Додаток

Правові аспекти зарубіжного досвіду державного регулювання будівництва житла, призначеного для оренди

№	Держава	Законодавство	Зміст
1.	Німеччина	Цивільний кодекс, Закон про сприяння житловому будівництву	Якщо орендоване житлове приміщення після передачі наймачеві продається третій особі, наймач має переважне право на його викуп. Фінансування здійснюється за рахунок: надання субсидій з державних бюджетів або цільових фондів у вигляді кредитів на пільгових умовах; надання поручительства, гарантій, а також надання земельних ділянок під забудову на пільгових умовах. Федеральні землі, муніципалітети та об'єднання муніципалітетів співпрацюють у сприянні розвитку соціального житла.
2.	Франція	Закон № 84-595 від 12 липня 1984 року	У законодавстві Франції оренда нерухомості з правом викупу співвідноситься з визначеннями: оренда нерухомості, розстрочка, лізинг, оренда для володіння, що засновані на принципі оренди майна на певний період із можливістю по закінченню строку оренди його викупу орендарем як майбутнім власником за попередньо встановленою ціною. Політика оренди з викупом направлена на те, щоб дозволити отримати доступ до власності насамперед людям із низькими

			доходами та іншим соціальним категоріям.
3.	Австрія	Цивільний кодекс, Федеральний закон про право оренди, Федеральний закон про некомерційне житло	Діяльність щодо неприбуткового житлового будівництва, тобто соціального житла в Австрії здійснюють житлово-будівельні кооперативи, що визначені неприбутковими організаціями. За законодавством, договір оренди житла передбачає наявність права викупу орендованого майна після закінчення певного терміну оренди. При цьому орендар має відповідати певним вимогам для оренди житла, що субсидується державою, внести заставний депозит, який у разі розірвання договору оренди буде повернено частково.
4.	Польща	Цивільний кодекс, Закон про право власності на приміщення, Закон про житлово-будівельні кооперативи, Закон про житлові субсидії, Закон про захист прав орендарів муніципального житлового фонду та внесення змін до Цивільного кодексу.	Законодавством передбачено регулювання оренди житла, довгострокової оренди житла з набуттям права власності на нього (як правило, орендар виплачує 30 % вартості об'єкта на початку, і надалі його вартість виплачується щомісячно з оплати на житло). Одним з інструментів набуття нерухомості у власність є лізинг («споживчий лізинг»). Законодавством передбачена можливість оренди муніципального житла з можливістю його подальшого придбання у власність через Асоціацію комунального житла, зокрема: житла для пільгових категорій; житла комунального фонду за умови його ремонту; комунального житла згідно з урядовою програмою

			«стартового житла»; за участі у житловому кооперативі.
5.	Швеція	Земельний кодекс, Закон про житло, Закон про здачу в оренду власного житла, Закон про перереєстрацію деяких житлових об'єднань в об'єднання співвласників багатоквартирних будинків	Законодавством визначено, що об'єднання співвласників багатоквартирних будинків є господарськими організаціями, метою яких є здача в оренду квартир у будинку об'єднання на правах співвласників. Оренда квартири з правом проживання може бути надана лише члену об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Право власності орендаря визначене як право в об'єднанні, яке член об'єднання отримує в результаті оренди. Відповідно до Закону про житло Шведське бюро реєстрації компаній має надати дозвіл ОСББ згідно з його фінансовим планом, після чого Бюро реєструє гарантію повернення депозиту за договором оренди відносно орендної плати власникам-орендарям.
6.	Велика Британія	Закон про житло 2004 року, Закон про орендодавця та орендаря 1985 року, Закон про будинки (придатність для проживання людей) 2018 року, Закон про будівництво 1984 року, Закон про безпеку будівництва 2022 року, Закон про житлове будівництво та планування 2016 року, Правила будівництва 2010 року.	У Великій Британії функціонує Державна схема (програма) орендної плати з викупом житла для осіб, що мають намір купити житло вперше або набути житло у власність шляхом оренди з викупом через регіональні програми. Агенція з питань будівель і громад як головний урядовий орган здійснює координацію діяльності Державного Фонду «Будівництво для оренди», який розпоряджається цільовими державними коштами. Надавачами такої послуги виступають ОСББ або

			об’єднання співвласників будинків, а місцеві підрозділи державного житлового органу та Агенція з питань будівель і громад здійснюють контрольні функції на місцях.
7.	США	Уніфікований закон про орендодавців і орендарів житлових приміщень (URLTA), кодифіковані акти на рівні штату та муніципалітету.	Головними розпорядниками державного соціального житла в США є федеральні, державні та місцеві органи з надання субсидованої допомоги щодо оренди для малозабезпечених домогосподарств. Ціни встановлюються державою та є нижчими від ринкових. У більшості таких програм місячна орендна плата орендарів становить 30 % від сукупного доходу сім’ї. Такі житлові комплекси підпорядковуються й фінансуються Департаментом житлового будівництва та міського розвитку США**.** Федеральний уряд забезпечує фінансування державного житла з: операційного фонду (скеровує фінансування житловим органам для надання допомоги в утриманні та експлуатації державного житла) та капітального фонду (субсидує органи житлового будівництва на реконструкцію державних житлових комплексів).