



*Дудорова Катерина Борисівна,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри правознавства
Бердянського державного педагогічного університету,
м. Запоріжжя, Україна*

УКЛАДЕННЯ ТА ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ(ОРЕНДИ) ПРИВАТНОГО ЖИТЛА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Повномасштабне вторгнення рф в Україну спричинило падіння життєвого рівня громадян і збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб, які змушені шукати собі тимчасове житло. У зв'язку з цим набувають актуальності дослідження теоретичних і практичних аспектів укладення та виконання договорів найму (оренди) житла. Ці тези присвячені аналізу окремих питань оренди приватного житла і не торкаються найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності.

За договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. За допомогою цього договору реалізується як житловий інтерес наймача, так і комерційний інтерес власника нерухомого майна. Відносини у сфері оренди житла, що є об'єктом права приватної власності, регулюються главою 59 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), іншими положеннями вітчизняного законодавства.

Сторонами цього двостороннього правочину є фізичні та юридичні особи, поведінка яких базується на принципі свободи договору, закріпленому у ст. 6 і ст. 627 ЦК. Наймодавець і наймач є вільними у виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності і справедливості. Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина (ч. 1 ст. 812 ЦК).



Особливим видом найму (оренди) житла є договір оренди житла з викупом, за яким одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Згідно зі ст. 811 ЦК договір найму житла укладається у письмовій формі, а договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Наслідком недотримання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору є нікчемність правочину (ч. 1 ст. 220 ЦК). Натомість недодержання сторонами простої письмової форми договору оренди житла не тягне його недійсності. Заперечення однією зі сторін факту вчинення правочину або оспорювання окремих його частин може доводитися письмовими доказами, засобами аудіо-, відеозапису та іншими доказами. Рішення суду не може ґрунтуватися на свідченнях свідків (ч. 1 ст. 218 ЦК).

Попри те, що і наймач, і наймодавець можуть постраждати від недобросовісних дій контрагента, в Україні трапляється багато випадків усних домовленостей щодо найму житла. Натомість, наприклад, у Німеччині договори оренди приватного житла обов'язково оформлюються письмово, а наймачі мають бути зареєстровані за місцем фактичного проживання. Уся інформація надходить до відповідної федеральної урядової установи (Statistische Bundesamt). Німецькі наймодавці добре усвідомлюють невідворотність адміністративної та кримінальної відповідальності за ухилення від сплати податків із доходів від оренди житла. Україні також варто посилювати механізми державного регулювання орендних відносин, враховуючи позитивний досвід країн ЄС. Пропоную ч. 1 ст. 811 ЦК викласти у такій реакції: «Договір найму житла укладається у письмовій формі і підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законом». На мою думку, фіксація письмових договорів оренди приватного житла може відбуватися в місцевих органах державної влади за місцем знаходження



житлових будинків (квартир). Спонування сторін до письмового оформлення і реєстрації договорів оренди приватного житла, по-перше, сприятиме захисту інтересів учасників угоди, по-друге, виведе з «тіні» цю сферу отримання доходу. Особливо зараз податки є важливими для підтримки держави і суспільства загалом.

Проблемним питанням сьогодення є плата за оренду житла. Переселення значної кількості громадян у центральні та західні області України призвело до зростання цін на орендоване житло в окремих регіонах. Згідно із ч. 1 ст. 820 ЦК розмір плати за найм житла встановлюється у договорі. Якщо законом встановлений максимальний розмір плати за найм житла, то плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру. Підстав для притягнення до юридичної відповідальності тих, хто сьогодні підвищує ціни, немає. Однак вважаю, що в умовах воєнного стану в державі необхідно запровадити механізми контролю за цінами на оренду приватного житла. Такі обмеження існували в низці європейських країн після Першої та Другої світових війн з метою подолання житлової кризи [1].

Одним з основних обов'язків наймача є своєчасне внесення плати за найм житла. Через складну економічну ситуацію в Україні багато людей стали неспроможними сплачувати за оренду житла на умовах договорів, укладених як до, так і після 24.02.2022 р. За загальним правилом, передбаченим ч. 2 ст. 820 ЦК, одностороння зміна розміру плати за найм житла не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі, коли особливими умовами договору про найм житла було передбачено, як діяти сторонам на період обставин непереборної сили (форс-мажору), зокрема під час війни, слід керуватися відповідними положеннями договору, якими може допускатися звільнення від орендної плати та/або оплати комунальних послуг, взаємне звільнення від виконання обов'язків за договором до зникнення обставин непереборної сили. Якщо ж укладений договір оренди не передбачав виникнення таких обставин, то слід керуватися тими положеннями договору, які регулюють



внесення до нього змін, укладання додаткових угод між сторонами або вирішення конфліктів.

Бойові дії, окупація територій, руйнування або пошкодження житла призвели до неможливості користування певним орендованим житлом. На підставі ч. 4 ст. 762 ЦК наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилась. Ба більше: згідно із ч. 6 ст. 762 ЦК наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Окремі дослідники справедливо наголошують на тому, що одним із інструментів впливу на договірні відносини в період дії воєнного стану є істотна зміна обстановки [2, с. 193]. Її наявність дає підстави для внесення змін або розірвання договору, зокрема шляхом звернення до суду. Відповідно до ч. 1 ст. 652 ЦК 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. Судове внесення змін або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин, зокрема у період дії та/або у зв'язку із запровадженням воєнного стану, є можливим за наявності одночасно таких умов: 1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане; 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися; 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору; 4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона (ч. 2 ст. 652 ЦК).

28.02.2022 р. Торгово-Промислова Палата України опублікувала лист, яким засвідчила форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили): військову агресію РФ проти України, що стало підставою введення воєнного стану. За ч.1 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. Тобто настання форс-мажорних обставин (непереборної сили) може звільнити наймача від відповідальності за порушення договірних зобов'язань, що встановлена договором оренди житла, зокрема від обов'язку сплати неустойки за прострочення строку платежу. Своєю чергою, звільнення від відповідальності не означатиме звільнення від виконання зобов'язання, якщо майно є неушкодженим і знаходиться на територіях, де не ведуться бойові дії. У разі, коли фінансові можливості наймача значно погіршились через війну, доцільно звернутися до наймодавця й спробувати домовитися про відстрочення платежу чи зменшення розміру орендної плати тощо. На підставі ст. 652 ЦК можна звернутися за захистом своїх прав до суду.

Отже, в умовах воєнного стану сторони договору найму (оренди) житла мають діяти відповідно до умов договору, вимог закону, дотримуючись принципів добросовісності, розумності та справедливості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Хассай Є. Оренда житла під час війни : чи можна щось зробити з підвищенням цін. *Українська правда*. 28 квітня 2022. URL: <https://www.pravda.com.ua/columns/2022/04/28/7342629/> (дата звернення: 09.04.2023).

2. Маліновська І. М., Острогляд Д. А., Чернявська Д. С., Целиковська О. А. Воєнний стан як підстава зміни істотних умов договору та підстава звільнення від відповідальності. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 5. С. 192–195.