнього вирішення. Наш підхід базується на дослідженнях. Ми вивчаємо суспільні процеси і державні політики, поширюємо критичне знання, просуваємо та втілюємо прогресивні зміни, навчаємо і посилюємо спільноту прихильників і прихильниць цих змін.

Сайт: www.cedos.org.ua

Зміст

Передмова	7
Застереження	9
● Загальні запитання	10
1. Чим регламентується оренда житла?	11
2. Який договір про найм житла вважається чинним? Чому не обов'язково завіряти договір про найм житла нотаріально.	12
3. Термін договору про найм завершився, що робити?	13
4. Як можна вносити зміни в договір про найм?	14
5. Що має бути в договорі про оренду житла?	15
6. Як часто можна підвищувати орендну плату?	17
7. Які варіанти «завдатку» можуть бути? Як цей момент краще прописати в договорі?	18
8. За яких умов «завдаток» не повертається?	19
9. Ремонт житла. Хто його повинен проводити? Що означає «поточний» і «капітальний» ремонт? Які роботи можна вважати «поточними», а які — «капітальними»?	19
10. Чи потрібно фіксувати показники лічильників при заселенні? Прописувати це в договорі? Яким чином домовлятися про оплату комунальних платежів: передавати показання чи сплачувати самостійно?	20
11. Чи може власник нерухомості приходити без попередження?	21
12. Чи може власник нерухомості встановлювати обмеження на те, хто має право приходити в гості чи ночувати?	21
13. Чи може орендар здавати житло в суборенду?	22
14. Які є особливості, якщо не одна людина орендує все житло, а кілька людей орендують різні кімнати в одному житлі?	23

15. Чи є вимоги до розміру орендної плати, чи може бути безоплатна оренда?	23
● Для орендарів	26
16. Що потрібно для того, щоб знімати житло? Які документи знадобляться?	27
17. Які документи варто перевірити в потенційних орендодавців?	27
18. Чи можна заключати договір з довіреною особою, а не власником квартири?	28
19. Чи потрібно вказувати у договорі всіх людей, які будуть проживати у квартирі?	29
20. Що варто запитати в потенційних орендодавців?	29
21. Чи можна фотографувати документи орендодавця? Чи може орендодавець фотографувати мої документи?	29
22. Як платити за оренду? Чи ок платити «на картку», а «готівкою»? Чи несе орендар відповідальність, якщо орендодавець не сплачує податки?	30
23. Якщо орендодавець не сплачує податки на дохід з оренди житла чи означає це, що договір про найм не дійсний?	31
24. Чи можу я попросити орендодавця зареєструвати мене в орендованому житлі? Якою є процедура реєстрації / зняття з реєстрації в орендованому житлі?	31
25. Якщо одна людина з декількох, які проживали у квартирі, з'їжджає, чи означає це, що договір оренди більше не дійсний? Чи переходить право на найм до іншої людини, яка була вказана у договорі?	35
26. Чи можна заводити тварин?	35
27. За яких умов орендар може розірвати договір достроково?	36
28. Чи може орендодавець підвищити орендну плату до закінчення терміну чинного договору?	36
29. Чи можуть мене виселити з житла до завершення терміну договору?	36

30. Що робити, якщо мене хочуть виселити з житла до завершення терміну договору?	37
31. Рішення суду немає, але орендодавець вимагає покинути житло – це законно? Що робити?	38
32. Які є ризики під час оренди житла? Які ситуації можуть бути підозрілими? На які умови не варто погоджуватися, чого варто уникати?	39
33. Які комунальні платежі повинні сплачувати орендарі?	40
34. Чи можуть орендарі брати участь в зборах ОСББ, голосувати на зборах мешканців тощо?	40
35. Чи можуть орендарі записати дитину в школу/садочок на підставі договору оренди?	41
36. Чи можуть орендарі змінити місце голосування на підставі договору оренди?	42
● Для орендодавців	43
37. Що потрібно для того, щоби здавати житло? Які документи мені знадобляться? Чи потрібно оформлювати ФОП?	44
38. Які податки і скільки потрібно сплачувати з доходу від оренди житла?	44
39. Які документи можна перевірити в потенційних орендарів? Чи можна фотографувати документи?	48
40. Що варто і не варто запитувати в потенційних орендарів?	48
41. Що робити, якщо нерухомість зіпсували?	49
42. Чи може орендодавець розірвати договір достроково, якщо він продає нерухомість?	50
43. Чи може орендодавець розірвати договір достроково, якщо житло потрібне для власного проживання?	50
44. Чи може орендодавець розірвати договір, якщо орендар не платить за житло?	50
45. За яких ще умов орендодавець може розірвати договір?	50

46. Договір про найм розірвано, але орендар не покидає житло, що робити?	52
47. Ризики під час здачі нерухомості в оренду. Підозрілі ситуації і як їх уникати.	52
48. Чи можна зареєструвати людину в орендованому житлі? Якою є процедура реєстрації / зняття з реєстрації в орендованому житлі?	53
● Оренда в умовах воєнного стану	54
49. Як введення воєнного стану може впливати на відносини оренди житла?	55
50. Чи є якісь особливості оренди житла для внутрішньо переміщених осіб?	57
51. Що робити, якщо мені відмовляються здавати житло в оренду через те, що я — ВПО?	59
52. Що робити, якщо оголошення про оренду житла дискримінує ВПО?	61

Передмова

Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Стаття 47 Конституції України

Житло потрібне всім людям. Дім — це не лише базова потреба, а й безумовне право людини, яке визнають міжнародні документи і Конституція України. Ціллю державних політик є забезпечення доступу до якісного житла за помірною ціною для всіх груп населення. Країни по-різному досягають цієї мети, але всюди ринки житла є результатом рішень держави, встановлених юридичних рамок і урядових програм.

Після розпаду Радянського Союзу державна житлова політика була спрямована на становлення та поширення інституту приватної власності на житло. Внаслідок цього альтернативні способи житлового забезпечення — наприклад, соціальне житло, оренда у держави або приватних гравців — залишалися поза увагою органів влади.

Попри це, у великих українських містах щонайменше 8% людей наймають житло. Це десятки й сотні тисяч людей і родин. Зазвичай орендарі перебувають у більш вразливому становищі, ніж люди, які мешкають у власному житлі. Вони витрачають більшу частку свого доходу на житло, стикаються з упередженнями і незаконними виселеннями. Водночас порушення умов договорів або інші конфліктні ситуації мають негативний вплив як на орендарів, так і на орендодавців. Обидві сторони можуть почуватися незахищеними і не впевненими в тому, що їхні права будуть дотримані.

Частину цих проблем можна вирішити через підвищення обізнаності про права й обов'язки обох сторін. Українське законодавство вже регулює деякі питання і містить певні гарантії захисту прав орендарів і орендодавців. Однак ми очікуємо, що в майбутньому частка людей, які винаймають житло, лише зростатиме. Відповідно, Україні знадобиться вдосконалення політик і рішень для регулювання питань оренди.

Цей poradnik містить відповіді на найбільш поширені питання про оренду житла. Який договір є чинним? Чи може власник нерухомості приходити без попередження? За яких умов можна розривати договір достроково? Робота над цією ідеєю розпочалася задовго до початку повномасштабної війни.

1 лютого 2022 року ми відкрили збір коштів на створення цього poradnika. Загалом планувалося залучити 120 000 гривень, щоб не лише підготувати poradnik, а й зробити зручну онлайн-платформу, зверстати версію для друку, надрукувати перший тираж і запустити промо-кампанію.

Станом на 24 лютого ми зібрали 18 655 гривень. Дякуємо всім, хто підтримали нас фінансово та інформаційно! Дуже цінуємо внесок кожної та кожного. В умовах повномасштабної війни ми вирішили призупинити кампанію зі збору коштів. Водночас після вимушеного переїзду чи втрати основного доходу питання оренди житла залишається актуальним для багатьох людей в Україні. На жаль, деякі проблеми сектору оренди лише загострилися. З цієї причини ми вирішили все ж підготувати цей poradnik зараз, хоч і в обмеженому вигляді, наскільки це можливо й актуально сьогодні.

Сподіваємося, він допоможе захистити свої права, коли ви наступного разу будете орендувати або здавати житло!

Анастасія Боброва, Іван Вербицький

Застереження

1. Юридичний порадник стосується саме питань комерційного найму (оренди) житла, яке перебуває у приватній власності і здається в оренду фізичною особою, що відповідає найбільш поширеній практиці здачі житла в оренду в Україні.

Правове регулювання договорів найму житлових приміщень у будинках державного та громадського житлового фонду, службових житлових приміщень і житлових приміщень у гуртожитках має свої відмінності.

2. Поняття «оренда» і «найм» є рівнозначними.

3. Свобода договору.

У контексті регулювання відносин оренди необхідно зважати на природу договірних цивільних правовідносин. Однією з основних засад цивільного судочинства є принцип свободи договору, відповідно до якого сторони, зокрема, є вільними у визначенні умов договору з урахуванням вимог Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (ст. 627 ЦК України).

Відповідно до ч. 3 ст. 6 ЦК України, сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства та врегулювати свої відносини на власний розсуд. Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

Тобто відповідь на значну частину питань у пораднику передусім залежатиме від умов конкретного договору оренди. Умови договору мають пріоритет у застосуванні; положення ЦК України застосовуватимуться у випадках, 1) якщо договір оренди ніяк не врегулює окремі питання оренди; 2) якщо умова договору прямо суперечить обов'язковим положенням ЦК України (обов'язковість може бути прямо зазначена в положенні ЦК України чи впливати зі змісту).

● Загальні питання

1. Чим регламентується оренда житла?

А) Основні положення, які регламентують оренду житла:

- Глава 59 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України «Найм (оренда) житла»

Спеціальні положення, що регулюють особливості найму житла:

- Глава 58 Цивільного кодексу України «Найм (оренда)»

Загальні положення щодо найму (оренди) рухомого та нерухомого майна, а також майнових прав. Положення цієї глави застосовуються, якщо якісь питання не врегульовані главою 59 ЦК України, яка регулює саме найм житла. Наприклад, до договору найму житла будуть застосовуватися загальні положення щодо відповідальності за шкоду, завдану третім особам у зв'язку з володінням та/або користуванням річчю, переданою у найм (ст. 780 ЦК України).

Б) Окремі положення, які можуть бути застосовані до оренди житла:

- **Конституція України**

Стаття 47

[...]

Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

- **Цивільний кодекс України**

Стаття 29. Місце проживання фізичної особи

1. Місцем проживання фізичної особи є житло, в якому вона проживає постійно або тимчасово.

[...]

Стаття 311. Право на недоторканність житла

1. Житло фізичної особи є недоторканим.

[...]

3. У невідкладних випадках, пов'язаних із рятуванням життя людей та майна або з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, законом може бути встановлено інший порядок проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в них огляду та обшуку.

4. Фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом.

В) Положення глави 6 Житлового кодексу (далі — ЖК) України щодо найму житла застосовуються частково. Пріоритет мають положення ЦК України.

- Глава 6 Житлового кодексу України регулює питання користування житловими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду, в тому числі і питання найму житлових приміщень. Існує колізія (подвійне регулювання одних і тих самих відносин) між нормами ЖК України та ЦК України щодо найму житла. За загальним правилом, наступний закон скасовує попередній, і до відносин найму житла мають застосовуватися положення Цивільного кодексу України. Норми ЖК України можуть застосовуватися лише в частині, в якій вони не суперечать ЦК України.

2. Який договір про найм житла вважається чинним?

Стаття 203 ЦК України встановлює такі загальні вимоги до чинності правочинів (договорів):

1. Зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.
2. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.
3. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.
4. Правочин має вчинятися у формі, встановленій законом.
5. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

Законом встановлено, що договір найму житла укладається у письмовій формі (ст. 811 ЦК). Нотаріальне посвідчення договору найму житла законом не вимагається.

Нотаріальне посвідчення обов'язкове лише для договору оренди житла з викупом — вид оренди, за умовами якого після закінчення певного строку і сплати всіх орендних платежів житло переходить у власність до орендаря.

Договір найму житла, укладений у письмовій формі без нотаріального посвідчення, є чинним, і у разі порушення прав однієї зі сторін суд вирішуватиме справу, виходячи з положень такого договору.

За бажанням сторони можуть посвідчити договір найму нотаріально, щоб додатково себе обезпечити (зокрема, нотаріус перевіряє особи сторін,

право власності на об'єкт нерухомості, наявність обтяжень тощо), однак це не є обов'язковим.

Відповідно до статті 638 ЦК України, договір вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Якщо застосувати ці положення до договору найму житла, договір найму житла вважатиметься чинним за дотримання таких умов:

1. договір найму укладено власником житла або уповноваженою ним особою (за довіреністю);
2. договір найму укладено у письмовій формі;
3. у договорі визначені істотні умови:
 - сторони;
 - предмет договору (житло, яке передається у найм);
 - строк дії договору;
 - орендна плата.

При цьому, відповідно до статті 821 ЦК України, якщо у договорі найму житла строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

Зазначення сторін і предмету договору має бути достатнім для їх точної ідентифікації.

Тобто для сторони має бути щонайменше зазначено прізвище, ім'я, по батькові (далі – ПІБ), паспортні дані та/або реєстраційний номер облікової картки платника податку (ідентифікаційний код, скорочено – РНОКПП)¹. Щодо житла, яке здається в оренду, в договорі має бути щонайменше зазначена точна адреса житла.

3. Термін договору про найм завершився, що робити?

За замовчуванням, якщо немає заперечень наймодавця протягом одного місяця з дня закінчення строку договору, а наймач продовжує володіти/користуватись житлом, договір вважається автоматично поновленим на той самий строк. Переукладати новий договір не потрібно. Однак краще сторонам заздалегідь до припинення дії договору з'ясувати

¹ Бажано вказувати в договорі в т.ч. РНОКПП, адже при зверненні до суду у позовній заяві мають бути зазначені ПІБ, РНОКПП, адреса проживання та контактний номер відповідача.

одна з одною наміри щодо переукладення договору на нових умовах чи продовження дії наявного договору на новий строк.

Якщо наймодавець не бажає укласти договір на новий строк, наймач має звільнити займане житло. У такому разі наймач втрачає право користування приміщенням в останній день строку дії договору, однак у договорі може бути визначено інший строк звільнення займаного житла — наприклад, не пізніше трьох днів з дня закінчення дії договору.

У разі, якщо після закінчення дії договору наймодавець або наймач бажають продовжувати оренду, але на інших умовах (наприклад, змінити орендну плату), договір оренди переукладається або може бути укладено додаткову угоду до первинного договору, де зазначається нова редакція тих пунктів договору, які змінюються.

Якщо договір найму житла укладено на строк більше одного року, після спливу строку договору наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк. Якщо строк у договорі не зазначено — він за замовчуванням укладений на 5 років (статті 821, 822 ЦК України).

У разі, якщо сторони бажають продовжувати оренду на тих самих умовах, переукладати договір не потрібно, він буде вважатися поновленим на такий самий строк. Відповідно до статті 764 ЦК України, якщо наймач продовжує володіти та/або користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за браку заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Якщо договір найму житла було укладено на строк більше одного року, після спливу строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк (ст. 821, 822 ЦК України).

Крім того, для договорів найму житла строком більше одного року ст. 822 ЦК України передбачає, що не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк.

4. Як можна вносити зміни в договір про найм?

Зазвичай зміни в будь-який договір вносяться за згодою сторін.

Відповідно до ст. 654 ЦК України, зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Тобто оскільки для договору найму житла передбачена обов'язкова письмова форма, то і зміни до договору мають бути у письмовій формі. Якщо тільки це не передбачено договором, погодження змін до договору в електронній переписці не матиме юридичного значення. Інші форми (зокрема електронна) також можливі, але лише за умови, якщо це передбачено самим договором.

Коли сторони досягли згоди щодо зміни певних умов (наприклад, строку договору, ціни, речей, які здаються в оренду разом із житлом), зміни до договору оформляються шляхом укладення додаткової угоди до договору найму. У додатковій угоді положення первинного договору можуть бути виключені, викладені в новій редакції чи доповнені новими пунктами.

Крім згоди сторін, що є найбільш поширеною практикою, зміни можуть вноситися в договір:

- за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною, але тільки якщо така можливість прямо передбачена у договорі найму (ст. 651 ЦК України);
- у разі односторонньої відмови від договору, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є, відповідно, розірваним або зміненим — наприклад, право на односторонню відмову може бути визначено у договорі найму, який укладено на невизначений строк (ст. 651 ЦК України);
- у зв'язку з істотною зміною обставин (ст. 652 ЦК України) — у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.

Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а у виняткових випадках — змінений за рішенням суду на вимогу зацікавленої сторони за наявності одночасно умов, визначених ч. 2 ст. 652 ЦК України (див. питання 49).

5. Що має бути в договорі про оренду житла?

Мінімально необхідний перелік, який має бути в кожному договорі оренди житла:

- Сторони. Має бути зазначено ПІБ, паспортні дані та/або реєстраційний номер облікової картки платника податку (ідентифікаційний код)², контактні дані.
- Об'єкт оренди. Точна адреса знаходження, площа, підстава виникнення права власності в орендодавця (договір купівлі-продажу, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності (приватизація) тощо).
- Ціна (розмір орендної плати).
- Строк дії договору.

Якщо об'єкт оренди перебуває у співвласності, необхідно отримати згоду іншого співвласника (див. питання 17, с. 24).

Розширений перелік питань, які рекомендовано врахувати в договорі оренди житла:

- Акт передачі майна в оренду (опис приміщення та майна, яке передається в оренду разом з житлом, із зазначенням їхнього стану та дефектів). Відповідний опис може міститись і в самому договорі, однак зручніше окремо підписати акт передачі майна в оренду та акт повернення майна.
- Зазначення інших осіб, які проживатимуть разом з орендарем.
- Строк передання та повернення майна. Наприклад, ключі передаються в день підписання акту передачі майна в оренду, а звільнити житло орендар повинен не пізніше 3 днів з дня закінчення строку дії договору.
- Умови щодо автоматичного продовження дії договору на той самий строк.
- Строк та порядок внесення орендної плати.
- Можливість одностороннього збільшення орендної плати орендодавцем до закінчення строку дії договору (див. питання 6).
- Порядок оплати комунальних та інших послуг (наприклад, домофон, консьєрж тощо). Які саме послуги сплачує орендар і у який спосіб (самостійно чи компенсує після сплати орендодавцем), хто передає показники лічильників.
- Обов'язки сторін зі збереження майна. Хто здійснює поточний і капітальний ремонт житла, ремонт побутової техніки тощо. Може

² Бажано вказувати в договорі в т.ч. РНОКПП, адже при зверненні до суду у позовній заяві мають бути зазначені ПІБ, РНОКПП, адреса проживання та контактний номер відповідача.

бути деталізований опис обов'язків орендаря — наприклад, перекривати газ і воду, коли житло залишають довше, ніж на добу, тощо.

- Умови щодо поліпшення майна орендарем (наприклад, лише за попереднім погодженням, в рахунок орендної плати тощо).
- Інші права й обов'язки орендодавця, зокрема обов'язок не приходити без попередження або за відсутності орендаря (за винятком ситуацій, пов'язаних з рятуванням майна).
- Інші права й обов'язки орендаря (суборенда, можливість утримання домашніх тварин тощо).
- Підстави та порядок дострокового розірвання договору; за який час особа має повідомити іншій стороні про дострокове розірвання договору.
- Забезпечення договірних зобов'язань орендаря (завдаток/застава/гарантійний платіж) — розмір, порядок внесення/повернення, умови, за яких платіж не повертається (див. питання 7).
- Відповідальність за порушення договірних зобов'язань (наприклад, неустойка у разі прострочення орендної плати чи несвоєчасного повернення майна).

6. Як часто можна підвищувати орендну плату?

Підвищення орендної плати має відповідати умовам договору.

Відповідно до ст. 762 ЦК України, договором може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за найм (оренду) майна.

Одностороння зміна розміру плати за найм житла не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 820 ЦК України).

Так, у договорі найму сторони можуть визначити умови підвищення орендної плати (наприклад, не частіше одного разу на рік або з прив'язкою до зміни курсу валют більше ніж на 20% тощо).

При укладенні договору для орендаря має сенс наполягати на визначенні граничного розміру такого підвищення протягом строку дії договору.

Якщо у договорі не визначено спеціальних умов щодо підвищення орендної плати, визначена орендна плата має залишатися незмінною протягом строку дії договору найму, якщо тільки за згодою сторін не буде внесено змін у договір. При цьому орендарю важливо усвідомлювати, що

він/вона має повне право проживати в житлі на тих умовах, які визначені договором, і абсолютно не зобов'язаний погоджуватися на будь-які зміни, які пропонує орендодавець.

7. Які варіанти «завдатку» можуть бути? Як цей момент краще прописати в договорі?

Функція «завдатку» — забезпечення виконання зобов'язання за договором. Крім того, договором можуть бути встановлені інші види забезпечення виконання зобов'язання, ніж ті, що передбачені Цивільним кодексом України (ст. 546 ЦК України), тому на практиці в договорах оренди часто використовується поняття «гарантійного платежу», визначення якого ЦК України не містить.

Завдатком є грошова сума або рухоме майно, що видається кредиторіві (орендодавцю) боржником (орендарем) у рахунок належних з нього за договором платежів, на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання. Якщо не буде встановлено, що сума, сплачена в рахунок належних з боржника платежів, є завдатком, вона вважається авансом (ст. 570 ЦК України).

Виходячи з положення про те, що завдаток видається «у рахунок належних за договором платежів», завдатком може бути забезпечене тільки виконання грошових зобов'язань, а саме зобов'язання внесення орендної плати та комунальних платежів. Однак завдатком не можуть бути забезпечені негрошові зобов'язання за договором — наприклад, щодо дбайливого ставлення до майна. У разі виконання договору завдаток не повертається, адже це є оплатою у рахунок належних за договором платежів (на практиці найчастіше використовується як орендна плата за останній місяць оренди).

Аванс — попередній платіж, а саме визначена грошова сума, яку одна сторона договору передає іншій у рахунок майбутніх платежів за передане майно. Тобто аванс виконує суто платіжну функцію і по факту є просто сплатою орендного платежу наперед.

Застава — в силу застави кредитор (орендодавець) має право у разі невиконання боржником (орендарем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави) (ст. 572 ЦК України).

На відміну від завдатку, застава може забезпечувати не лише грошові зобов'язання, а й зобов'язання щодо дбайливого ставлення до майна, та виконує виключно забезпечувальну функцію. Тобто у разі належного виконання обов'язків за договором застава повертається орендарю, а не зараховується в рахунок оплати останнього місяця оренди. У разі порушення умов договору орендарем грошова сума, передана в заставу, не

повертається, а використовується для погашення зобов'язань за договором.

На практиці у відносинах оренди часто використовується поняття «гарантійний платіж» або «забезпечувальний платіж», яке може містити окремі ознаки завдатку та/або застави. При підготовці договору важливо прописати: 1) які договірні зобов'язання забезпечуються гарантійним платежем; 2) суму гарантійного платежу і порядок його внесення; 3) порядок повернення платежу/зарахування в рахунок оплати оренди за договором.

8. За яких умов «завдаток» не повертається?

Як уже було описано вище (див. питання 7), умови повернення/неповернення «завдатку» чи іншого забезпечувального платежу прямо залежать від умов договору. Найчастіше умовами договору передбачено, що платіж не повертається у разі порушення обов'язку щодо внесення орендної плати та сплати комунальних платежів чи обов'язку щодо належного ставлення до майна.

9. Ремонт житла. Хто його повинен проводити? Що означає «поточний» і «капітальний» ремонт? Які роботи можна вважати «поточними», а які — «капітальними»?

Відповідно до ст. 819 ЦК України, поточний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймач, **якщо інше не встановлено договором**; капітальний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець, **якщо інше не встановлено договором**. Тобто у договорі сторони можуть розподілити обов'язки щодо ремонту іншим чином.

Лист Державного комітету з будівництва та архітектури «Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів» від 30 квітня 2003 року № 7/7-401 містить такі визначення капітального та поточного ремонту:

Капітальний ремонт — це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій та обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації будівлі в цілому або її частин.

Поточний ремонт — це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних

якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання.

На жаль, такі визначення не є достатньо зрозумілими та практичними у використанні. Найдоцільніше сторонам самим визначити у договорі оренди, які роботи слід вважати «поточними», а які — «капітальними» для цілей договору оренди. Також має сенс визначити, хто здійснює ремонт побутової техніки.

Якщо ж договір оренди не включає в себе розмежування «поточних» і «капітальних» робіт, для розмежування поточного та капітального ремонту можна послуговуватися Примірним переліком послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженим наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства № 150 від 10 серпня 2004 року.

Так, п. 1.2 зазначеного Примірного переліку визначає роботи, які належать до поточного ремонту — наприклад, часткова заміна старих дощок підлог та укріплення їх цвяхами, укріплення відсталих плінтусів, установлення нових віконних і дверних наличників, суцільне фарбування вікон, дверей, ремонт пошкодженої в окремих місцях штукатурки стін і стель, олійне фарбування радіаторів, труб опалення, ремонт змивних бачків тощо.

Пункт 2 Примірного переліку визначає роботи, які належать до капітального ремонту — наприклад, улаштування теплоізоляції фасадів, перестилання паркетних підлог з виправленням або заміною настилу, пробивання нових і розширення наявних віконних і дверних прорізів, штукатурення стін та стель наново або місцями більше 1 м², заміна шпалер, заміна приладів опалення, що стали непридатними, тощо.

10. Чи потрібно фіксувати показники лічильників при заселенні? Прописувати це в договорі? Яким чином домовлятися про оплату комунальних платежів: передавати показання чи сплачувати самостійно?

Наймач зобов'язаний самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму (ч. 3 ст. 815 ЦК України).

Тобто за загальним правилом орендар самостійно оплачує комунальні послуги, але договором оренди може бути визначено інший порядок — наприклад, компенсація вартості комунальних після їх оплати орендодавцем на підставі наданих платіжних документів. Питання про те, хто має передавати показники лічильників, вирішується за згодою сторін. У разі виникнення непорозумінь з надавачами комунальних послуг

вирішувати їх доведеться власнику майна, тому рекомендуємо, щоб передавання показників лічильників здійснював орендодавець.

Задля уникнення спорів показники лічильників варто зафіксувати в акті передачі майна в оренду або в самому договорі (в пункті щодо порядку оплати комунальних послуг можна лишити спеціальні прочерки, щоб вписати показники ручкою).

11. Чи може власник нерухомості приходити без попередження?

Конституція України гарантує фізичній особі право на недоторканність особистого і сімейного життя (ст. 32 Конституції) та право на недоторканність житла (ст. 30 Конституції).

Відповідно до статті 273 ЦК України, діяльність фізичних та юридичних осіб не може порушувати особисті немайнові права, зокрема вищезазначені особисті майнові права, гарантовані Конституцією України. Статтею 275 ЦК України передбачено, що фізична особа має право на захист свого особистого немайнового права від протиправних посягань інших осіб. Захист особистого немайнового права здійснюється способами, встановленими главою 3 цього Кодексу (шляхом звернення до суду).

Відповідно до ст. 311 ЦК України, у невідкладних випадках, пов'язаних із рятуванням життя людей та майна або з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, законом може бути встановлено інший порядок проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в них огляду та обшуку.

Відтак, якщо тільки не йдеться про невідкладний випадок (наприклад, загроза затоплення), орендодавець не може приходити в квартиру/будинок без попередження, адже це порушуватиме права орендаря на недоторканність житла та особистого і сімейного життя.

Рекомендуємо прописати в договорі, що за винятком невідкладних випадків наймодавець зобов'язується не заходити в квартиру за відсутності наймача або без його згоди. Водночас у договорі також можна передбачити право наймодавця перевіряти стан збереження майна у присутності наймача.

12. Чи може власник нерухомості встановлювати обмеження на те, хто має право приходити в гості чи ночувати?

Відповідно до ст. 818 ЦК України, наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім

повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за найм житла (тимчасових мешканців).

З огляду на те, що на вселення нових мешканців необхідна саме згода наймодавця (ст. 817 ЦК України), у разі тимчасового проживання інших осіб у квартирі достатньо просто повідомити наймодавця, а не просити згоди на таке проживання.

Тимчасові мешканці не мають самостійного права володіння та користування житлом і повинні звільнити помешкання після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від вимоги його звільнити. Таку вимогу може висунути як наймач, так і наймодавець, якщо інше не обумовлено в договорі.

Щодо можливості наймодавця встановлювати обмеження щодо того, хто може приходити в гості — якщо такі обмеження прямо не встановлені в договорі оренди, наймодавець не може забороняти комусь приходити.

Як уже було зазначено, діє принцип свободи договору, тобто сторони вільні визначати умови договору з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, вимог розумності та справедливості. У разі, якщо йдеться про найм частини приміщення, в якому проживає і сам орендодавець, певні обмеження щодо приймання гостей, імовірно, відповідатимуть принципу розумності та справедливості. Якщо ж обмеження щодо гостей встановлені у договорі найму квартири, розумність і справедливість таких обмежень має оцінюватися залежно від характеру обмежень і конкретних обставин справи.

13. Чи може орендар здавати житло в суборенду?

Відповідно до ст. 774 ЦК України, передання наймачем речі у володіння та користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до ст. 823 ЦК України, за договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у володіння та користування піднаймачеві. Піднаймач не набуває самостійного права володіння та самостійного права користування житлом. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму житла, а у разі дострокового припинення договору найму житла одночасно з ним припиняється договір піднайму.

Тобто можливість орендаря здавати житло в суборенду визначається договором оренди. У договорі може бути прямо заборонено передавати житло в суборенду, дозволено з додатковим погодженням, дозволено без додаткового погодження з орендодавцем.

Якщо договір оренди ніяк не регулює питання суборенди, орендар може здавати житло в суборенду лише за згодою орендодавця. Для того, щоб мати можливість підтвердити факт отримання згоди орендодавця на суборенду, згоду варто оформити письмово або принаймні шляхом обміну електронними повідомленнями.

14. Які є особливості, якщо не одна людина орендує все житло, а кілька людей орендують різні кімнати в одному житлі?

Може бути декілька варіантів спільної оренди.

1. Наймач спільно з кимось орендує житло і при цьому договір найму укладається з однією особою. У такому разі наймачем зазначається одна особа, але у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо володіння та користування житлом. Наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним (ст. 816 ЦК України). **Винятком є договір на строк до одного року (короткостроковий найм). У цьому випадку не потрібно вказувати осіб, що проживатимуть разом із наймачем, і вони не набувають рівним із них прав та обов'язків щодо володіння та користування житлом.**
2. Наймач спільно з кимось орендує житло і при цьому наймачами в договорі зазначені кілька осіб. Якщо наймачами житла є кілька осіб, їхні обов'язки за договором найму житла є солідарними (ст. 816 ЦК України). Тобто у разі порушення умов договору відповідальність будуть нести всі особи, які є наймачами.
3. Наймач спільно з кимось орендує житло і при цьому укладено декілька договорів оренди окремих кімнат. У такому разі орендар є більш незалежним від інших осіб, які орендують житло, договори можуть бути укладені на різні строки, орендна плата сплачується окремо. У такому варіанті необхідно звертати особливу увагу на пункти договору щодо оплати комунальних послуг, користування спільними приміщеннями квартири, а також відповідальність за шкоду, завдану в приміщеннях для спільного користування.

15. Чи є вимоги до розміру орендної плати, чи може бути безоплатна оренда?

Відповідно до статті 820 ЦК України, розмір плати за найм житла встановлюється у договорі найму житла. Якщо законом встановлений максимальний розмір плати за найм житла, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру.

Станом на листопад 2023 року законодавством не встановлено граничного максимального розміру плати за найм житла.

Водночас для цілей оподаткування законодавство передбачає вимоги щодо мінімального розміру орендної плати.

Відповідно до підпункту 170.1.2 статті 170 Податкового кодексу України, розмір оподаткованого доходу визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою³, що затверджується Кабінетом Міністрів України виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюється органом місцевого самоврядування та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Так, наприклад, у м. Києві встановлено мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у розмірі 38,18 грн (з ПДВ), а також визначені додаткові коефіцієнти до неї⁴.

При цьому варто наголосити, що зазначені вимоги щодо мінімального розміру орендної плати стосуються виключно цілей оподаткування. Встановлення орендної плати, яка є нижчою, ніж визначена мінімальна сума орендного платежу, ніяк не впливатиме на чинність договору оренди. У такому разі йтиметься лише про неправильне визначення орендодавцем об'єкта оподаткування та відповідно суми податку на прибуток, що підлягає сплаті.

Істотною умовою договору оренди житла є визначення орендної плати, тобто договір оренди житла не може бути безоплатним, водночас житло може бути передане в безоплатне користування за договором позички.

Відносини позички регулюються главою 60 ЦК України (позичка) із застосуванням положень глави 58 ЦК України (найм (оренда)). Крім того, що позичка житла є безоплатною, позичка передбачає лише особисте користування майном (немає можливості суборенди) та ширші права власника житла щодо розірвання договору. Так, згідно зі статтею 834 ЦК

³ Постанова Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

⁴ Пункт 19.17 [Рішення](#) Київської міської ради від 9 грудня 2021 року № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік», а також Додаток 15 до цього рішення.

України, позичкодавець має право вимагати розірвання договору і повернення речі у разі, якщо:

1. у зв'язку з непередбаченими обставинами річ стала потрібною йому самому;
2. користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору;
3. річ самочинно передана у користування іншій особі;
4. в результаті недбалого поводження з річчю вона може бути знищена або пошкоджена.

● Для орендарів

16. Що потрібно для того, щоб знімати житло? Які документи знадобляться?

Для того, щоб знімати житло, необхідно укласти договір оренди. Щодо орендаря зазначаються лише дані, які ідентифікують його особу: прізвище, ім'я та по-батькові, реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний код) та/або паспортні дані, адреса місця реєстрації.

Для укладення договору орендарю достатньо пред'явити паспорт та довідку про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційний код), а також документ, що підтверджує реєстрацію місця проживання (може бути відмітка в паспорті, паперовий додаток до ID-картки, витяг з реєстру територіальної громади, відомості в додатку «Дія»).

17. Які документи варто перевірити в потенційних орендодавців?

Передусім необхідно перевірити такі документи:

1. Документи, що підтверджують особу власника: паспорт і довідку про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційний код). Порівняйте дані з тими, що містяться у документах, які підтверджують право власності.
2. Документи, що підтверджують право власності: договір купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності (приватизація) тощо.
3. Документи, що підтверджують повноваження представника орендодавця (якщо від імені орендодавця договір укладає інша особа). Необхідно перевірити паспорт і довіреність на укладення договору оренду (див. питання 18).

Додатково орендар може самостійно перевірити, за ким зареєстровано право власності на квартиру, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Це можна зробити самостійно із використанням електронного цифрового підпису через сервіс сайту Міністерства юстиції <https://online.minjust.gov.ua> або через портал «Дія». Пошук можна здійснювати за адресою або за ПІБ та ідентифікаційним номером фізичної особи. Водночас зауважте, що якщо право власності на квартиру виникло до 1 січня 2013 року, дані про це можуть не відображатись у Реєстрі.

Щоб більше дізнатися про орендодавця, можна також пошукати про нього інформацію в Єдиному реєстрі боржників. Якщо особа є боржником, на її майно, в т. ч. квартиру, може бути звернено стягнення. Для оцінки

потенційних ризиків можна також скористатись сервісом OpenDataBot, який підтягує інформацію з різних публічних реєстрів.

Додатково радимо перевірити останні квитанції на оплату комунальних послуг на предмет наявності боргу. У разі заборгованості по комунальних платежах її розмір варто зафіксувати в договорі.

Якщо декілька співвласників

У ході укладення договору оренди може з'ясуватися, що орендодавець є не єдиним власником квартири, що здається в оренду. У такому разі варто отримати письмову згоду інших співвласників на укладення договору оренди. Водночас брак такої згоди не робить договір оренди автоматично недійсним.

Відповідно до ст. 358 ЦК України, право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою.

Статтею 204 ЦК України встановлена презумпція правомірності правочину, а згідно з ч. 3 ст. 215 ЦК України, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна зі сторін або інша зацікавлена особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Тобто інший співвласник, який не надав згоди на укладення договору оренди, може звернутися до суду з позовом про визнання договору оренди недійсним, однак вирішення цього питання судом залежатиме від багатьох факторів і конкретних обставин справи. Досить часто відновлення порушених прав іншого співвласника полягатиме в отриманні частки доходу від здачі майна в оренду, а не у визнанні договору недійсним.

18. Чи можна заключати договір з довіреною особою, а не власником квартири?

Так, договір оренди може бути укладено з представником орендодавця. При цьому орендарю необхідно перевірити 1) паспорт представника; 2) довіреність і її зміст (довіреність має свідчити про повноваження представника укласти договір оренди саме цієї квартири); 3) документи, що підтверджують право власності орендодавця.

Відповідно до ст. 245 ЦК України, форма довіреності повинна відповідати формі, в якій відповідно до закону має вчинятися правочин. Оскільки договір оренди має укладатись у письмовій формі, за законом довіреність також може бути вчинена у простій письмовій формі, однак задля уникнення випадків шахрайства ми радимо наполягати на пред'явленні нотаріально посвідченої довіреності.

Необхідно зважати на строк дії довіреності. Відповідно до ст. 246 ЦК України, довіреність може бути і безстроковою, однак довіреність, у якій не вказана дата її вчинення, є нікчемною.

Окремо радимо звернути увагу на питання внесення орендної плати. Якщо представник орендодавця не лише укладає договір, а й планує отримувати орендну плату від імені власника квартири, про це має бути прямо зазначено в довіреності.

19. Чи потрібно вказувати у договорі всіх людей, які будуть проживати у квартирі?

Якщо договір укладено на строк від одного року, відповідно до статті 816 ЦК України, у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних із наймачем прав та обов'язків щодо володіння та користування житлом.

Якщо договір укладено на строк до одного року (короткостроковий найм), такого обов'язку немає, і незазначені в договорі особи не набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо володіння та користування житлом.

20. Що варто запитати в потенційних орендодавців?

Крім перевірки документів (див. питання 17) та з'ясування основних питань, що стосуються безпосередньо відносин оренди (див. питання 5), варто пам'ятати, що це договірні відносини. У договорі неможливо передбачити всі можливі ситуації, а тому успішність відносин оренди багато в чому залежить зокрема й від здатності обох сторін домовлятися. Тому, крім з'ясування формальних питань щодо оренди, спробуйте з'ясувати, якою людиною є орендодавець і наскільки він/вона може йти назустріч. У цьому контексті доречно, наприклад, розпитати про попередніх орендарів і причини припинення з ними відносин оренди.

Додатково можна також розпитати про сусідів, роботу комунальних служб, відключення води влітку тощо.

21. Чи можна фотографувати документи орендодавця? Чи може орендодавець фотографувати мої документи?

Документи містять у собі персональні дані особи. Відповідно до ст. 11 Закону України «Про захист персональних даних», однією з підстав для обробки персональних даних є укладення та виконання правочину, стороною якого є суб'єкт персональних даних. Відповідно до ч. 3 ст. 6 Закону України «Про захист персональних даних», склад і зміст персональних даних мають бути відповідними, адекватними та ненадмірними стосовно визначеної мети їх обробки.

Для укладання договору необхідним є лише зазначення відповідних даних у договорі, зокрема даних, які ідентифікують сторін (ПІБ, паспортні дані, адреса місця реєстрації), та даних, які підтверджують право власності орендодавця на житло, що передається в оренду (реквізити відповідного правостановлюючого документа — договору купівлі-продажу, свідоцтва про спадщину тощо).

При укладенні договору сторони мають право ознайомитися з паспортними документами один одного, а орендар також має право ознайомитися з документами, що підтверджують право власності орендодавця. Дані відповідних документів фіксуються у договорі.

Водночас отримання саме копій документів не є необхідним для укладення та виконання договору оренди житла, копії документів не є додатками до договору. Оскільки отримання копій документів є надмірним стосовно мети обробки персональних даних (укладання договору оренди), фотографувати документи орендаря/орендодавця можна лише за його згодою.

22. Як платити за оренду? Чи можна платити «на картку» або «готівкою»? Чи несе орендар відповідальність, якщо орендодавець не сплачує податки?

Відповідно до ст. 1087 ЦК України, розрахунки за участю фізичних осіб, не пов'язані зі здійсненням ними підприємницької діяльності, можуть провадитися у готівковій або в безготівковій формі за допомогою розрахункових документів у електронному або паперовому вигляді. Граничні суми розрахунків готівкою для фізичних та юридичних осіб, а також для фізичних осіб — підприємців відповідно до цієї статті встановлюються Національним банком України.

Відповідні граничні обмеження щодо розрахунків готівкою регулюються Положенням про ведення касових операцій у національній валюті в Україні, затвердженим Постановою Національного банку України від 29 грудня 2017 року № 148. Пунктом 7 даного Положення встановлені обмеження лише щодо розрахунків готівкою фізичних осіб між собою за договорами купівлі-продажу, які підлягають нотаріальному посвідченню, у розмірі понад 50 000 грн.

Таким чином, законодавство не містить обмежень щодо розрахунків готівкою за договорами оренди, а тому внесення орендної плати може здійснюватись у готівковій чи безготівковій формі на вибір сторін.

Перевагою внесення орендної плати у безготівковій формі є можливість сторін беззаперечно довести виконання/невиконання обов'язку своєчасного внесення орендної плати. Якщо орендна плата

вноситься готівкою, в якості підтвердження можна передбачити договором акт внесення орендної плати, який іде додатком до договору (може бути табличка: місяць — сума — підписи сторін навпроти кожного місяця).

Отримана орендодавцем орендна плата є його доходом. Сплата податку з доходу — персональний обов'язок тієї особи, яка отримує дохід. За ухилення орендодавця від сплати податків з доходу від здачі майна в оренду юридичну відповідальність може нести лише сам орендодавець, на орендаря це жодним чином не впливає.

23. Якщо орендодавець не сплачує податки на дохід з оренди житла, чи означає це, що договір про найм не дійсний?

Здача майна в оренду і сплата податків — різні правовідносини. Несплата орендодавцем податків з доходу, отриманого від здачі в оренду, жодним чином не впливає на дійсність договору оренди.

Відповідно до ст. 204 ЦК України, правочин (договір) є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Несплата податків, отриманих з доходу від оренди, не є підставою ні для недійсності договору в силу закону, ні для звернення в суд для оспорення його дійсності.

24. Чи можу я попросити орендодавця зареєструвати мене в орендованому житлі? Якою є процедура реєстрації / зняття з реєстрації в орендованому житлі?

Із прийняттям Закону України «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні», який набрав чинності 1 грудня 2021 року, систему реєстрації місця проживання було реформовано.

Зараз реєстрація місця проживання може здійснюватися а) шляхом декларування місця проживання особи через портал «Дія»⁵ або б) шляхом реєстрації місця проживання (перебування) за заявою особи, поданою в паперовій формі через центр надання адміністративних послуг. Законом визначено, що декларування та реєстрація місця проживання (перебування) особи здійснюється з метою 1) створення умов для реалізації прав особи, зокрема виборчих прав, права на участь у місцевому самоврядуванні, на отримання соціальних, публічних послуг, у випадках,

⁵ Під час дії воєнного стану в Україні надання послуги тимчасово припинено.

передбачених законом; 2) ведення офіційного листування та здійснення інших комунікацій з особою.

Стаття 1 згаданого Закону прямо передбачає, що декларування місця проживання, реєстрація місця проживання (перебування) особи не є підставою для набуття такою особою права володіння, користування чи розпорядження житлом (у тому числі не є підставою для вселення чи визнання за особою права на проживання та/або права користування житлом), про проживання в якому особа повідомила.

Процедура здійснення декларування/реєстрації місця проживання (перебування) та зняття із задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) визначена Порядком декларування та реєстрації місця проживання (перебування), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2022 року № 265 (далі — Порядок).

Детальна **процедура декларування** місця проживання через портал «Дія» врегульована пунктами 7-26 Порядку. У такому разі орендар самостійно заповнює відомості про себе й адресу житла, в якому він декларує місце свого проживання, а також сплачує адміністративний збір (не сплачується у разі здійснення реєстрації місця перебування)⁶. Додатково орендар має зазначити відомості про власника житла, а саме:

1. прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);
2. дата народження;
3. реквізити паспортного документа особи;
4. реєстраційний номер облікової картки платника податків;
5. відомості про документи, що підтверджують право власності на об'єкт нерухомого майна (назва, номер та дата документа, що підтверджує право власності);
6. контактні дані (номер телефону, адреса електронної пошти, інші засоби зв'язку (за наявності)).

Власник житла, своєю чергою, має надати свою згоду на декларування місця проживання орендаря, яка підтверджується електронним підписом (ЕЦП) та відображається в декларації під час її формування.

Детальна **процедура реєстрації** місця проживання за заявою, поданою в паперовій формі, врегульована пунктами 27-47 Порядку.

Для реєстрації місця проживання (перебування) орендар подає:

⁶ Відповідно до ст. 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», місце перебування — житло, у якому особа проживає строком менше шести місяців на рік.

1. заяву;
2. паспортний документ;
3. документ, що підтверджує право на проживання (перебування) в житлі, яким у цьому випадку є договір оренди (найму, піднайму) житла;
4. відомості або документ, що підтверджує сплату адміністративного збору (не подається у разі здійснення реєстрації місця перебування);
5. військово-обліковий документ (для громадян України, які підлягають взяттю на військовий облік або перебувають на військовому обліку).

Надання орендодавцем окремої згоди на реєстрацію місця проживання (перебування) в такому разі не вимагається.

За результатами розгляду заяви посадова особа органу реєстрації:

1. приймає рішення про реєстрацію місця проживання (перебування) або про відмову у реєстрації місця проживання (перебування) особи;
2. вносить відомості про реєстрацію місця проживання (перебування) до реєстру територіальної громади;
3. формує інформацію про реєстрацію місця проживання (перебування) особи для її передачі до відомчої інформаційної системи Державної міграційної служби України (ДМС) з подальшою передачею інформації до Єдиного державного демографічного реєстру;
4. за зверненням особи, що декларує/реєструє / знімає задеклароване/зареєстроване місце проживання (перебування), видає витяг з реєстру територіальної громади.

Детальна **процедура зняття** із задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) врегульована пунктами 50-72 Порядку.

Зняття із задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) може здійснюватись як за заявою орендаря, так і за заявою власника житла.

Для зняття за заявою власника житла шляхом звернення до органу реєстрації (у тому числі через центр надання адміністративних послуг) разом із заявою власник житла подає:

1. документ, що посвідчує особу (у разі особистого звернення);

2. документ, що підтверджує право власності на житло, в якому задекларовано/зареєстровано місце проживання (перебування) особи (осіб), що знімається.

У разі зняття із задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) за заявою власника житла більше однієї особи до органу реєстрації подаються заява та документ або відомості, що підтверджують сплату адміністративного збору, окремо щодо кожної особи.

Підстави для відмови у декларуванні/реєстрації місця проживання (перебування), знятті із задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) визначені пунктами 87-89, а саме:

1. у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно містяться відомості про обтяження щодо житла, яке особа декларує або реєструє як місце проживання (перебування), що стосуються заборони декларування/реєстрації місця проживання (перебування) у такому житлі або перебування житла в іпотеці, довірчій власності як способу забезпечення виконання зобов'язань (у разі відсутності письмової згоди відповідного іпотекодержателя або довірчого власника на декларування/реєстрацію місця проживання);
2. відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не відповідають відомостям, зазначеним у поданих особою документах або даних;
3. особа не подала або подала не в повному обсязі необхідні документи або відомості;
4. у поданих особою документах або відомостях містяться недостовірні відомості або подані документи є недійсними (крім випадку, передбаченого пунктом 53 цього Порядку), або строк дії паспортного документа іноземця чи особи без громадянства, які на законних підставах проживають на території України, закінчився;
5. звернулася дитина віком до 14 років або особа, не уповноважена на подання документів;
6. житлу, в якому особа декларує або реєструє своє місце проживання (перебування), не присвоєна адреса у встановленому порядку;
7. за адресою житла, в якому особа декларує або реєструє своє місце проживання (перебування), наявний об'єкт нерухомого майна, який не належить до житла.

Додатково щодо **зняття орендаря із задекларованого/зареєстрованого місця проживання за заявою власника житла** варто зауважити таке. Пунктом 23 Порядку створення, ведення та адміністрування реєстрів територіальних громад, затвердженого постановою Кабінету Міністрів

України від 7 лютого 2022 року № 265, передбачено, що у разі, коли місце проживання (перебування) особи було задекларовано/зареєстровано на підставі договору оренди, виключення з реєстру територіальної громади інформації про задеклароване/зареєстроване місце проживання (перебування) особи за заявою власника (співвласників) житла, уповноваженої особи житла здійснюється лише після закінчення строку дії договору оренди або його дострокового розірвання чи визнання його нікчемним або визнання недійсним у порядку, визначеному законодавством.

Водночас у Порядку декларування та реєстрації місця проживання (перебування) відповідна підстава для відмови у знятті із задекларованого/зареєстрованого місця проживання, яка би була пов'язана з чинністю договору оренди, не вказана. Отже, питання зняття з реєстрації орендаря за заявою власника житла (за умови, що договір оренди є чинним) не визначене достатньо чітко, тому застосування цих положень на практиці може бути різним.

25. Якщо одна людина з декількох, які проживали у квартирі, з'їжджає, чи означає це, що договір оренди більше не дійсний? Чи переходить право на найм до іншої людини, яка була вказана у договорі?

Відповідно до ч. 2 ст. 824 ЦК України, у разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати всі 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.

26. Чи можна заводити тварин?

Визначається умовами договору. У разі, якщо договором оренди прямо заборонено проживання в орендованому житлі з тваринами (або, наприклад, дозволено лише за попередньої згоди орендодавця), заведення тварини буде порушенням умов договору і може слугувати підставою для розірвання договору оренди (знов-таки, якщо це визначено як підстава у договорі).

У разі, якщо у договорі оренди немає жодних застережень щодо проживання з тваринами, орендар може заводити тварин. У такому разі орендодавець зможе ініціювати дострокове розірвання договору лише у разі псування житла твариною.

27. За яких умов орендар може розірвати договір достроково?

Відповідно до статті 825 ЦК України, наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із 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 плати за найм житла 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 (в такому разі законодавство не встановлює вимоги щодо необхідності попередження наймодавця заздалегідь).

Таким чином, законодавство гарантує орендарю можливість односторонньої відмови від договору з єдиною умовою — дотримання строку попередження наймодавця. Договором може бути визначений інший строк попередження наймодавця про відмову від договору найму, ніж визначено у ст. 825 ЦК України, а також наслідки такої відмови (наприклад, неповернення гарантійного платежу у разі відмови протягом перших півроку з початку дії договору тощо).

Водночас умова договору оренди про неможливість односторонньої відмови орендаря від договору найму, найімовірніше, буде визнана судом такою, що не відповідає вимогам розумності та справедливості, а також суперечить суті відносин оренди житла, а отже, є недійсною.

28. Чи може орендодавець підвищити орендну плату до закінчення терміну чинного договору?

Тільки якщо це прямо передбачено умовами договору оренди або за згодою орендаря. (Див. питання 6, с. 16).

29. Чи можуть мене виселити з житла до завершення терміну договору?

До закінчення терміну договору виселення можливе у разі дострокового розірвання договору. Відповідно до статті 825 ЦК України, окрім як за згодою сторін, орендодавець може розірвати договір оренди

1. за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:
 - невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі (до 1 року) — понад два рази;

- руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає;
2. шляхом односторонньої відмови:
- 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;
 - якщо після відповідного попередження наймодавця наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів.

Договором оренди можуть бути визначені інші підстави й умови розірвання договору. Так, доволі часто договір оренди може містити положення, що кожна сторона може розірвати договір в односторонньому порядку, попередивши про це іншу сторону не пізніше ніж за один місяць.

30. Що робити, якщо мене хочуть виселити з житла до завершення терміну договору?

Необхідно пам'ятати, що примусове виселення (шляхом звільнення приміщення від речей орендаря) може здійснюватися тільки працівниками державної виконавчої служби на підставі рішення суду про виселення.

Якщо орендар вважає, що передбачені цивільним законодавством чи договором оренди підстави для дострокового розірвання договору відсутні, на цьому варто наголосити орендодавцю.

Статтею 162 Кримінального кодексу України⁷ передбачена кримінальна відповідальність за незаконне виселення чи інші дії, що порушують недоторканність житла громадян. Такі дії караються штрафом від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, або виправними роботами на строк до двох років, або обмеженням волі на строк до трьох років. Якщо незаконне виселення вчиняється із застосуванням насильства чи з погрозою його застосування, такі дії караються позбавленням волі на строк від двох до п'яти років.

Залежно від ситуації та характеру дій орендодавця може бути декілька стратегій поведінки:

⁷ Найчастіше незаконне виселення як склад злочину за статтею 162 Кримінального кодексу України застосовують у контексті діяльності колекторських компаній. На період дії воєнного стану закритий доступ до Єдиного реєстру судових рішень, тому немає змоги проаналізувати, чи на практиці ця стаття колись застосовувалася до орендних відносин і яким чином.

1. Домовитись. За потреби проконсультуйтеся з юристом щодо вашої конкретної ситуації та поясніть орендодавцю, що вимога щодо виселення є незаконною і порушує його/її зобов'язання за договором оренди. Орендодавець може відмовитися від своєї вимоги про виселення або сторони можуть вирішити питання на взаємовигідних умовах і внести зміни до договору шляхом укладання додаткової угоди (наприклад, дострокове виселення з виплатою компенсації орендарю; зміна строку дії договору з одночасним зменшенням розміру орендної плати тощо).
2. Залишатись у квартирі і відстоювати свої права. За потреби проконсультуйтеся з юристом щодо вашої конкретної ситуації та поясніть орендодавцю, що вимога щодо виселення є незаконною, а ви маєте законні підстави проживати в орендованому житлі і не будете виселятися до закінчення строку дії договору оренди без рішення суду про виселення. У разі ескалації ситуації варто викликати поліцію та повідомити про здійснення щодо вас примусового виселення, відповідальність за яке передбачена статтею 162 Кримінального кодексу України.
3. Виїхати з квартири і вимагати компенсації. Якщо вимога щодо виселення є незаконною й орендодавець порушив зобов'язання за договором оренди, орендар може в судовому порядку вимагати відшкодування моральної шкоди, завданої порушенням договірних зобов'язань. У такому разі, крім договору оренди, необхідно буде надати суду підтвердження, що орендар виїхав саме через вимогу орендодавця. Попросіть орендодавця надати письмову вимогу про виселення, подбайте про свідків, які зможуть підтвердити висунення незаконних вимог про виселення.

31. Рішення суду немає, але орендодавець вимагає покинути житло — це законно? Що робити?

Така вимога може бути законною, якщо

1. відповідає умовам договору оренди;
2. житло необхідне для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї і наймодавець попередив про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці або інший строк, встановлений договором (ст. 825 ЦК України);
3. після відповідного попередження наймодавця наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів (ст. 825 ЦК України).

У разі незаконної вимоги про виселення залежно від ситуації та характеру дій орендодавця може бути декілька стратегій поведінки (див. питання 30).

У будь-якому разі примусове виселення (шляхом звільнення приміщення від речей орендаря) можуть здійснювати тільки працівники державної виконавчої служби на підставі рішення суду про виселення.

32. Які є ризики під час оренди житла? Які ситуації можуть бути підозрілими? На які умови не варто погоджуватися, чого варто уникати?

Основні ризики під час оренди житла: незаконне виселення, неконтрольоване підняття орендної плати, шахрайство, втручання у приватне життя. Більшості ризиків можна уникнути шляхом попередньої перевірки документів орендодавця, а також укладення грамотного договору оренди й акту про передачу майна в оренду.

- **Обов'язково перевірте документи, що підтверджують особу власника, право власності та повноваження представника орендодавця, якщо договір укладає інша особа (див. питання 17).**
- **Уважно читайте договір оренди перед підписанням, візьміть час на ознайомлення. Попросіть орендодавця надіслати вам проект договору перед його підписанням та уважно з ним ознайомтеся. Ви можете запропонувати змінити, виключити або додати пункти договору. Особливу увагу зверніть на підстави та порядок розірвання договору. Не погоджуйтеся на договір на вкрай не вигідних для себе умовах.**
- **Наполягайте на складанні акту передачі майна в оренду. Відповідний акт має містити опис самого приміщення із зазначенням дефектів, якщо такі є, а також перелік та опис майна, яке передається в оренду разом із житлом (меблі, побутова техніка тощо). У присутності орендодавця перевірте справність сантехніки, меблів, електричних приладів і зафіксуйте всі дефекти в акті, щоб не довелось відшкодовувати ремонт майна, яке було пошкоджене ще до заселення у квартиру. Для вирішення потенційних спорів можна також зробити фото квартири у день підписання акту передачі майна в оренду.**
- **Остерігайтесь шахраїв. Не сплачуйте ніяких коштів у якості завдатку чи інших платежів, не перевірявши перед цим документи, які підтверджують особу орендодавця та його право власності на квартиру. Якщо передаєте орендодавцю якісь кошти (аванс, завдаток, гарантійний платіж) до підписання договору оренди, візьміть в орендодавця відповідну розписку про отримання ним коштів. У такому документі мають бути зазначені ПІБ та паспортні**

дані орендаря й орендодавця, дата, сума коштів, а також призначення цих коштів.

33. Які комунальні платежі повинні сплачувати орендарі?

Залежить від умов договору. Сторони можуть домовитися, що всі комунальні платежі сплачує орендодавець, а не орендар, або визначити, що орендар сплачує лише ті комунальні платежі, які визначаються по факту споживання (за лічильником).

Відповідно до ч. 3 ст. 815 ЦК України, наймач зобов'язаний самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму.

У Законі України «Про житлово-комунальні послуги» комунальні послуги визначені як послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами (ст. 5 Закону).

Послуга з управління багатоквартирним будинком, що включає в себе утримання будинку та прибудинкової території, є житловою, а не комунальною. Крім цього, в будинках часто можуть надаватись інші послуги, які не належать до комунальних — наприклад, обслуговування домофону, шлагбауму, послуги охорони тощо. Перед підписанням договору бажано наперед узгодити, хто оплачує ці послуги, а у пункті про оплату комунальних (житлово-комунальних) послуг відобразити повний перелік послуг, які оплачує орендар.

Якщо питання оплати комунальних послуг у договорі не врегульовані, орендар має обов'язок оплачувати лише ті послуги, які визначені як комунальні Законом «Про житлово-комунальні послуги».

34. Чи можуть орендарі брати участь у зборах ОСББ, голосувати на зборах мешканців тощо?

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», наймачі, орендарі та інші користувачі квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир і приміщень.

Частиною 8 статті 10 цього ж Закону передбачено, що голосування від імені співвласника представником здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

У Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» також передбачена можливість участі у зборах представника власника квартири, при цьому визначено, що представник співвласника – фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону має право представляти інтереси співвласника.

Таким договором є договір доручення, на підставі якого довіритель (власник квартири) видає довіреність на право участі та голосування у зборах мешканців, зборах ОСББ.

Таким чином, орендар може брати участь у зборах мешканців будинку, але тільки якщо власник спеціально уповноважить його на таку участь. Договір оренди сам по собі не надає орендарям права брати участь в управлінні багатоквартирним будинком.

35. Чи можуть орендарі записати дитину в школу/садочок на підставі договору оренди?

Місце проживання дитини має значення, якщо йдеться про першочергове зарахування дитини до державних (комунальних) закладів дошкільної освіти та закладів освіти для здобуття повної загальної середньої освіти.

Загалом питання функціонування дитячих садків і шкіл належить до компетенції місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування, тому може мати свої особливості залежно від регіону. Водночас у листі Міністерства освіти і науки (далі – МОН) України від 5 квітня 2019 року № 1/9-227 було наголошено на неприпустимості використання місця реєстрації як єдиного можливого підтвердження місця проживання дитини. Для підтвердження інформації про місце проживання дитини закладам освіти рекомендовано використовувати перелік документів, визначений пунктом 8 Порядку ведення обліку дітей дошкільного, шкільного віку та учнів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2017 року № 684.

Відповідно до положень зазначеного Порядку, підтвердженням інформації про місце проживання дитини може, зокрема, слугувати документ, що засвідчує право користування житлом (договір найму/піднайму/оренди тощо), укладений між фізичними особами (що для цілей цього Порядку підтверджує місце проживання за умови його реєстрації відповідно до статті 158 Житлового кодексу Української РСР⁸ або нотаріального посвідчення відповідно до законодавства).

⁸ Відповідно до статті 158 Житлового кодексу УРСР, договір найму житлового приміщення укладається між власником будинку (квартири) і наймачем у письмовій формі з подальшою реєстрацією у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів або в органі управління, що ним утворюється. Таку реєстрацію можуть також здійснювати ЦНАПи.

Тобто, на думку МОН України, договір найму житла може слугувати підтвердженням місця проживання дитини за умови, якщо такий договір найму посвідчено нотаріально або зареєстровано в Центрі надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) відповідно до статті 158 Житлового кодексу УРСР.

Наголошуємо, що відповідно до положень Цивільного кодексу України договір найму житла, укладений у письмовій формі, є чинним і не потребує нотаріального посвідчення чи реєстрації у ЦНАП.

Тому законність таких вимог до договору оренди при зарахуванні дитини до школи чи дитячого садочка є вкрай сумнівною. На думку юристів, судове оскарження відмови у першочерговому зарахуванні дитини до закладу освіти на підставі договору оренди, укладеного у письмовій формі без нотаріального посвідчення чи реєстрації в ЦНАП, матиме хороші перспективи.

36. Чи можуть орендарі змінити місце голосування на підставі договору оренди?

Відповідно до ч. 3 статті 7 Закону України «Про Державний реєстр виборців», за зверненням виборця, який має право голосу на відповідних загальнодержавних виборах чи всеукраїнському референдумі, орган ведення Реєстру може тимчасово (на період відповідного виборчого процесу чи процесу референдуму) змінити виборцю місце голосування (виборчу дільницю, дільницю референдуму) без зміни його виборчої адреси. Порядок подання та розгляду заяви про тимчасову зміну місця голосування виборця встановлюється Центральною виборчою комісією. Таке звернення подається до органу ведення Реєстру не пізніше ніж за п'ять днів до дня голосування на відповідних виборах чи референдумі.

Раніше порядок подання заяви про тимчасову зміну місця голосування регулювався постановою Центральної виборчої комісії від 13 вересня 2012 року № 893 «Про забезпечення тимчасової зміни місця голосування виборця без зміни його виборчої адреси», п. 2.5 якого, зокрема, передбачав надання документів (копій документів), які підтверджують необхідність тимчасової зміни місця голосування виборця без зміни виборчої адреси. Таким документом міг бути і договір оренди житла.

З 1 квітня 2020 року порядок подання заяви про тимчасову зміну місця голосування регулюється постановою Центральної виборчої комісії від 2 грудня 2019 року № 1969 «Про Порядок тимчасової зміни місця голосування виборця без зміни його виборчої адреси». Відповідно до положень зазначеного Порядку, для тимчасової зміни місця голосування виборець має подати відповідну заяву про зміну місця голосування, при цьому подання жодних підтверджувальних документів не вимагається.

● Для орендодавців

37. Що потрібно для того, щоби здавати житло? Які документи мені знадобляться? Чи потрібно оформлювати ФОП?

Щоб здавати житло в оренду, необхідно мати житло (приміщення, яке є придатним для постійного проживання) у власності.

Відповідно до ст. 358 ЦК України, право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою, а тому у разі, якщо квартира знаходиться у власності декількох осіб, задля уникнення конфліктних ситуацій необхідно отримати згоду іншого співвласника на здачу майна в оренду.

Для укладення договору оренди знадобляться 1) документи, що підтверджують особу власника: паспорт і довідка про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційний код⁹); 2) документи, що підтверджують право власності: договір купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності (приватизація) тощо.

Фізична особа може законно здавати належне їй житло в оренду, для цього не потрібно бути фізичною особою-підприємцем.

Здавати майно в оренду можна і в статусі фізичної особи-підприємця. У такому разі ставка оподаткування та частота податкових відрахувань (щомісячно чи щоквартально) залежатиме від обраної системи оподаткування (загальна чи спрощена), а також групи спрощеної системи оподаткування (див. питання 38.1).

38. Які податки і скільки потрібно сплачувати з доходу від оренди житла?

А) Як фізична особа

Дохід від надання нерухомості в оренду, житлового найму оподатковуватиметься податком на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) за ставкою 18% (п. 170.1.4 статті 170 Податкового кодексу України).

Крім цього, з доходу від надання нерухомості в оренду, житлового найму також сплачується 1,5% військового збору (п. 16-1 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України).

Сукупно фізична особа, яка здає житло в оренду, має сплатити 19,5% від доходу.

⁹ Бажано вказувати в договорі в т. ч. РНОКПП, адже при зверненні до суду у позовній заяві мають бути зазначені ПІБ, РНОКПП, адреса проживання та контактний номер відповідача.

Відповідно до підпункту 170.1.2 статті 170 Податкового кодексу України, розмір оподаткованого доходу визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою¹⁰, що затверджується Кабінетом Міністрів України виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних і якісних показників, що встановлюється органом місцевого самоврядування й оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Так, наприклад, у м. Києві встановлено мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у розмірі 38,18 грн (з ПДВ), а також визначені додаткові коефіцієнти до неї – наприклад, якщо майно розташоване в межах історичного центру¹¹.

Наприклад, фізична особа здає в оренду квартиру загальною площею 40 м² у спальному районі м. Києва. У такому разі мінімальна орендна плата за місяць становить $38,18 \times 40 = 1527$ грн 20 коп.

При здачі житла в оренду фізичній особі орендодавець сплачує податок щоквартально та подає щорічну податкову звітність.

Відповідно до п. 170.1.5 ст. 170 Податкового кодексу України, орендодавець самостійно нараховує та сплачує податок до бюджету в строки, встановлені цим Кодексом для квартального звітного (податкового) періоду, а саме протягом 40 календарних днів після останнього дня такого звітного (податкового) кварталу. Сума отриманого доходу, сума сплаченого протягом звітного податкового року податку та податкового зобов'язання за результатами такого року відображаються у річній податковій декларації.

За підсумками календарного року орендодавець має подати декларацію про майновий стан і доходи за місцем своєї податкової адреси до 1 травня року, що настає за звітним (п. 49.18.4 статті 49 Податкового кодексу України).

¹⁰ Постанова Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб».

¹¹ Пункт 19.17 [Рішення](#) Київської міської ради від 9 грудня 2021 року № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік», а також Додаток 15 до цього рішення.

Б) Як ФОП

Існують дві системи оподаткування: загальна і спрощена (єдиний податок). ФОП самостійно обирає, на якій системі оподаткування перебувати. При цьому загальна система оподаткування не має ніяких обмежень і застосовується за замовчуванням, а спрощена система має свої обмеження (щодо найманих працівників, видів діяльності й обсягів доходу) і застосовується за заявою ФОПа.

Важлива особливість, яку варто врахувати, перш ніж реєструватися як ФОП для здачі житла в оренду: фізичні особи – підприємці є платниками єдиного соціального внеску (далі – ЄСВ), тому доведеться сплачувати не лише податок з доходу від оренди, а і ЄСВ¹². Військовий збір ФОПи не сплачують.

Для здачі житла в оренду як ФОП потрібно зареєструвати КВЕД 68.20 – Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

ФОП на загальній системі оподаткування

Доходи ФОП на загальній системі оподаткування від провадження господарської діяльності оподатковуються за ставкою 18% (стаття 177 Податкового кодексу України).

Об'єктом оподаткування на загальній системі є чистий оподатковуваний дохід, тобто різниця між загальним оподатковуваним доходом і документально підтвердженими витратами, пов'язаними з господарською діяльністю такої фізичної особи – підприємця. Тобто у разі здійснення у звітному періоді документально підтверджених витрат, пов'язаних з утриманням об'єкта оренди (комунальні платежі, ремонтні роботи, побутова техніка тощо), базою оподаткування є отримана орендна плата мінус витрати на утримання.

При цьому ФОП є платниками ЄСВ. На загальній системі ФОП має сплатити ЄСВ у розмірі 22% від чистого доходу за квартал.

У випадку, якщо у звітному періоді доходу від здачі в оренду не було, ФОП на загальній системі може не сплачувати ЄСВ (п. 2 ч. 1 ст. 7 ЗУ «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» – має право, а не обов'язок, самостійно визначити базу нарахування).

¹² Від сплати ЄСВ ФОПи (на загальній та спрощеній системі) звільняються, якщо вони отримують пенсію за віком або за вислугу років, або є особами з інвалідністю, або досягли віку, встановленого статтею 26 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування», та отримують відповідно до закону пенсію або соціальну допомогу (ч. 4 ст. 4 ЗУ «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування»).

Підсумовуючи, при здачі житла в оренду ФОП на загальній системі оподаткування має сплатити державі 40% (18% ПДФО + 22% ЄСВ) від чистого доходу.

Податкова звітність — річна.

ФОП на спрощеній системі оподаткування

На спрощеній системі заборонено здавати в оренду житлові приміщення або їх частини, загальна площа яких перевищує 400 кв. м (п. 291.5.3 ст. 291 Податкового кодексу України).

1-ша група: заборонено здавати житло в оренду.

2-га група: здавати можна лише власну нерухомість, заборонено надавати посередницькі послуги з оренди. Обсяг доходу протягом календарного року не повинен перевищувати 834 розміри мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року (у 2023 році: $6700 \times 834 = 5\,587\,800$ грн).

Ставка єдиного податку — 20% розміру мінімальної заробітної плати щомісячно (п. 293.2 Податкового кодексу України). У 2023 році це 1340 грн на місяць.

ЄСВ — 22% від мінімальної заробітної плати щоквартально. У 2023 році це 4422 грн щоквартально.

При цьому у мирний час¹³ у разі відсутності доходу ФОП 2 групи не звільняється ні від сплати єдиного податку, ні від сплати ЄСВ.

Таким чином, незалежно від суми отриманого від оренди доходу, ФОП 2 групи мав би сплатити за 2023 рік: $1340 \times 12 + 4422 \times 4 = 33\,768$ грн.

Податкова звітність — річна.

3-тя група: здавати можна лише власну нерухомість, а також надавати посередницькі послуги з оренди. Обсяг доходу протягом календарного року не повинен перевищувати 1167 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року (у 2023 році: $6500 \times 1167 = 7\,618\,900$ грн).

Ставка єдиного податку — 5% від доходу (якщо ФОП є платником ПДВ, то 3%) щоквартально (п. 293.2 Податкового кодексу України). При цьому оподатковується весь отриманий дохід (а не чистий, як на загальній системі).

¹³ З 1 квітня 2022 року і до кінця воєнного стану ФОП — платники єдиного податку 2-ї групи мають право не сплачувати єдиний податок. З 1 березня 2022 року до кінця воєнного стану та протягом 12 місяців після скасування воєнного стану ФОПи мають право не сплачувати ЄСВ за себе.

ЄСВ – 22% від мінімальної заробітної плати щоквартально. У 2023 році це 4422 грн щоквартально.

Якщо доходу немає, то єдиний податок не сплачується, але ЄСВ сплачується незалежно від наявності доходу¹⁴.

Податкова звітність – квартальна.

39. Які документи можна перевірити в потенційних орендарів? Чи можна фотографувати документи?

Для укладення договору достатньо перевірити лише паспорт і довідку про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційний код).

Документи містять у собі персональні дані особи. Відповідно до ст. 11 Закону України «Про захист персональних даних», однією з підстав для обробки персональних даних є укладення та виконання правочину, стороною якого є суб'єкт персональних даних. Відповідно до ч. 3 ст. 6 Закону України «Про захист персональних даних», склад та зміст персональних даних мають бути відповідними, адекватними та ненадмірними стосовно визначеної мети їх обробки. Для укладення договору необхідним є лише зазначення відповідних даних у договорі (ПІБ, паспортні дані, адреса місця реєстрації).

Водночас отримання саме копії паспорту чи довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків не є необхідним для укладення та виконання договору оренди житла, копії документів не є додатками до договору.

Отже, при укладанні договору орендодавець має право ознайомитися з документами орендаря та зазначити відповідні дані в договорі, однак фотографувати документи орендаря можна лише за його згодою.

40. Що варто і не варто запитувати в потенційних орендарів?

Окрім питань, які безпосередньо стосуються відносин оренди (див. питання 5), варто розпитати потенційних орендарів про їхній попередній досвід оренди, як довго вони жили у попередньому місці і чому вирішили переїхати.

¹⁴ З 1 березня 2022 року до кінця воєнного стану та протягом 12 місяців після скасування воєнного стану ФОПи мають право не сплачувати ЄСВ за себе.

41. Що робити, якщо нерухомість зіпсували?

Найперше необхідно зафіксувати факт пошкодження. Залежно від ситуації це може бути акт про залиття квартири, висновок за результатами технічного огляду побутового приладу тощо.

Відповідно до ст. 815 ЦК України, наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані.

Відповідно до ст. 779 ЦК України, наймач зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упуцень наймодавця.

Статтю 22 ЦК України визначено, що збитками є: 1) 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); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

Збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі. На вимогу особи, якій завдано шкоди, та відповідно до обставин справи майнова шкода може бути відшкодована і в інший спосіб — зокрема, шкода, завдана майну, може відшкодовуватися в натурі (передання речі того ж роду та тієї ж якості, полагодження пошкодженої речі тощо), якщо інше не встановлено законом.

Відтак, якщо майно пошкоджене з вини орендаря, але орендар відмовляється добровільно усунути завдану шкоду, орендодавець може звернутися до суду з позовом про стягнення завданих збитків (відшкодування шкоди). У такому разі необхідно буде підтвердити факт пошкодження майна, розмір збитків, а також вину орендаря.

Задля справедливого вирішення таких ситуацій для обох сторін разом із договором оренди необхідно також підписувати акт передачі майна в оренду, в якому має міститись опис самого приміщення із зазначенням дефектів, якщо такі є, а також перелік та опис майна, яке передається в оренду разом із житлом (меблі, побутова техніка тощо). Крім цього, в договорі оренди можна конкретизувати, що, зокрема, включає в себе обов'язок збереження майна (наприклад, перекивати воду, якщо залишаєш житло на тривалий час, ставити на сигналізацію тощо).

Крім цього, руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, є підставою для розірвання договору оренди за рішенням суду на вимогу наймодавця (ст. 825 ЦК України).

Розірвання чи припинення дії договору оренди не звільняє орендаря від обов'язку відшкодувати збитки, завдані пошкодженням майна.

42. Чи може орендодавець розірвати договір достроково, якщо він продає нерухомість?

Відповідно до ст. 814 ЦК України, у разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

Відповідно до ст. 825 ЦК України, яка регулює порядок розірвання договору найму, продаж переданого у найм майна не є підставою для дострокового розірвання договору найму. Водночас така підстава може бути передбачена в самому договорі найму.

43. Чи може орендодавець розірвати договір достроково, якщо житло потрібне для власного проживання?

Відповідно до ч. 3 ст. 825 ЦК України, 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.

Водночас договором оренди може бути встановлений інший строк попередження про розірвання договору у такому випадку.

Обов'язок доведення факту попередження наймача лежить на наймодавцеві. Таке попередження може бути письмовим: з відміткою наймача про отримання на копії повідомлення або надіслане рекомендованим листом з описом вкладення.

44. Чи може орендодавець розірвати договір, якщо орендар не платить за житло?

Так, відповідно до ч. 2 ст. 825 ЦК України, договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі (строком до 1 року) — понад два рази.

45. За яких ще умов орендодавець може розірвати договір?

Згідно з цивільним законодавством, конструкція «розірвання договору» охоплює собою розірвання договору:

- за згодою (домовленістю) сторін;
- за рішенням суду;
- внаслідок односторонньої відмови від договору.

У разі розірвання договору за згодою сторін таке розірвання оформлюється письмовою угодою про розірвання, яку підписують обидві сторони (у разі, якщо договір оренди був нотаріально посвідчений, то й угода про розірвання має бути нотаріально посвідчена).

Одностороння відмова здійснюється у формі письмового повідомлення про розірвання договору. Щоб підтвердити отримання такого повідомлення орендарем, орендодавець може надіслати таке повідомлення рекомендованим листом з описом вкладення або попросити орендаря поставити відмітку на копії повідомлення (отримано, дата – ПІБ – підпис).

Відповідно до ст. 825 ЦК України, окрім як за згодою сторін, орендодавець може розірвати договір оренди

1. за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:
 - 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 наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає;
2. шляхом односторонньої відмови:
 - 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;
 - якщо після відповідного попередження наймодавця наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів.

Договором оренди можуть бути визначені інші підстави й умови розірвання договору. Так, доволі часто договір оренди може містити положення, що кожна сторона може розірвати договір в односторонньому порядку, попередивши про це іншу сторону не пізніше ніж за один місяць.

46. Договір про найм розірвано, але орендар не покидає житло, що робити?

У такому разі варто звертатися до суду із позовною заявою про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні своїм майном шляхом виселення.

До позову необхідно буде додати договір оренди, а також документи, які підтверджують право власності на квартиру. Також варто знайти сусідів, які будуть готові підтвердити той факт, що орендар не звільняє приміщення.

Якщо орендар добровільно не виконає рішення суду про виселення, примусове виконання рішення суду про виселення здійснюється органами державної виконавчої служби.

47. Які є ризики під час здачі нерухомості в оренду? Які ситуації можуть бути підозрілими?

Основні ризики під час здачі житла в оренду: псування майна орендарем, крадіжка майна, переоблаштування квартири без дозволу орендодавця, використання житла для надання комерційних послуг (салон краси тощо), відмова виселитися після закінчення дії договору (див. питання 46). Більшості ризиків можна уникнути шляхом попередньої перевірки орендаря й укладення грамотного договору оренди та акту про передачу майна в оренду.

Підозрілими є ситуації, якщо потенційний орендар не надає документів, відправляє когось на перегляд квартири замість себе, вже після підписання договору під різними приводами уникає зустрічі з орендодавцем у квартирі тощо.

- Обов'язково перевірте документи, що підтверджують особу орендаря: паспорт та довідку про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційний код). Придивіться до фотографії, порівняйте написання ПІБ та інші дані.
- Не підписуйте договір при першій зустрічі. Бажано мати час, щоб пошукати інформацію про орендаря перед підписанням договору. Дізнайтеся ПІБ орендаря чи попросіть його паспортні дані для підготовки проекту договору та пошукайте про нього інформацію в Єдиному реєстрі боржників, відкритих джерелах чи скористайтеся сервісом OpenDatabot, який підтягує інформацію з різних публічних реєстрів. Також можна спитати, чим займається потенційний орендар, і за можливості перевірити надану ним інформацію.
- Не використовуйте в якості договору перший завантажений з інтернету шаблон. Уважно прочитайте проект договору та

врегулюйте важливі для вас моменти, які стосуються обов'язку збереження майна, забезпечувального платежу, можливості суборенди, підстав розірвання договору, порядку оплати комунальних та інших платежів, можливості проживання домашніх тварин, здійснення ремонту тощо.

- Не передавайте ключі без підписання акту передачі майна в оренду. Відповідний акт має містити опис самого приміщення із зазначенням дефектів, якщо такі є, а також перелік та опис майна, яке передається в оренду разом із житлом (меблі, побутова техніка тощо). Описуючи побутову техніку, треба не лише її перелічити, а й зазначити марку, модель, серійний номер. Чеки та гарантійні талони (копії) варто зберігати в себе. Для вирішення потенційних спорів можна також зробити фото квартири у день підписання акту передачі майна в оренду.

48. Чи можна зареєструвати людину в орендованому житлі? Якою є процедура реєстрації / зняття з реєстрації в орендованому житлі?

Із прийняттям Закону України «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні», який набрав чинності 1 грудня 2021 року, систему реєстрації місця проживання було реформовано. Зараз реєстрація місця проживання може здійснюватися шляхом декларування місця проживання особи через портал «Дія»¹⁵ або шляхом реєстрації місця проживання (перебування) за заявою особи, поданою в паперовій формі через центр надання адміністративних послуг (див. питання 24).

Стаття 1 згаданого Закону прямо передбачає, що декларування місця проживання, реєстрація місця проживання (перебування) особи не є підставою для набуття такою особою права володіння, користування чи розпорядження житлом (у тому числі не є підставою для вселення чи визнання за особою права на проживання та/або права користування житлом), про проживання в якому особа повідомила.

¹⁵ Під час дії воєнного стану в Україні надання послуги тимчасово припинено.

● Оренда в умовах воєнного стану

49. Як введення воєнного стану може впливати на відносини оренди житла?

А) Відмова від договору найму, якщо житло стало непридатним для проживання

Відповідно до ч. 1 ст. 825 ЦК України, наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому.

Якщо внаслідок воєнних дій житло було пошкоджене або стало непридатним для проживання з інших причин (брак водопостачання, електрики тощо), за ініціативою орендаря договір може бути припинено в односторонньому порядку.

Б) Звільнення від орендної плати або її зменшення

Відповідно до частин 4, 6 статті 762 ЦК України, наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

У разі, якщо орендоване житло залишається придатним для проживання, однак орендар обґрунтовано не мав можливості використовувати його для проживання (близькість до зони бойових дій, тимчасова окупація російськими військами тощо), варто звернутися до орендодавця із заявою про зменшення/звільнення від орендної плати за період, у який орендар не міг користуватися майном.

Якщо з орендодавцем не вдалося досягти згоди щодо зменшення/звільнення від орендної плати на відповідний період, орендар може вимагати зменшення/звільнення від орендної плати у судовому порядку.

В) Можливість зміни або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин

Відповідно до ст. 652 ЦК України, у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його

розірвання, договір може бути розірваний, а у виняткових випадках¹⁶ змінений за рішенням суду на вимогу зацікавленої сторони за наявності одночасно таких умов:

1. в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
2. зміна обставин зумовлена причинами, які зацікавлена сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості й обачності, які від неї вимагалися;
3. виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б зацікавлену сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
4. із суті договору або звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе зацікавлена сторона.

У разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд на вимогу будь-якої зі сторін визначає наслідки розірвання договору виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору.

Зазначену підставу може використовувати для зміни або розірвання договору як орендар (наприклад, у регіоні, де знаходиться орендоване майно, немає безпосередньої загрози, але орендар бажає виїхати за кордон з міркувань безпеки), так і орендодавець (наприклад, житло є необхідним для проживання родичів чи близьких друзів).

Звертаємо увагу, що навіть у зв'язку зі зміною істотних обставин зміна або розірвання договору відбувається не в односторонньому порядку, а за згодою сторін або за рішенням суду. Тому радимо все ж відстоювати свої права, якщо орендодавець, наприклад, хоче збільшити орендну плату чи розірвати договір у зв'язку зі збільшенням попиту та зростанням цін на оренду нерухомості в окремому регіоні.

Г) Звільнення від відповідальності за порушення зобов'язань за договором оренди у зв'язку з форс-мажорними обставинами

Договором оренди житла встановлюється низка зобов'язань як для орендаря (внесення орендної плати у певний строк, збереження майна, оплата комунальних послуг тощо), так і для орендодавця (передати ключі протягом певного строку, здійснювати ремонтні роботи тощо).

¹⁶ Коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

Відповідно до ст. 611 ЦК України, у разі порушення зобов'язання (невиконання або неналежне виконання) настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема:

1. припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору;
2. зміна умов зобов'язання;
3. сплата неустойки;
4. відшкодування збитків та моральної шкоди.

Відповідно до ст. 617 ЦК України, особа, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили.

Листом від 28 лютого 2022 року Торгово-промислова палата України засвідчила існування форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, яка стала підставою введення воєнного стану із 24 лютого 2022 року.

У цьому контексті необхідно розуміти дві обставини. По-перше, введення воєнного стану саме по собі не означає настання форс-мажорних обставин для кожного договору по всій Україні. Особа звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо доведе, що його виконання неможливе саме через військову агресію та введення воєнного стану. В регіонах, які не зазнали прямих наслідків війни, звільнення від відповідальності застосовуватиметься значно рідше, однак кожен випадок слід оцінювати з урахуванням конкретних обставин. По-друге, особа звільняється не від самого зобов'язання, а від відповідальності за його невиконання чи неналежне виконання.

50. Чи є якісь особливості оренди житла для внутрішньо переміщених осіб?

Ані ЦК України, ані інші акти законодавства не передбачають особливої процедури оренди житла для внутрішньо переміщених осіб (далі — ВПО), вимог щодо документів тощо, якщо йдеться про комерційний найм (оренду) житла у приватній власності. Тому всі вище описані поради стосуються так само і орендарів — внутрішньо переміщених осіб.

Питання забезпечення ВПО соціальним житлом чи житлом комунальної власності, компактного поселення в містечка із збірних модулів, гуртожитки, готелі тощо регулюється Законом України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб». Цей Закон не регулює правовідносини щодо комерційного найму житла у приватній

власності та не встановлює спеціальні норми у правовідносинах, де ВПО виступає орендарем чи орендодавцем.

Податкова знижка

Відповідно до пп. 166.3.9 ст. 166 Податкового кодексу України, платник податку зі статусом ВПО має право на податкову знижку на суму, сплачену протягом року, у вигляді орендної плати за житло. Така знижка надається, якщо ВПО або член його/її сім'ї першого ступеня споріднення (батьки, чоловік, дружина, діти, у тому числі усиновлені) одночасно:

- не мають у власності придатної для проживання житлової нерухомості, розташованої поза межами тимчасово окупованої території України;
- не отримують передбачених законодавством виплат для покриття витрат на проживання.

Розмір такої знижки за календарний рік не може перевищувати 30 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного (податкового) року. У 2023 році це 201 000 грн за рік (мінімальна зарплата на 1 січня 2023 року – 6700 грн).

Обов'язкова умова отримання знижки – наявність письмового договору найму житла, укладеного відповідно до вимог законодавства.

Для отримання знижки ВПО має звернутись до управління ДПС, у якому він/вона перебуває на обліку, та подати такий мінімальний пакет документів:

1. Податкова декларація про майновий стан і доходи.
2. Копія довідки про взяття на облік ВПО.
3. Копія договору оренди житла.
4. Копія платіжних та розрахункових документів, що підтверджують факт сплати (крім електронних розрахункових документів).
5. Заява, в якій зазначено відомості щодо наявності умов¹⁷, які дають право на отримання податкової знижки згідно з нормами законодавства. У заяві необхідно також зазначити такі дані стосовно заявника та його/її батьків, чоловіка, дружини, дітей, у тому числі усиновлених:
 - прізвище, ім'я, по батькові;

¹⁷ Такими умовами є одночасно: (1) відсутність у власності придатного для проживання житла на підконтрольній території України, (2) відсутність передбачених законодавством виплат для покриття витрат на проживання, (3) статус ВПО.

- РНОКПП;
- серія та номер паспорта.

Оригінали всіх документів, крім податкової декларації та заяви, надавати не потрібно.

Розширений пакет документів, що може пришвидшити процес отримання податкової знижки (бо контролюючим органам не доведеться робити запити самостійно) включає:

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ВПО та його/її батьків, чоловіка, дружини, дітей, у тому числі усиновлених;
- довідка від структурного підрозділу з питань соціального захисту населення щодо адресної допомоги для покриття витрат на проживання.

Якщо сума орендної плати за календарний рік менша або дорівнює 201 000 грн (або іншій сумі за формулою: мінімальна зарплата на 1 січня податкового року * 30), або 16 750 грн на місяць, податкова знижка надається в аналогічному розмірі. Якщо перевищує — в розмірі 201 000 грн.

51. Що робити, якщо мені відмовляються здавати житло в оренду через те, що я — ВПО?

Це класичний випадок прямої дискримінації, коли особа зазнає обмежень у визнанні, реалізації та користуванні своїми правами за ознакою свого соціального статусу і з нею поводяться менш прихильно, ніж з іншою особою в аналогічній ситуації (ст. 1 Закону України «Про засади запобігання та протидії дискримінації в Україні»). Це заборонено законодавством.

Відповідно до ч. 2, ч. 5 ст. 319 ЦК України, власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, а при здійсненні своїх прав зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства, не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян. З іншого боку, принцип свободи договору включає свободу відмови від вступу в договірні правовідносини.

Законних механізмів примусового забезпечення житлом, власник якого відмовився вступати у відповідні правовідносини з дискримінаційних підстав, не існує. Розвинутої судової практики у справах щодо дискримінації при оренді житла — також.

Законодавство передбачає деякі інструменти захисту своїх прав у таких випадках.

Уповноважений Верховної Ради України з прав людини

Уповноважений Верховної ради України з прав людини (далі — Уповноважений) — посадова особа, що призначається Верховною Радою України для здійснення парламентського контролю за додержанням конституційних прав і свобод на постійній основі. До мети його діяльності входить, зокрема, запобігання будь-яким формам дискримінації щодо реалізації людиною своїх прав і свобод.

Звернення подаються Уповноваженому в письмовій формі протягом року після виявлення порушення прав і свобод людини та громадянина (за виняткових обставин — довше, але не більше двох років).

У випадку дискримінаційної відмови в оренді житла Уповноважений не може примусити власника переглянути своє рішення, однак може роз'яснити йому дискримінаційний характер такої поведінки і звертатися до органів державної влади з пропозиціями вирішення проблеми.

Звернення до Уповноваженого неефективне, якщо особа звернулася із тим самим питанням до суду: якщо воно вже розглядається судом — він не розглядає звернення, якщо особа спочатку звернулася до Уповноваженого, а потім із тим же питанням до суду — він зупиняє його розгляд.

Суд

Станом на листопад 2023 року в Україні немає розвиненої судової практики у справах про дискримінацію в договірних правовідносинах щодо оренди житла. Однак такі дії можуть мати ознаки завдання особі моральної шкоди.

За ст. 23 ЦК України, моральна шкода полягає, зокрема, в:

- душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку з протиправною поведінкою щодо неї самої, членів її сім'ї чи близьких родичів;
- у приниженні честі та гідності фізичної особи.

Відмова в оренді житла на дискримінаційних підставах соціального статусу може бути очевидним приниженням честі та гідності особи, а також може завдати відповідних душевних страждань. Отже, такі дії можуть бути предметом позову про відшкодування моральної шкоди.

Розмір грошового відшкодування у такому випадку визначається судом залежно від характеру правопорушення, глибини фізичних і душевних страждань, погіршення здібностей потерпілого або позбавлення його можливості їх реалізації, ступеня вини особи, яка завдала моральної шкоди, якщо вина є підставою для відшкодування, а також з урахуванням інших обставин, які мають істотне значення. При визначенні розміру

відшкодування враховуються вимоги розумності та справедливості (абз. 2 ч. 3 ст. 23 ЦК України).

52. Що робити, якщо оголошення про оренду житла дискримінує ВПО?

Часом в оголошеннях про оренду житла орендодавець зазначає «небажаних» орендарів — наприклад, вказує, що не здаватиме житло в оренду ВПО. Якщо публічне оголошення має такі дискримінаційні твердження і якщо орендодавець — ФОП, має місце порушення законодавства про рекламу.

Публічні оголошення про оренду житла є рекламою в розумінні Закону України «Про рекламу». Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 8 Закону, у рекламі заборонено наводити твердження та/або зображення, які є дискримінаційними.

Рекламодавці, винні у недотриманні встановлених законом вимог щодо змісту реклами, несуть за це відповідальність у розмірі п'ятикратної вартості виготовлення реклами. Якщо ж вартість реклами неможливо встановити (оголошення розміщене безоплатно), штраф накладається у розмірі до 300 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

У цьому випадку необхідно звернутись до Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів (далі — Держпродспоживслужба). Держпродспоживслужба — центральний орган виконавчої влади, який, серед іншого, здійснює контроль за дотриманням законодавства про рекламу в частині захисту прав споживачів реклами.

Однак законодавство про рекламу не поширюється на оголошення фізичних осіб, не пов'язані з підприємницькою діяльністю. Відтак, якщо орендодавець здає житло в оренду не в рамках підприємницької діяльності (не зареєстрований як ФОП), а як фізична особа — такі оголошення не вважаються рекламою і не можуть бути предметом оскарження.

У цьому випадку доречно розглянути заходи, запропоновані в попередньому пункті.