



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 2009 р. №

Київ

Про затвердження Порядку оренди житла з викупом

Кабінет Міністрів України **п о с т а н о в л я є**:

1. Затвердити Порядок оренди житла з викупом, що додається.

2. Міністерствам, іншим центральним та місцевим органам виконавчої влади у тримісячний строк:

подати пропозиції щодо приведення актів Кабінету Міністрів України у відповідність із цією постановою;

привести свої нормативні акти у відповідність із цією постановою.

Прем'єр-міністр України

Ю. ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2009 р. № _____

ПОРЯДОК оренди житла з викупом

1. Цей Порядок визначає механізм укладання, виконання та припинення договору оренди житла з викупом та особливості взаємодії сторін договору.

Договір оренди житла з викупом є особливим видом договору найму (оренди) житла, до якого застосовуються положення статей 811, 813-820, 823, частини другої статті 825, статей 826, 1232-1 Цивільного Кодексу України з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва».

Договір оренди житла з викупом укладається у письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та обов'язковій державній реєстрації у порядку, визначеному законом. Договір вважається укладеним з моменту його державної реєстрації.

Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом.

2. Сторонами у договорі оренди житла з викупом є підприємство-орендодавець (далі – орендодавець) та особа-орендар (далі – орендар).

Орендодавцем є юридична особа, що має у власності житло та передає його орендарю за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Орендодавець здійснює розпорядження житлом до повного його викупу орендарем.

Орендарем є фізична особа з повною цивільною дієздатністю.

Орендар має право володіння і користування житлом, отриманим в оренду з викупом, а після повної сплати орендних платежів набуває права власності на таке житло.

Реєстрація місця проживання орендаря за адресою об'єкта оренди житла з викупом здійснюється у порядку, встановленому законодавством.

3. Предметом договору оренди житла з викупом може бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина, призначене та придатне для постійного проживання у ньому.

4. Істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

- 1) найменування сторін;
- 2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом;
- 3) строк, на який укладається договір;
- 4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;
- 5) умови дострокового розірвання договору
- 6) зобов'язання сторін;
- 7) відповідальність сторін.

5. Орендар здійснює орендні платежі відповідно до умов, визначених у договорі оренди житла з викупом, протягом строку дії договору до повного викупу житла.

Орендні платежі складаються з платежів на викуп житла та винагороди (доходу) орендодавця.

Платежі на викуп житла з урахуванням початкового внеску відповідають ціні житла, визначеній у договорі оренди житла з викупом.

Винагорода (дохід) орендодавця визначається згідно з розміром процентної ставки, встановленої у договорі оренди житла з викупом.

Орендар має право дострокового погашення платежів на викуп житла.

Договором визначається порядок компенсації орендарем витрат, пов'язаних з вчиненням орендодавцем юридичних дій: страхових платежів, витрат на оформлення прав власності на нерухоме майно, на державну реєстрацію обтяжень нерухомого майна, нотаріальні послуги.

За рахунок орендаря формується резерв непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням зобов'язань орендаря. Розмір такого резерву не може перевищувати три відсотки вартості житла. Невикористаний залишок коштів цього резерву зараховується як платежі орендаря на викуп житла.

Орендар самостійно сплачує комунальні платежі, якщо інше не передбачено договором.

6. Орендар зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані.

Порядок користування житлом орендарем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року № 572.

Орендар не має права провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди орендодавця.

7. Договір оренди житла з викупом укладається на визначений строк і може бути припинений:

- 1) у разі закінчення строку дії договору;
- 2) достроково за згодою сторін;
- 3) при достроковому виконанні орендарем своїх зобов'язань за договором (повної сплати орендних платежів);
- 4) за рішенням суду у випадках, визначених законодавством.

Реорганізація організації-орендодавця, а також зміна власника орендованого майна не є підставою для зміни умов чи розірвання договору.

Договір може бути розірваний з ініціативи орендодавця за рішенням суду у разі:

невнесення орендарем орендних платежів за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк;

руйнування або псування житла орендарем або іншими особами, за дії яких від відповідає.

Повернення коштів при цьому здійснюється за рішенням суду.

Повернення коштів у разі припинення договору за згодою сторін або з ініціативи орендаря проводиться відповідно до умов договору.

8. У разі розірвання договору оренди житла з викупом орендар та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла без надання їм іншого житлового приміщення.

9. У разі смерті орендаря всі права та обов'язки за договором переходять до спадкоємця.

Відмова спадкоємців від договору оренди житла з викупом може здійснюватись у порядку, встановленому статтею 1273 Цивільного кодексу України.
