

УДК 347.453.3(477)

ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА ТА ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА

Упродовж багатьох років укладення договору найму (оренди) житла є кроком до «вирішення» громадянами їх житлової проблеми. Разом із тим законодавство України чітко не розмежовує випадки укладення договору найму житла та договору оренди житла. Крім того, в ньому не завжди послідовно й узгоджено використовуються юридичні терміни «найм житла» та «оренда житла», а відтак постає питання про принципи їх використання в судовій та нотаріальній практиці. Правова доктрина також не дає однозначної відповіді на зазначені питання.

Правова природа договору найму (оренди) житла була і є предметом дослідження багатьох науковців. Зокрема, у 2005 р. Я. Гуляк було захищено дисертаційну роботу на тему «Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України». На сьогоднішні проблеми укладення та розірвання цього договору приділено увагу в наукових роботах С. Бервено, О. Дзери, М. Дякович, М. Галантича, Ю. Заїки, О. Кармази, В. Коссака, Н. Кузнецової, Д. Кушерець, Р. Майданика, Л. Лічмана, Л. Литовченко, С. Мічуріна, Л. Нескороженої, О. Харитоновна, С. Фурси, Я. Шевченко, М. Ясинка тощо. Так, О. Кармаза зосередила увагу на дослідженні особливостей укладення та ознак договору найму (оренди) житла саме в нотаріальному процесі [1, с. 17]. Натомість особливості правового регулювання відносин за договором найму житла, його відмінності від інших договорів житлового найму стали предметом дослідження Л. Литовченко та ін. [2, с. 120–125].

Доктрина цивільного та житлового права не має комплексного наукового дослідження дефініцій «договір найму житла» та «договір оренди житла». Матеріали цивільних справ у судах доводять, що житло, яке належить на праві приватної власності, може передаватися у користування громадянам як на підставі договору найму житла, так і на підставі договору оренди житла. Наприклад, у цивільній справі № 22-ц/791/1365/2014 ідеться про укладення договору оренди житла, яке перебуває у приватній власності громадян, а у цивільній справі № 22-ц/795/1877/2014 – про договір найму житла, яке належить громадянам на праві приватної власності [3]. Нотаріальна практика також різниться. Відтак можна допустити, що текст чинних законів України не відповідає вимогам щодо якості законів у контексті верховенства права, гарантованого ст. 8 Конституції України, а на науковому рівні можна говорити про недостатність вивченості проблематики, пов'язаної з типологією договору найму (оренди) житла.

Метою дослідження є науково-практичний аналіз правової природи договору найму житла та дого-

вору оренди житла, а також обґрунтування необхідності внесення відповідних змін до законів України.

Відносини щодо користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла, порядок (процедура) укладення та припинення цього договору регулюються (встановлюються) національним законодавством України: Конституцією України, Цивільним та Житловим кодексами України, законами України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» тощо.

Зауважимо, що основним джерелом регулювання суспільних відносин за договором найму нерухомого майна, зокрема житла (майнового найму), у країнах Європи є цивільний кодекс (ст. ст. 1708–1778 Цивільного кодексу (далі – ЦК) Франції, § 535–597 Цивільного кодексу укладення Німеччини тощо). Проаналізувавши, наприклад, норми цивільних кодексів Франції та Німеччини, дійдемо висновку, що законодавець чітко розрізняє договір найму і договір оренди майна. Так, згідно з § 535 Цивільного укладення Німеччини договір найму (mietvertrag) – це договір, за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу в користування річ на строк найму. За договором оренди (pachtvertrag) орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди у користування орендоване майно і споживання плодів, яке приносить це майно, у разі, коли таке споживання розглядається як отримання доходу від такого майна. Відтак останній договір, як правило, стосується оренди сільськогосподарського майна, а також землі. Подібно розмежовується договір майнового найму й у Франції. Так, у ст. 1711 ЦК Франції виділено договір найму будинку та договір сільськогосподарської оренди. Таким чином, у деяких європейських країнах у разі виникнення відносин щодо надання в користування житла укладається договір найму житла. Натомість у Росії щодо житла законодавство передбачає укладення як договору найму житла, так і договору оренди житла, які на законодавчому рівні розмежовують за суб'єктом – користувачем житла. Так, у разі, коли користувачем є громадянин, укладається договір найму житла, якщо юридична особа – договір оренди житла (глави 34, 35 ЦК РФ).

Нагадаємо, що за часів, коли на деякій території України діяло австрійське право, у § 1090 Загальних цивільних законів 1811 р. йшлося про чиншовий договір – «договір, у якому хтось дістав не зужиту річ до

ужитку на якийсь час та за означену ціну». Підвидами чиншового договору були наймовий договір (стосувався передачі рухомої та нерухомої речі у найм), за яким «річ дану на чинш можна уживати без подальшого оброблювання», та політний договір (стосувався передачі, зокрема, земельних ділянок, прав полювання тощо в оренду), в якому передбачалося, що «пильністю та трудами можна мати з речі пожиток» (§ 1091 Загальних цивільних законів 1811 р.). Крім того, у § 521 цих Законів закріплювався сервітут помешкання – «право уживати частин дому, придатних до замешкання, для своєї потреби». Натомість на території України, де діяло право Російської імперії, відносини користування житлом регулювалися Зводом законів Російської імперії, за яким житло передавалося у користування на підставі договору майнового найму (ст. ст. 1691–1707 Тому X Зводу законів Російської імперії). У часи, коли Україна була у складі Радянського Союзу, договір найму житла розглядався як підвид договору найму майна (ст. ст. 152–179 ЦК УРСР 1922 р., ст. ст. 277–323 ЦК УРСР 1963 р.) та був найпоширенішим способом набуття довічного права користування житлом.

На сьогодні цивільне та житлове законодавство України передбачає виникнення короткострокового чи довгострокового (зокрема, довічного) права користування житлом на підставі як договору найму житла, так і договору оренди житла.

Загальне визначення договору найму (оренди) житла міститься в ч. 1 ст. 810 ЦК України. Так, за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату. У ч. 2 цієї статті вказується, що «підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом». Тобто логічно припустити, що різниця між договором найму житла та договором оренди житла полягає у приналежності житла до форми власності – у разі укладення договору щодо житла, яке перебуває у комунальній чи державній власності, договір іменується «договором найму житла». Натомість щодо житла, яке перебуває у приватній власності, ЦК України також допускає укладення договору найму, що підтверджується викладеними далі нормами, у яких ідеться лише про «договір найму» (ст. ст. 811–826 ЦК України). Крім того, у ст. 810-1 ЦК України виділено окремий вид договору найму (оренди) житла – договір оренди житла з викупом. Так, за договором оренди житла з викупом 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. Таким чином, ЦК України використовує загальний термін – «договір найму (оренди) житла» та спеціальні терміни – «договір найму житла», «договір оренди житла з викупом». Відтак житло, яке

належить особам на праві приватної власності, може передаватися у користування як за договором найму житла, так і за договором оренди житла.

Зазначимо, що в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який регулює відносини, пов'язані зі здійсненням права власності співвласниками багатоквартирного будинку, використано термін «договір найму (оренди) квартир».

Чинний Житловий кодекс України (далі – ЖК України) (1983 р.) передбачає передачу житла у користування на підставі договору оренди житла та договору найму житла. Так, статтею 150 ЖК України передбачено, що громадяни, які мають у приватній власності будинок, квартиру, розпоряджаються цією власністю на свій розсуд, зокрема здають в оренду та укладають інші не заборонені законом угоди. Тобто передбачено укладення щодо житла, яке перебуває у приватній власності, договору оренди житла. Також встановлено, що особа може укласти і договір найму житла, якщо це не заборонено законом. Тобто житлове законодавство надає громадянину (власнику житла) право визначитися, який цивільно-правовий договір щодо передачі житла у користування йому укласти. Однак щодо житла, яке перебуває у державній чи комунальній власності (державній чи громадській житловий фонд), передбачено укладення договору найму (ст. 61 ЖК України). Таким чином, ЖК України серед відмінних ознак договору найму житла та договору оренди житла вбачає приналежність предмета договору до форми власності (виду житлового фонду).

Звертаємо увагу, що відповідно до ст. 47 Конституції України держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу взяти житло в оренду. У зв'язку із цим Т. Базова та О. Дзера зазначають, що «хоч у Конституції вживається термін «оренда житла», ЦК України, ототожнюючи це поняття, застосовує термін «договір найму житла»» [4, с. 412]. Натомість М. Галянтич доводить, що посилання у Конституції на договір оренди зумовило тільки назву цього виду договору [5, с. 281]. Вважаємо, що такі припущення є дискусійними, оскільки хоч ЦК України і використовує загальний термін «договір найму (оренди) житла», однак поряд із цим терміном існує й інший – «оренда житла з викупом». Крім цього, реалізуючи право власності, гарантоване ст. 41 Конституції України, громадянин має право вчиняти щодо свого житла будь-які правочини, які не суперечать закону, зокрема укладати договір найму житла або договір оренди житла тощо. Це підтверджує і судова практика. На нашу думку, з метою наближення законодавства України до законодавства країн Європи доцільно внести зміни в Конституцію і закони України та передбачити виникнення у фізичних та юридичних осіб права користування житлом (будь-якої форми власності) за договором найму житла. Таким чином, дискусію щодо цього питання було б зупинено.

Слід також зазначити, що Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» виділяє

окремий вид договору найму (оренди) житла – договір найму соціального житла. Так, відповідно до ст. 20 цього Закону підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення є договір найму соціального житла, який укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою. Тобто передача житла, яке перебуває у комунальній власності, у користування здійснюється на підставі договору найму соціального житла.

У Законі України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» також ідеться про отримання у користування соціального житла на підставі договору найму соціального житла: кожний повнолітній і дієздатний громадянин, який раніше мешкав у гуртожитку та отримав відповідно до цього Закону соціальне житло, перед вселенням у надане йому (його сім'ї) соціальне житло зобов'язаний укласти договір про найм такого житла (ст. 9 указанного Закону).

Отже, чітких критеріїв класифікації досліджуваного договору в законодавстві України немає. Юридична література однозначної відповіді також не дає. Так, наприклад, за часів УРСР В. Грібанов пропонував за договором найму житло надавати в користування наймачу-громадянину для проживання, а за договором оренди житло повинна наймати державна, кооперативна або громадська організація для поселення в ньому своїх працівників, учнів тощо [6, с. 40]. На сьогодні Є. Харитонов виділяє такі цивільно-правові договори у сфері передачі житла у користування: приватний (комерційний) договір найму жилого приміщення, соціальний договір найму жилого приміщення (спеціальний службовий договір найму), найм житла у гуртожитках тощо [7, с. 85]. М. Галянтич пропонує розмежовувати договір некомерційного та комерційного найму (оренди) житла, договір найму житла, договір найму соціального житла [8, с. 278–285]. Є. Мічурін серед договорів найму житла виділяє договір соціального та комерційного найму. У першому разі йдеться про найм із державного чи громадського житлового фонду, а у другому – із приватного житлового фонду. На його думку, комерційний найм відрізняється від соціального тим, що останній вирішує завдання про надання громадянам необхідного мінімуму житла, встановленого у ЖК України нормами житлової площі. Комерційний найм також спрямований на задоволення житлових проблем, однак обмежень за житловою площею не існує [9, с. 283–288]. Дійсно, договір найму житла з державного та громадського житлового фонду доцільно віднести до групи договорів соціального найму. Також до цієї групи можна віднести і договори найму житла із соціального житлового фонду і договір оренди житла з викупом.

На нашу думку, поділ договорів найму (оренди) житла на групи може існувати на підставі багатьох критеріїв. Наприклад, критерієм розмежування досліджуваних цивільно-правових договорів щодо житла може бути: 1) форма договору: договори, укладені у письмовій формі; договори, укладені у

письмовій формі та нотаріально посвідчені; договори, укладені у письмовій формі, нотаріально посвідчені та зареєстровані у державному реєстрі прав на нерухоме майно; 2) сторони договору: договір, де сторонами є фізичні особи та/або юридичні особи; договір, де наймачем є тільки громадянин України; договір, де наймодавцем є орган державної влади чи місцевого самоврядування тощо.

Тлумачні словники переважно розкривають значення тільки терміна «оренда» – тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою і т. ін. на договірних засадах [10, с. 132]. У юридичній енциклопедії «оренда» (польс. *arend*, від пізнолат. *agrendare* – здавати в найм, наймати) розглядається як надання майна в тимчасове (строкове) платне користування [11, с. 319]; тимчасове використання майна за плату на праві договору оренди [12, с. 293]. Проаналізувавши енциклопедичні визначення договору найму та договору оренди, відмітимо, що за змістом їх визначення майже збігаються із визначенням ст. 810 ЦК України договору найму (оренди) житла. Разом із тим договір найму житла та договір оренди житла, будучи цивільно-правовими договорами, мають як спільні, так і відмінні ознаки. Розглянемо деякі з них.

Предметом договору найму житла та договору оренди житла є індивідуально визначене майно – житлове приміщення, придатне та призначене для постійного проживання. Так, за ст. 812 ЦК України предметом договору найму (оренди) житла може бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому. Вживаючи термін «помешкання», законотворець, мабуть, мав на увазі, термін «житло» (ст. 379 ЦК України), оскільки, порівнюючи ці терміни, зауважуємо, що останній є більш вдалим та має ширше значення [13, с. 72–86]. Крім того, згідно зі ст. 63 ЖК України предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жилає приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний житловий будинок. Відтак, як вбачається зі змісту ст. ст. 379, 812 ЦК України, для визнання житла (помешкання) предметом договору необхідно, щоб воно було призначеним та придатним для постійного проживання в ньому.

Крім того, відповідно до ст. ст. 47, 48 ЖК України особливістю договору найму житла з державного чи громадського житлового фонду є те, що жилає приміщення надається громадянам у межах жилої площі (13,65 кв. м на одну особу). На відміну від ЦК України, статтею 63 ЖК України встановлено, що не може бути самостійним предметом договору найму жилає приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі, частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

Таким чином, мета цих договорів є спільною – передача житла у тимчасове чи довгочасне користуван-

ня для проживання в ньому громадян. Однак процесуальний порядок (процедура) передачі житла у користування за договором найму житла та договором оренди житла є різним.

Так, відповідно до ст. 61 ЖК України договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду укладається в письмовій формі на підставі ордеру на жиле приміщення між наймодавцем – житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності – відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем – громадянином, на ім'я якого видано ордер. Отже, укладенню договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, передують отримання ордеру у порядку, встановленому ЖК України. Зокрема, як зазначається у ст. 58 ЖК України, на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення. Таким чином, суспільні відносини, пов'язані з отриманням ордеру на житло, мають ознаки адміністративних відносин. Крім того, вони регулюються нормами Закону України «Про адміністративні послуги». У зв'язку із цим Р. Шишка зазначає, що оскільки підставою виникнення договірних (цивільних) відносин є адміністративне рішення відповідного органу, то такі правовідносини реалізуються за схемою: адміністративні правовідносини → цивільні правовідносини [14, с. 967]. Відтак відносини щодо укладення договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, є комплексними, оскільки мають ознаки адміністративно-правових та цивільно-правових (зобов'язальних) відносин.

Згідно зі ст. 32 ЖК України громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду. Відтак за особистою заявою їх ставлять на облік для одержання житла та вносять до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов (ст. 34 ЖК України). Таким чином, громадянин, який потребує поліпшення житлових умов, сам вирішує питання щодо реалізації належного йому конституційного права на житло. Отже, учасниками адміністративно-правових відносин, з одного боку, є громадянин, який визнаний таким, що потребує поліпшення житлових умов, громадянин, який у зв'язку з характером його трудових відносин повинен проживати за місцем роботи або поблизу від нього, а з іншого – орган місцевого самоврядування, громадська комісія із житлових питань, адміністрація державного чи комунального підприємства, установи чи організації тощо. Учасниками цивільно-правових відносин, які виникають на підставі договору найму житла, є наймач – громадянин, на ім'я якого виписано ордер, та житлово-експлуатаційна контора чи відповідне підприємство, установа, організація.

Натомість право володіння та користування житлом, яке перебуває у приватній власності, виникає в

особи на підставі договору найму (оренди) житла, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (ст. 810 ЦК України). Такі відносини характеризуються юридичною рівністю, вільним волевиявленням та майновою самостійністю сторін (ст. ст. 1, 12 ЦК України) і ґрунтуються на принципі свободи договору (ст. ст. 6, 627 ЦК України). Звертаємо увагу на те, що стороною договору найму (оренди) житла, яке є приватною власністю, може бути як громадянин України, іноземець, особа без громадянства, так і юридична особа. Проте стороною договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, – громадянин, на ім'я якого видано ордер.

Крім того, відмінністю договору найму житла, яке є об'єктом державної чи комунальної власності, від договору найму житла із приватного житлового фонду є те, що в першому разі йдеться про забезпечення «соціального» права громадян на житло (отримання у користування соціального або службового житла громадянами, які визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, чи громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього).

Звертаємо увагу, що відносини, які виникають на підставі укладеного договору найму житла, що є об'єктом державної чи комунальної власності, мають низку й інших ознак, які не притаманні цивільно-правовим відносинам і які виникають щодо передачі житла у користування із приватного житлового фонду. Зокрема, йдеться про: довічність користування житлом, приватизацію житла, постійність проживання наймача, бронювання житла, підстави та порядок виселення із житла тощо.

Отже, зважаючи на норми ст. 47 Конституції України щодо «взяття в оренду житла» та беручи до уваги положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які регулюють відносини з використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду особам, на законодавчому рівні слід було би внести зміни до Цивільного та Житлового кодексів України, а також інших законів України та передбачити, що договір про передачу житла з державної чи комунальної власності у користування громадянам називається договором оренди житла, а про передачу житла, яке є приватною власністю, – договором найму житла.

Висновок. З метою наближення законодавства України до законодавства країн Європи доцільно внести зміни в Конституцію і закони України та передбачити, що право користування житлом (будь-якої форми власності) виникає у фізичних та юридичних осіб на підставі договору найму житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Кармаза О. Концепції охорони та захисту житлових прав у цивільно-правовому процесі : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. Кармаза. – К., 2014. – 36 с.

2. Литовченко Л. Договір найму жилого приміщення: особливості правового регулювання / Л. Литовченко // Право і суспільство. – 2012. – № 1. – С. 120–125.

3. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>.

4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. Дзери (кер. авт. кол.), Н. Кузнєцової, В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т. 2. – 2005. – 1088 с.

5. Галянтюк М. Житлове право України : [навчальний посібник] / М. Галянтюк. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

6. Грибанов В. Основы советского жилищного законодательства / В. Грибанов. – М. : Знание, 1976. – 95 с.

7. Житлове право України : [навчальний посібник] / за ред. С. Харитоновна. – К. : Істина, 2008. – 160 с.

8. Галянтюк М. Житлове право України : [навчальний посібник] / М. Галянтюк. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

9. Мічурін Є. Правочини із житлом : [наук.-практ. посібник] / Є. Мічурін. – 3-тє вид. перероб. і допов. – Х. : ЮрСвіт, 2007. – 536 с.

10. Новий тлумачний словник української мови : у 4 т. / уклад. В. Яременко, О. Сліпущко. – К., 2000. – Т. 3 : ОБС–РОБ. – 2000. – 928 с.

11. Юридична енциклопедія : в 6 т. / за ред. Ю. Шемшученка та ін. – К. : Укр. енцикл., 1998 – Т. 4 : Н–П. – 2002. – 768 с.

12. Популярна юридична енциклопедія / В. Гіжевський, В. Головченко, В. Ковальський (кер.) та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 528 с.

13. Кармаза О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти : [монографія] / О. Кармаза. – Миронівка : ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. – 400 с.

14. Шишка О. Реалізація права громадян на житло із житлового фонду соціального призначення / О. Шишка // Форум права. – 2010. – № 4. – С. 966–970.

Кармаза О.О. ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА ТА ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА

У статті здійснено порівняльно-правовий аналіз норм цивільного та житлового законодавства України, які визначають порядок та підстави укладення договору найму житла та договору оренди житла, виділено спільні та відмінні ознаки цих договорів, а також досліджено судову практику. Сформульовано пропозиції для усунення суперечностей та колізій правового регулювання відносин щодо користування житлом.

Ключові слова: житло, договір, найм, оренда, право користування житлом.

Кармаза А.А. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛЬЯ И ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ: ТЕОРІЯ И ПРАКТИКА

В статье осуществлен сравнительно-правовой анализ норм гражданского и жилищного законодательства Украины, которые определяют порядок и основания заключения договора найма жилья и договора аренды жилья, выделены общие и отличительные признаки этих договоров, исследована судебная практика. Сформулированы предложения для устранения противоречий и коллизий правового регулирования отношений по использованию жилья.

Ключевые слова: жилье, договор, наем, аренда, право пользование жильем.

Karmaza A.A. RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT AND RESIDENTIAL TENANCY AGREEMENT: THEORY AND PRACTICE

The article provides comparative analysis of legal rules in civil and housing legislation of Ukraine, which define order and grounds for execution of residential lease agreement and residential tenancy agreement, outline common and distinctive features of such deeds, analyses legal practice. The article also includes suggestions regarding elimination of discrepancies and collisions in legal regulation of lease and tenancy relations.

The author outlines that Ukrainian legislation does not clearly differentiate execution of residential lease and tenancy contracts. Moreover, it usually does not consistently use definitions 'residential lease' and 'residential tenancy'. In particular, article 47 of the Constitution of Ukraine prescribes that the state creates conditions under which each citizen may lease residence. The article means residential lease agreements. Civil Code of Ukraine (chapter 59) refers to the definition 'residential lease (tenancy)' and 'residential lease with a purchase option'. Housing Code of Ukraine mentions residential lease agreement and residential tenancy contract (chapter 2). Hence in practice it leads to wide understanding of Ukrainian laws in practice.

At the same time foreign legislation clearly defines residential lease agreements and residential tenancy contracts.

To our opinion, based on the provisions of article 47 of the Constitution of Ukraine related to 'residential lease' and considering provisions of Ukrainian Law "On lease of state and municipal property", which regulate relations related to exploitation of state and municipal property by means of its lease to third parties, it is advisable to introduce amendments to the Civil and Housing Codes of Ukraine by including provisions which clearly prescribe that agreements related to lease of state or municipal property (residences) means residential lease agreement, and agreements related to transfer of private residences means residential tenancy agreement.

Key words: residence, contract, lease, rent, right to use residential premises.