

Аналітична записка

з питань порівняльного законодавства щодо основних засад державного регулювання будівництва житла, призначеного для оренди*

Анотація. В аналітичній записці досліджено досвід правового регулювання оренди житла, будівництва житла, призначеного для оренди, та з правом його наступного викупу на прикладі Німеччини, Франції, Австрії, Польщі, Швеції, Великої Британії, США.

I. Вступ

У зв'язку з розробленням концепції державної житлової політики, необхідністю оновлення житлового законодавства, у тому числі щодо формування фондів житла, призначеного для оренди, будівництва житла, призначеного для оренди, із правом його наступного викупу, актуалізуються питання вивчення досвіду правового регулювання будівництва житла, призначеного для оренди, на прикладі Німеччини, Франції, Австрії, Польщі, Швеції, Великої Британії, Сполучених Штатів Америки.

Метою дослідження є характеристика основних засад правового регулювання оренди житла, будівництва житла, призначеного для оренди (у тому числі, будівництва житла, призначеного для оренди, із правом його наступного викупу), на основі досвіду Німеччини, Франції, Австрії, Польщі, Швеції, Великої Британії, Сполучених Штатів Америки; аналіз законодавства зазначених зарубіжних держав щодо державної житлової політики, зокрема щодо питань соціального житла.

II. Основна частина

Право на житло гарантується статтею 31 Переглянутої Європейської соціальної хартії Ради Європи (RESC)¹, яка містить конкретні критерії реалізації цього права, а також скорочення й запобігання бездомності, аж до її викорінення.

У багатьох розвинутих державах житло є частиною соціального контракту між державою і суспільством. Відповідно, держави в конституційних актах декларують своє зобов'язання створювати для громадян умови та можливості придбання (набуття в користування) доступного та якісного житла.

Відповідно до статті 47 Конституції України² кожному гарантовано право на житло, а держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Для громадян, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду. Відповідно до статті 48 Конституції України кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що, серед іншого, включає і житло.

¹ European Social Charter (revised) (ETS No. 163). Treaty open for signature by the member States of the Council of Europe 03/05/1996. URL: <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list?module=treaty-detail&treaty-num=163>

² Конституція України від 28.06.1996 р.. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

Правові засади державної житлової політики, зокрема й будівництва житла в Україні, складають Конституція України, Цивільний кодекс України³ (далі – ЦК України), Житловий кодекс України⁴ (далі – ЖК України), закони України «Про житловий фонд соціального призначення»⁵, «Про регулювання містобудівної діяльності»⁶, «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»⁷, «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»⁸, Порядок оренди житла з викупом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України⁹, Концепція державної житлової політики, схвалена постановою Верховної Ради України¹⁰, та інші.

Зауважимо, що в Концепції державної житлової політики було окреслено такі основні напрями державної житлової політики: створення сприятливих умов громадянам для спорудження житла, придбання його у власність, або можливості взяти в оренду; забезпечення житлом за рахунок держави соціально незахищених громадян; надання житла з державного житлового фонду або субсидій, пільгових кредитів для придбання чи спорудження житла; стимулювання державою будівництва, реконструкції та утримання житла; розширення обсягів спорудження більш комфортного житла; ліквідація ветхого і аварійного державного житлового фонду тощо. Ці напрями державної житлової політики нині залишаються актуальними. Водночас на сьогодні є очевидною необхідність реформування державної житлової політики, що має бути основою для оновлення житлового законодавства. Оновлена житлова політика має враховувати, зокрема, положення Женевської Хартії ООН про стале житлове господарство¹¹ щодо забезпечення доступу до гідного, достатнього, прийняттого за ціною та здорового житла для всіх.

Перспективним напрямом державної житлової політики, на нашу думку, залишатиметься інститут оренди житла, у тому числі оренди житла з викупом. Нині він затребуваний в Україні, зважаючи на знищення та руйнування житлових будинків у зв'язку з воєнними діями через збройну агресію Російської Федерації.

На сьогодні суспільні відносини оренди житла з правом викупу регулюються положеннями статті 810-1 ЦК України. Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення

³ Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

⁴ Житловий кодекс України № 5464-X від 30.06.1983 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

⁵ Про житловий фонд соціального призначення : Закон України № 3334-IV від 12.01.2006 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text>

⁶ Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

⁷ Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>

⁸ Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб : Закон України № 1706-VII від 20.10.2014 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#Text>

⁹ Про затвердження Порядку оренди житла з викупом : Постанова Кабінету Міністрів № 274 від 25.03.2009 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF#Text>

¹⁰ Концепція державної житлової політики: схвалена Постановою Верховної Ради України від 30.06.1995 р. № 254/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text>

¹¹ Geneva UN Charter on Sustainable Housing was endorsed by the United Nations Economic Commission for Europe on 16 April 2015. URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Presentation_Geneva_UN_Charter_on_Sustainable_Housing_EN.pdf

орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу. Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такої особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу. Порядок оренди житла з викупом визначається постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 року № 274¹².

Правові засади будівництва житла з метою здачі його в оренду в Україні формує низка спеціальних законодавчих актів. Якщо в ЦК України закладено поняття оренди житла та відповідні вимоги її договірному регулюванню, то ЖК України дозволяє вирізнити власне найм житла від оренди як різновиду найму, оскільки в основному регулює відносини, пов'язані з користуванням житлом державного чи громадського житлового фонду¹³. Найм житла передбачає постійне або тимчасове користування будинком, квартирою чи іншим житловим приміщенням на умовах оплати квартирної плати та комунальних послуг (статті 6, 61, 66, 67 ЖК України). Водночас оренда житла передбачає тимчасове користування предметом оренди на умовах сплати вартості комунальних послуг та плати за найм – орендної плати (частина третя статті 815 ЦК України). Розмір квартирної плати встановлює Кабінет Міністрів України, а розмір орендної плати узгоджується орендодавцем та орендарем.

Відповідно до положень Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»¹⁴, яким визначено правові основи приватизації державного житлового фонду, його подальшого використання і утримання, власник приватизованого житла (будинку, квартири, кімнати), реалізуючи своє право на розпорядження, зокрема, може здати його в оренду (стаття 12).

Можливості інвестування в житло для оренди надаються і Законом України «Про інвестиційну діяльність»¹⁵. При цьому передбачені можливість створення пільгових умов інвесторам, що здійснюють інвестиційну діяльність у найбільш важливих для задоволення суспільних потреб напрямках, а також державна підтримка реалізації інвестиційних проектів.

Найм соціального житла визначено Законом України «Про житловий фонд соціального призначення»¹⁶. Соціальне житло – це житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк. Користування соціальним житлом є платним. Таке житло надається органами місцевого самоврядування на підставі договору найму соціального житла. Формування житлового фонду соціального

¹² Про затвердження Порядку оренди житла з викупом: постанова Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 року № 274. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF#Text>

¹³ Житловий кодекс України від 30 червня 1983 року № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

¹⁴ Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 року № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>

¹⁵ Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 року № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>

¹⁶ Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12 січня 2006 року № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text>

призначення здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних і фізичних осіб.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» соціальне житло використовується лише за призначенням відповідно до правил утримання жилих будинків та не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу й заставі.

У зв'язку з наведеним відзначимо, що існування в Україні соціального житла, житла з житлового фонду соціального призначення – це лише одна зі складових, що засвідчує соціальні аспекти державної житлової політики. Проблема забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, має й інші способи розв'язання, серед яких, як вже зазначалося, затребуваний нині інститут оренди з правом викупу.

Так, у 2022 році Київська міська рада прийняла Міську цільову програму забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на 2022–2024 роки¹⁷. Одним із заходів, передбачених для різних категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов та мають право на отримання житла, є надання житла в оренду з викупом.

Загалом Міська цільова програма включає шість заходів, які охоплюють різні категорії громадян та мають свої механізми фінансування:

- забезпечення соціальним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов і мають право на його отримання, у тому числі дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, тощо;
- забезпечення громадян доступним житлом;
- забезпечення громадян тимчасовим житлом;
- забезпечення громадян, які потребують поліпшення житлових умов, житлом із залученням іпотечних житлових кредитів;
- фінансово-кредитна підтримка молоді для забезпечення житлом;
- надання житла в оренду з викупом.

Також у межах Міської цільової програми Київська міська рада затвердила Порядок забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, із залученням іпотечних кредитів¹⁸. Згідно з цим Порядком кошти столичного бюджету спрямовуються на оплату частини вартості житла (об'єкта нерухомого майна), що придбавається із залученням іпотечних житлових кредитів громадянами, які перебувають на квартирному обліку в районних у місті Києві державних адміністраціях. Зокрема, фінансова допомога не більше 50 відсотків від нормативної площі житлового забезпечення передбачена для учасників бойових дій, які захищали незалежність, суверенітет і територіальну цілісність України, у тому числі перебуваючи безпосередньо в зонах антитерористичної операції в період її проведення, та членів їхніх сімей, а також не більше 30 відсотків – для інших громадян.

¹⁷ Міська цільова програма забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов на 2022-2024 роки: Рішення Київської міської ради № 08/231-703/ПР від 09.06.2022 р. URL:

<https://ips.ligazakon.net/document/MR220716>

¹⁸ Про затвердження Порядку забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, із залученням іпотечних житлових кредитів: рішення Київської міської ради № 7576/7617 від 14.12.2023 р. URL:

<https://ips.ligazakon.net/document/MR231487>

Наразі згадана Міська цільова програма реалізується одним із комунальних підприємств Київської міської ради – «Фінансовою компанією «Житло-Інвест». Змінами до Міської цільової програми було розширено перелік категорій громадян, які мають переважне право на оренду житла з переважним правом викупу з коефіцієнтом зменшення суми винагороди (доходу) у розмірі 0,50¹⁹.

У 2024 році Київське комунальне підприємство «Житло-Інвест» запустило програму оренди квартир із правом викупу строком до десяти років «Domivka+. Орендуй та купи», в якій може взяти участь кожен бажаючий. Для учасників бойових дій та їхніх сімей, а також внутрішньо переміщених осіб, які перебувають на квартирному обліку в Києві (облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов), орендна плата за цією програмою вдвічі менша²⁰.

В Україні розвиваються і відносини житлового лізингу. Державна іпотечна установа у 2018 році розробила програму «Житло у фінансовий лізинг», яка може стати альтернативним інструментом для поліпшення житлових умов. За допомоги Міністерства внутрішніх справ та Мінфіну лізингова програма вже діє для поліцейських і рятувальників. Фактично з травня 2019 року придбано близько 1300 квартир для цих категорій службовців, які розташовані в 110 населених пунктах України. Ще близько 13 тис. сімей надали згоду на участь у програмі фінлізингу житла²¹.

Житлова політика в зарубіжних, у тому числі європейських державах, вирізняється підходами і моделями вирішення проблеми забезпечення населення житлом, зокрема шляхом оренди житла з правом його викупу.

Як відзначається в науковій літературі, у країнах Східної Європи в житловій сфері право приватної власності переважає над орендними відносинами (Румунія, Хорватія, Словенія, Литва тощо); соціальна спрямованість у задоволенні житлової потреби поступається комерційним інтересам²².

У Данії заохочується відмова від приватного житла на користь його оренди шляхом запровадження високих податків на землю та безподаткових платежів за її продаж. У цій державі біля 40 % житла знаходиться в оренді²³.

Більше 35 % житла перебуває в оренді у Швеції, де теж стимулюється оренда на ринку житла, існує чимало приватних і муніципальних компаній, які мають право власності на житло й можуть надавати його в оренду. Проте, у багатьох муніципалітетах не вистачає квартир для здачі в оренду, що свідчить про затребуваність оренди. Фізичні особи також здають житло в оренду або суборенду. Позитивним правовим механізмом для ринку оренди у Швеції є

¹⁹ Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 13.07.2023 р. № 6904/6945 «Про надання Комунальним підприємством «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) житла в оренду з переважним правом викупу»: рішення Київської міської ради № 7646/7687 від 08.02.2024 р. URL: <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/objects/original-195-docs-1709041839.2166.pdf>

²⁰ Оренда квартир з викупом на 10 років: в Києві запустили нову програму. URL: <https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/orenda-kvartir-z-vikupom-na-10-rokiv-v-kijevi-zapustili-novu-prohramu.html>

²¹ Фролов Вячеслав: Державні житлові програми можуть стати потужним драйвером для зростання економіки. URL: <https://ipoteka.gov.ua/viacheslav-frolov-derzhavni-zhytlovi-prohramy/>

²² Давидова Н.О. Правові моделі забезпечення житлом в країнах ЄС. Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. № 1. С. 121-126.

²³ Skat ved udlejning af bolig. Legal Desk. URL: <https://www.legaldesk.dk/privat/lejekontrakt/skat-ved-udlejning-af-bolig>

наявність восьми комісій із житлових спорів, які уповноважені, зокрема, здійснювати оцінку орендної плати на предмет її завищення за зверненням орендаря та встановлювати прийнятну суму орендної плати для конкретного житла. Комісії приймають рішення з тих питань, з яких орендодавець і орендар не можуть дійти згоди, наприклад, чи можна орендарю здавати квартиру в суборенду. За необхідності, з метою допомоги комісія з житлових спорів також може консультувати, які закони та правила застосовуються в певних випадках. Юридичну підтримку орендарям у конфліктних ситуаціях може надати і громадська організація – Асоціація орендарів.

Оренда соціального житла у Швеції встановлена для людей, які не можуть самостійно організувати своє проживання (біженці, родини з дітьми, які мають заборгованість, люди із психічними проблемами тощо). Таке житло в оренду надає муніципалітет, а умови, на яких воно надається, мають свої особливості. Фізичні особи з низьким доходом, про що відображено в реєстрі народонаселення Швеції, мають право на фінансову допомогу для сплати оренди від Каси соціального страхування, тобто право на житлову субсидію²⁴.

Для держав із розвиненою економікою, які мають відносно стабільні умови проживання, зайнятості, достатній рівень доходів населення, як наприклад, Велика Британія, характерні такі форми реалізації права на житло, як оренда за ринковою чи зниженою ціною.

Загалом попит на оренду житла, який є одним із ключових показників для такого цільового будівництва житла, формується під впливом державної житлової політики й економічних і соціальних чинників. І, як показує практика, у державах із розвиненою економікою такий попит суттєво перевищує попит на житло у власність.

Більш детально означені питання розглянемо на основі законодавства і практичної реалізації оренди з викупом в окремих зарубіжних державах.

Німеччина

Згідно зі статистикою Євростату станом на 2022 рік, 53,2 % населення Німеччини орендує житло²⁵. Це найвища частка в Європейському Союзі (далі – ЄС) і досить висока в цілому, враховуючи, що середній показник по ЄС становить 30,9 %.

У Німеччині правовідносини щодо оренди житла з правом викупу регламентуються, передусім, Цивільним кодексом²⁶. Питання оренди житлового приміщення визначаються положеннями параграфів 535–548, 549–555, 557–561 тощо. Так, договір оренди зобов'язує орендодавця дозволити орендареві користуватися орендованим майном протягом періоду оренди. Орендодавець зобов'язаний залишити орендареві орендоване майно у стані, придатному для використання згідно з договором, і підтримувати його в такому стані протягом

²⁴ Які існують форми житла? Про Швецію – матеріал для соціальної орієнтації. URL:

<https://www.informationsverige.se/uk/om-sverige/att-bo-i-sverige/hur-bor-manniskor.html>

²⁵ Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey. URL:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_3462892/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=bf0879f1-9638-4868-8d59-5800871c15aa

²⁶ BGB - Bürgerliches Gesetzbuch 18.08.1896 RGBI 1896, 195. URL: <https://www.anwalt.de/gesetze/bgb>

строку оренди. Орендар несе тягар орендованого майна та зобов'язаний сплачувати орендодавцю погоджену орендну плату (§§ 535–549 Кодексу). У § 550 Цивільного кодексу визначено, що якщо договір найму не укладено в письмовій формі на строк більше одного року, він діє на невизначений строк. Однак розірвання договору дозволено не раніше, ніж через рік після його укладання.

Відповідно до § 577 Цивільного кодексу, якщо орендоване житлове приміщення після передачі його наймачеві продається третій особі, наймач має переважне право на його викуп. Це не стосується випадків, коли орендодавець відчужує житлову площу на користь члена сім'ї чи домогосподарства. Повідомлення продавця або третьої сторони про зміст договору купівлі-продажу повинно поєднуватися з повідомленням про право орендаря на першочерговий викуп. Орендар користується правом переважної купівлі шляхом надання письмової заяви продавцю. У разі смерті наймача переважне право купівлі переходить до осіб, які уклали договір найму.

Отже, у Німеччині можлива оренда житла з подальшим викупом або оренда з правом викупу. Це відмінна можливість для тих, хто не має достатньо коштів на придбання житла відразу.

Щодо захищеності орендаря, слід відмітити, що через особливу важливість квартири для орендарів на додаток до загальних правил оренди (§§ 535–548 Цивільного кодексу) застосовуються спеціальні правила оренди житла (§§ 549–577а Цивільного кодексу). Вони надають орендарям, наприклад, спеціальний захист від розірвання договору оренди (§§ 573–574с Цивільного кодексу) та у разі підвищення орендної плати (§§ 557–561 Цивільного кодексу). Як правило, не можна відступати від захисних норм на шкоду орендарям.

Крім того, у Німеччині існує спеціальний Закон про сприяння житловому будівництву²⁷, який регулює сприяння житловому будівництву та інші заходи з підтримки домогосподарств у наданні орендованого житла, у тому числі житла, що використовується кооперативами, та у створенні власного житла (сприяння розвитку соціального житла).

Цільовою групою соціальної житлової допомоги є домогосподарства, які не можуть знайти прийнятне житло на ринку і залежать від державної підтримки. Передусім, йдеться про малозабезпечені домогосподарства й сім'ї з дітьми, одиноких громадян, вагітних жінок, людей похилого віку, людей з інвалідністю, бездомних та інших осіб, які потребують допомоги, а також сім'ї з дітьми, осіб з інвалідністю, які, з огляду на їхні доходи, не в змозі нести витрати на будівництво або придбання житла без соціальної житлової допомоги (§ 1 Закону).

У § 2 Закону про сприяння житловому будівництву визначено, що об'єктами підтримки, серед інших, є житлове будівництво, у тому числі перше придбання житла протягом двох років після завершення будівництва (перше придбання).

Підтримка здійснюється шляхом: надання субсидій із державних бюджетів або цільових фондів у вигляді кредитів на пільгових умовах; надання

²⁷ WoFG – Wohnraumförderungsgesetz BGBI I 2001, 2376, 13.09.2001. URL: <https://www.anwalt.de/gesetze/wofg>

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 відповідно до Закону про сприяння житловому будівництву. Так, землі з метою сприяння соціальному житловому будівництву визначають спеціальну адміністративну процедуру; землі можуть встановлювати своє фінансування на основі власної концепції забезпечення соціальним житлом (концепції муніципального житлового забезпечення), прийнятій муніципалітетом або об'єднанням муніципалітетів; муніципалітети та об'єднання муніципалітетів можуть використовувати власні кошти для надання підтримки згідно з цим Законом та відповідними положеннями земельного законодавства, якщо інше не заборонено земельним законодавством (§ 3 Закону).

Отже, у Німеччині законодавством чітко регламентується право оренди житлових приміщень, за яким права орендаря є достатньо захищеними від розірвання договору оренди та збільшення орендної плати; орендоване майно, за настання певних умов, першочергово може бути викуплено орендарем у орендодавця. Також існує державна житлова підтримка з боку федеральних земель, муніципалітетів та об'єднання муніципалітетів щодо фінансування житлового будівництва, надання житла в оренду та можливостей для його викупу.

Австрія

В Австрії питання оренди житла регулюються Загальним цивільним кодексом²⁸, який, серед іншого, встановлює загальні вимоги щодо оренди (найму) житла, Федеральним законом про право оренди²⁹ та Федеральним законом про некомерційне житло³⁰ (щодо фондів публічного житла, щодо оренди житла з подальшим викупом).

Відповідно до § 1 Закону про некомерційне житло житлово-будівельні кооперативи (далі – ЖБК), товариства з обмеженою відповідальністю та акціонерні товариства, які мають юридичну адресу в Австрії, визнаються земельним урядом неприбутковими організаціями, якщо вони відповідають умовам, викладеним у положеннях цього федерального закону. Власний капітал, сформований неприбутковими ЖБК відповідно до принципів належного управління бізнесом, повинен бути постійно зв'язаний і використовуватися для цілей неприбуткового житлового будівництва з метою забезпечення житлом існуючих і майбутніх користувачів.

Згідно з § 7 Закону про некомерційне житло відповідно до установчих документів ЖБК займається будівництвом та управлінням квартирами корисною

²⁸ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, 1. August 1989. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622&ShowPrintPreview=True>

²⁹ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, 12. November 1981. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>

³⁰ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, 8. März 1979. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>

площею не більше 150м² зі звичайним обладнанням, приватними будинками з не більше, ніж двома квартирами цього типу, житловими будинками, а також великомасштабними реконструкціями в Австрії, і використовує свій власний капітал, перш за все, для цих цілей. У цьому випадку ЖБК діє від свого імені й за свій рахунок. Операції та діяльність, пов'язані з будівництвом та управлінням, можуть також здійснюватися для інших неприбуткових будівельних об'єднань. Управління включає в себе всі заходи з управління будинком, у тому числі їх фінансування, технічне обслуговування та ремонт, будівництво майстерень для виконання дрібних робіт із технічного обслуговування та ремонту в необхідному обсязі. ЖБК також уповноважене на видачу сертифікатів енергоефективності та поліпшень. При цьому згаданий орган виконує всі юридичні операції, пов'язані з подальшою передачею права власності, відповідно до § 15с цього Закону.

Фіксована ціна може бути погоджена для подальшої передачі квартир у власність, беручи до уваги вимоги пункту 4с § 23 Закону про некомерційне житло³¹. Фіксована ціна повинна принаймні відповідати балансовій вартості та покривати суму таких витрат: пропорційні зобов'язання ЖБК; частка використаних власних коштів; пропорційні витрати на набуття права власності на майно, експлуатацію тощо.

Оренда житла в Австрії характеризується тим, що договір оренди передбачає право викупу орендованого майна після закінчення певного терміну оренди.

Правовідносини, пов'язані з орендою житла з правом викупу, характеризуються таким:

- орендар має відповідати певним вимогам, щоб мати право на купівлю орендованого житла;
- нерухомість, яка здається в оренду з викупом, субсидується державою;
- при укладенні договору оренди необхідно внести заставу, яка забезпечує право покупки;
- подальшу ціну покупки не обов'язково визначати при укладенні договору оренди, але, якщо можливо, її слід узгодити при укладанні договору оренди з викупом;
- щоб отримати право на викуп житла, воно має бути в оренді зазвичай 10 або 5 років;
- якщо особа вирішить відмовитися від покупки орендованого житла, вона отримає депозит у зменшеній формі.

Отже, в Австрії на федеральному рівні правовідносини щодо оренди житла з подальшим його викупом чітко регламентовані законодавцем.

Франція

Щодо правового регулювання будівництва житла, призначеного для оренди з наступним викупом, інтерес представляє урядова програма реформування в

³¹ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, 8. März 1979. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>

секторі ЖКГ Франції, нещодавно представлена Урядом Габріеля Атталія³². Цією програмою передбачається виняткове прискорення розвитку 22 територій по всій країні, що були обрані за критеріями розташованості в районах із високою напруженістю у сфері нерухомості або в районах, де розміщені масштабні економічні чи промислові об'єкти (проекти). Визначені території отримують державні кошти та спрощені процедури для стимулювання будівництва житла й мають побудувати близько 1500 одиниць житла кожна до 2027 року, або 30 000 одиниць житла загалом, включаючи принаймні 25 % соціального житла³³.

Оренда нерухомості з правом викупу (location avec option d'achat – LOA), за законодавством Франції, співвідноситься з визначеннями оренди нерухомості (leasing immobilier), розстрочки (location-vente), лізингу (crédit-bail), оренди для володіння (rent to own), що стосуються одного механізму. Практика останнього заснована на принципі лізингу і полягає в оренді майна на певний період із можливістю по закінченню строку оренди його викупу орендарем – майбутнім власником.

Оренда нерухомості з правом викупу сьогодні набуває все більшого поширення у Франції і здебільшого орієнтована на сегмент соціального житла. Це зумовлено економічними чинниками, передусім, ситуацією економічної нестабільності, що останнім часом загострюється як у країні, так і у світі, а також запровадженням більш жорстких умов видачі банківського кредиту, до того ж, із помітним підвищенням (безперервним протягом кількох місяців 2023 року) процентних ставок (середній рівень яких вже в чотири рази більше, ніж два роки тому). Така ситуація перешкоджає планам придбання нерухомості тисяч французів, які змушені відмовитися від цих задумів або значно змінити свої основні критерії житла, такі як його площа або розташування. Згідно з останніми даними Crédit Logement/CSA Observatory іпотечне кредитування зменшилося на 51,2 % у 2 кварталі 2023 року та на 41 % у річному обчисленні на кінець червня³⁴. Слід відмітити, що проблема реформування ЖКГ є досить наболілою, що змушувало Уряд до пошуку рішень³⁵.

За таких обставин виникло кілька стартапів і компаній, таких як Sésame і Hestia³⁶, націлених на те, щоб демократизувати оренду нерухомості й запропонувати інноваційну альтернативу особам (суб'єктам господарювання),

³² Territoires d'excellence engages pour le logement. URL:

<https://www.gouvernement.fr/upload/media/content/0001/08/9cbf738ad1b21af6af625f7a11e5e25a1afc66cf.pdf>

³³ Choc de l'offre : 30 000 logements en 3 ans. URL: <https://www.gouvernement.fr/actualite/choc-de-loffre-30000-logements-en-3-ans>

³⁴ Laetitia Lapiana. La location avec option d'achat : une alternative pour devenir propriétaire. SeLoger, 26 sep 2023. URL: <https://edito.seloger.com/location-option-d-achat-d-un-bien-immobilier-l-alternative-devenir-proprietaire-article-17219.html>

³⁵ Immobilier : le plan du gouvernement pour faciliter l'accès au logement des Français Par Elsa Dicharry. LesEchos, Publié le 4 juin 2023. URL: <https://www.lesechos.fr/politique-societe/gouvernement/le-plan-du-gouvernement-pour-faciliter-lacces-au-logement-des-francais-1948911>; Immobilier : le plan du gouvernement pour faciliter l'accès au logement des Français. Par Elsa Dicharry. LesEchos, Publié le 4 juin 2023. URL: <https://www.lesechos.fr/politique-societe/gouvernement/le-plan-du-gouvernement-pour-faciliter-lacces-au-logement-des-francais-1948911>; Le plan du gouvernement pour relancer la construction neuve. Par Elsa Dicharry. LesEchos, Publié le 2 juin 2023. Légifrance. URL: <https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/action-logement-appelle-a-son-tour-au-secours-des-promoteurs-immobiliers-1948657>

³⁶ LOA en immobilier : une alternative intéressante pour l'accès à la propriété. Hestia, 21 : Novembre 2023. URL: <https://www.hestia.fr/blog/loa-immobilier>

якими банки нехтують (і які, тим не менш, часто демонструють хороші результати), щоб дозволити їм отримати доступ до власності завдяки послугам оренди з можливістю викупу, адаптованим до їхньої ситуації.

Отже, метою запровадження цього інструмента є розширення доступу до власності на ринку житла, передусім, для соціально-чутливих верств населення, а також створення альтернативи класичному банківському кредитуванню (іпотеці) для вразливих / ризикованих для банку категорій клієнтів.

Об'єкти: LOA в основному використовується в сегменті соціального житла і може застосовуватися для будинку або для квартири кондомініуму, а також багатофункціонального житла, яке складається з будинку та комерційних або професійних приміщень, зокрема:

- будинки житлового призначення;
- будівлі професійного та/або бізнес-призначення, житлового призначення;
- завершені будівлі;
- будівлі, що будуються на дату підписання договору.

Суб'єкти, на яких спрямована оренда з можливістю викупу – передусім, особи з «нетиповим» профілем потенційного банківського клієнта, власники-початківці бізнесу, зокрема:

- молоді працівники чи ті, хто має строкові трудові контракти, тимчасові працівники;
- особи з відсутністю достатнього початкового внеску;
- особи з обмеженою спроможністю позики (наприклад, за відсутності належної кредитної історії, гарантів за банківськими зобов'язаннями);
- через свій професійний статус – підприємці, самозайняті особи;
- люди похилого віку;
- іноземці.

Оренда з можливістю викупу націлена на те, щоб дозволити отримати доступ до власності, насамперед, людям із низькими доходами, але також відкрита для приватних власників – як нових, так і вже наявних.

Правове регулювання LOA як певного виду «гібридного» договору оренди забезпечується Законом № 84-595 від 12 липня 1984 року, що визначає оренду-приєднання до власності на нерухоме майно³⁷.

Механізм оренди з правом викупу: власник-початківець обирає майно (житло), яке він бажає придбати, переїжджає в якості орендаря на максимальний період до 36 місяців (якщо сторони не визначають інше), із моменту закінчення терміну оренди підтверджує намір придбання нерухомості та реалізує своє право викупу за попередньо обумовленою ціною.

Кандидат на купівлю обирає нерухомість, яку він бажає придбати, і довіряє придбання – за попередньо узгодженою ціною – лізинговій компанії, яка здає йому приміщення в оренду на період від 1 до 3 років (або встановлюється вільно обома сторонами) після перевірки його даних. Лізингові компанії не можуть запропонувати своїм клієнтам рішення щодо нерухомості. Особа має провести

³⁷ Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. Légifrance. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000878050/>

дослідження, щоб знайти майно, яке їй підходить, а потім подати заявку до компанії-лізингодавця, яка потім відповідатиме за придбання майна на своє ім'я та запропонує його своєму клієнту через LOA. Орендар-покупець користується майном, яке він займає, протягом визначеного періоду за плату, яка включає частину орендної плати, що буде вирахована з вартості придбання нерухомості, і частину заощаджень, призначених для створення внеску або накопичення для подальшого фінансування майна. Після закінчення терміну оренди орендар має можливість скористатися опцією купівлі та стати власником зайнятого майна або, якщо це можливо, відмовитися від нього з різних причин (наприклад, зміна ситуації або житло вже не підходить).

Завдяки LOA відповідні групи населення мають можливість поступово отримувати доступ до власності, дотримуючись гнучкого шляху з кількома перевагами: покупцеві не потрібно мати заставу, щоб взяти на себе зобов'язання з LOA. Навпаки, ця формула існує для того, щоб дати йому час, щоб накопичити внесок / капітал. Також покупець-орендар має можливість скористатися спеціальними банківськими програмами кредитування (PTZ – безпроцентна позика або PSLA – соціальна позика на оренду у банку³⁸).

Під час реалізації проекту споживач користується порадами та професійною підтримкою лізингової компанії, з якою він працює.

Він може переїхати до об'єкта нерухомості за своїм вибором, щойно буде підписано договір, отже «тестувати» житло, мати можливість його спланувати та перевірити, чи повністю воно відповідає його очікуванням і потребам.

Протягом усього строку оренди за орендарем зберігається переважне право придбання у власність орендованого майна.

Ціна продажу зайнятого майна фіксується заздалегідь і тому не залежить від коливань ринкових цін у бік підвищення.

Наприкінці періоду користування покупець-орендар має вибір: реалізувати право на купівлю – цього разу за умови отримання банківського кредиту – або відмовитися від власності. Продавець не має права будь-коли заперечувати проти угоди. Якщо орендар зрештою вирішить не скористатися правом викупу, сума його заощаджень повертається йому повністю. У разі підписання попереднього договору йому також повертається депонування, сплачене власнику, свого роду як гарантійний депозит, характерний для договорів оренди майна. Що стосується власників, то LOA не є поширеним за межами соціального житла, однак має певні переваги, зокрема з погляду оподаткування та додаткового доходу від оренди.

Підписання договору оренди житла має здійснюватися у нотаріуса.

Власник-продавець і орендар-покупець можуть у приватному порядку скласти попередній договір. Цей договір не є обов'язковим. Власник зобов'язується продати житло наймачеві після закінчення терміну оренди. Ціна

³⁸ Comment fonctionne la location avec option d'achat ? LeBonBail. URL: <https://www.lebonbail.fr/articles/comment-fonctionne-la-location-avec-option-dachat#:~:text=Le%20leasing%20immobilier%2C%20autre%20nom,%2C%20avant%20de%20l'acqu%C3%A9rir>

продажу вказана в договорі. Орендар повинен внести заставу, розмір якої не може перевищувати 5 % від вартості продажу³⁹.

Договір оренди з правом викупу (відомий як договір оренди-приєднання до власності) містить:

- повний опис житла (площу, кількість кімнат, характеристики тощо);
- ціну продажу (умови оплати);
- строк оренди;
- дату початку оренди;
- частку суми плати, що відповідає орендній платі (умови виплати, періодичність, умови перегляду тощо);
- частину суми роялті, що відповідає орендній платі (умови оплати, періодичність, умови регуляризації тощо);
- частину суми роялті, що відповідає заощадженням за придбання (спосіб оплати, періодичність тощо);
- дату, з якої можна реалізувати опціон на покупку;
- відкладальні умови (що стосуються, зокрема, отримання майнової позики покупцем);
- положення в разі розірвання договору та нереалізованого опціону на покупку.

Нотаріус забезпечує підписи обох сторін, засвідчує автентичність договору купівлі-продажу та передає для реєстрації у Службі реєстрації земель.

Зазвичай лізингові компанії, що спеціалізуються на LOA, такі як Sésame або Nestia, пропонують інклюзивні рішення для підтримки покупців за цим типом фінансової угоди. Забудовники також можуть використовувати лізинг нерухомості, зокрема, для запуску маркетингу новобудови або, навпаки, для стимулювання продажу останніх об'єктів завершеного будівництва тощо. Однак, перспективи використання даного інструмента в умовах реформування сектору ЖКГ об'єктивно розширюються.

Польща

Польський ринок оренди нерухомості не є лідером у масштабах Європейського Союзу⁴⁰. За інформацією з довідкових Інтернет джерел, приблизно кожен двадцятий польський мешканець поселявся в орендованому на вільному ринку помешканні. Проте, ситуація на ринку оренди змінилася у зв'язку з напливом великої кількості переселенців через збройну агресію РФ проти України. Із 2022 року відбувалося швидке підвищення орендної плати, а у 2024 році очікується підвищення розмірів комунальних платежів через зняття «заморожування» цін на електроенергію, газ і тепло, що діє нині до кінця червня

³⁹ Comment fonctionne la location avec option d'achat ? LeBonBail , 25/09/2023. URL:

<https://www.lebonbail.fr/articles/comment-fonctionne-la-location-avec-option-d-achat>

⁴⁰ Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_3462892/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=bf0879f1-9638-4868-8d59-5800871c15aa

поточного року⁴¹. Такі реалії, очевидно, будуть визначати тенденції розвитку ринку оренди нерухомості і будівництва житла для оренди з викупом у Польщі.

З іншого боку, згідно з інформацією з професійних форумів фахівців з нерухомості, стан справ станом на листопад 2022 р. не був дуже сприятливий для моделі Build-to-sell через зростання процентних ставок і загальної нестачі кредитоспроможності. Натомість, ринок оренди процвітає і є забудовники, готові продати цілі об'єкти фондам PRS, але інвестори чекають рішення про купівлю із-за процентних ставок⁴².

Правовідносини щодо житлових об'єктів нерухомості в Польщі регулюються такими законами: Цивільним кодексом від 23 квітня 1964 р.⁴³, Законом про право власності на приміщення від 24 червня 1994 р.⁴⁴, Законом про житлово-будівельні кооперативи від 15 грудня 2000 р.⁴⁵, Законом про житлові субсидії від 21 червня 2001 р.⁴⁶, Законом про захист прав орендарів муніципального житлового фонду та внесення змін до Цивільного кодексу від 21 червня 2001 р.⁴⁷.

Згідно з положеннями статті 659 Цивільного кодексу за договором найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві річ у користування на певний або невизначений термін, а наймач зобов'язується сплачувати наймодавцеві обумовлену орендну плату.

Законодавством Польщі передбачено, що договори оренди житла можуть мати різні форми й положення щодо строків і видів послуг, що надаються у зв'язку з орендою житла. Ключові умови стандартного договору оренди визначаються статтею 659 Цивільного кодексу. Водночас договір оренди може бути традиційний (Tradycyjna umowa najmu) й okazjonalny (Umowa najmu okazjonalnego).

Традиційний договір характеризується гарантіями надання соціального житла в разі примусового виселення, неможливістю в односторонньому порядку змінити вартість оренди. Цей вид договору не потребує нотаріального посвідчення.

Оказійний договір хоча й не надає гарантій соціального житла, але містить інформацію про житловий об'єкт, що може бути прихистком для орендаря в разі його примусового виселення. Умовами договору не заперечується можливість зміни ціни оренди, що має бути визначено. Також цей вид договору потребує нотаріального посвідчення⁴⁸.

⁴¹ Чого очікувати на ринку оренди нерухомості у Польщі 2024 р. URL: <https://okeask.com/uk/category/poleznaya-informaciya/1705414054-choho-ochikuvaty-na-rynku-orendy-nerukhomosti-u-polshchi-u-2024-rotsi>

⁴² Польський ринок житла в майбутньому зосередиться на оренді. Про це йшлося на Living Investment Forum 2022, проведеного Property Forum у листопаді 2022 р. у Варшаві. URL: https://propertytimes.com.ua/svitovi_rinki/polskiy_rinok_zhitla_v_nayblizhchomu_maybutnomu_zosereditsya_na_orendi

⁴³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Wersja od: 7 stycznia 2024 r. URL: <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-659>

⁴⁴ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940850388>

⁴⁵ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010040027>

⁴⁶ Ustawa o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. URL: <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/dodatki-mieszkanie-16903670>

⁴⁷ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733>

⁴⁸ URL: <https://eurowolf.com.ua/news/what-should-you-know-about-renting-a-house-in-Poland/view/>

Законодавством Польщі визначено умови дострокового розірвання договору оренди власником. Відповідно до статей 11 (1)-(3), 19d (5) Закону про захист прав орендарів муніципального житлового фонду та внесення змін до Цивільного кодексу орендодавець може розірвати договір оренди в порядку, визначеному договором, якщо об'єкт оренди використовується неналежним чином і всупереч договору оренди, якщо орендар має заборгованість з орендної плати не менше, ніж за 3 місяці, або порушує заборону щодо передачі приміщення в суборенду.

Альтернативою іпотеки в Польщі є довгострокова оренда житла з набуттям права власності на нього. За інформацією видання «Bankier.pl»⁴⁹, таких пропозицій на ринку нерухомості небагато, але вони з'являються все частіше. Як правило, орендар виплачує 30 % вартості об'єкта на початку, і надалі його вартість виплачується щомісячно з оплати на житло.

Лізинг (зокрема, для фізичних осіб «споживчий лізинг») є ще одним інструментом набуття нерухомості у власність без кредиту. Лізинг нерухомості передбачає сплату лізингових внесків за користування квартирою, і можливість викупу квартири відповідно до умов договору настає після закінчення визначеного строку. Перевагами лізингу, порівняно з іпотекою, є більш проста процедура оформлення, менший або взагалі нульовий розмір початкового внеску лізингоодержувача, проте термін набуття права власності на об'єкт нерухомості, як правило, пов'язаний зі сплатою останнього внеску за договором⁵⁰.

Крім того, слід звернути увагу на можливість оренди в Польщі муніципального житла. Під терміном «муніципальне житло» розуміють житлову нерухомість комунальної форми власності, що може бути передана в оренду особам із низькими доходами, які проживають у Польщі. Цей термін узагальнено застосовується до соціального житла, муніципального житла і «житла за ремонт».

Соціальне житло – це житло, яке пропонує гміна. За законом, соціальне житло призначене для людей, які опинилися у складній життєвій ситуації – безробітних, бездомних і тих, хто не має можливості орендувати житло з матеріальних причин.

Соціальне житло надають на обмежений термін – на відміну від муніципального. Його не можна передати у спадок і придбати у власність. Площа кімнати в соціальному будинку не може бути меншою за 10 квадратних метрів, якщо нею користується лише одна особа. У разі проживання в будинку більшої кількості осіб, площа кімнати на кожну особу не може бути меншою за 5 квадратних метрів. Орендарі соціального житла в Польщі зобов'язані сплачувати орендну плату, а також комунальні послуги. Однак орендні ставки порівняно з ринковими цінами є дуже низькі⁵¹.

⁴⁹URL: <https://eurowolf.com.ua/news/what-should-you-know-about-renting-a-house-in-Poland/view/>, отриманої з сайту <https://vpolszchi.pl/yak-otrimati-zhitlo-koli-brakuye-groshej-al-ternativi-u-po-6828962767985152a>

⁵⁰ Що слід знати про оренду житла в Польщі? Ціни, договір, сплата кауції. Eurowolf. URL: <https://eurowolf.com.ua/news/what-should-you-know-about-renting-a-house-in-Poland/view/>

⁵¹ Vasylenko Alina. Соціальне житло у Польщі: що це таке і хто має на нього право. Дата публікації 03.01.2023. <https://ukrayina.pl/ukrayina/7,183472,29321572,1057-1086-1094-1110-1072-1083-1100-1085-1077.html>

Комунальне житло (*mieszkania komunalne*) має вищі стандарти, ніж соціальне, що також передбачає вищу орендну плату. У певних ситуаціях орендар може також викупити муніципальну квартиру – а соціальна квартира ніколи не виставляється на продаж. З іншого боку, комунальне житло призначене для людей, які мають хоч і невисокий, але фіксований дохід, який є вищим за дохід особи, яка претендує на соціальне житло. Якщо людина заробляє достатньо для того, щоб отримати соціальне або муніципальне житло, але недостатньо, щоб орендувати житло за ринковою ціною, у неї є шанс отримати житло в Польщі від TBS (Асоціація соціального житла). Житло від TBS у Польщі – це житло, яке орендують роботодавці або житлові асоціації на умовах, визначених орендодавцем в індивідуальному порядку⁵².

Житло за ремонт (*mieszkanie za remont*) – ще один різновид комунального майна, що може здаватися в оренду відповідно до Закону про захист прав орендарів муніципального житлового фонду та внесення змін до Цивільного кодексу⁵³. Особливість цього варіанту полягає в тому, що потенційний орендар винаймає житло, непридатне для проживання без капітального ремонту, який пропонується зробити за його власний рахунок. Натомість, його буде звільнено на певний строк (наприклад, на 5 років) від обов'язку сплати орендної плати, виходячи із суми коштів, витраченої на ремонт⁵⁴.

За інформацією із фінансових Інтернет-ресурсів, у поточній житловій політиці уряд Польщі зосереджується на підтримці соціального житла. Вже були створені ініціативи соціального житла, засновані муніципалітетами та субсидовані державою із Фонду розвитку житлового будівництва. Цей варіант адресований в основному людям, які не мають достатньої кредитоспроможності в банку, але зможуть сплачувати орендну плату зі своїх поточних доходів, тобто часто молодим людям, які тільки починають свою професійну діяльність. Окремі із цих положень відображені в проекті урядової програми так званого стартового житла «*Mieszkanie na start*». Нова програма кредитування житла покликана замінити існуючу 2 % безпечну позику та сімейний житловий кредит. Цю програму планується розширити споживчим кредитом, взятим для фінансування участі орендаря у витратах на будівництво житлового приміщення. Це стосується ініціатив соціального житла (SIM), соціального житлового товариства (TBS) або житлового внеску в житловому кооперативі⁵⁵.

Швеція

Питання щодо оренди житла з подальшим викупом у Швеції регламентуються Земельним кодексом⁵⁶, Законом про здачу в оренду власного

⁵² Там само.

⁵³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. ISAP. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733>

⁵⁴ Як іноземцю орендувати муніципальну квартиру в Польщі. URL: <https://euportal.biz.ua/evropa/polshha/zhyttia-polsha/orenduvaty-munitsypalnu-kvartyru.html>

⁵⁵ Jest projekt "Mieszkania na start". Znamy szczegóły rządowego programu. Money.pl. URL: <https://www.money.pl/banki/jest-projekt-mieszkania-na-start-znamy-szczegoly-rzadowego-programu-7008760584739712a.html>

⁵⁶ Jordabalk nr: 1970:994, 1970-12-17. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/

житла⁵⁷ та Законом про житло⁵⁸. Так, у Земельному кодексі та Законі про здачу в оренду власного житла містяться загальні положення, що регулюють питання оренди житла у Швеції. Натомість, у Законі про житло містяться спеціальні положення щодо оренди житла з подальшим його викупом.

Згідно з §§ 1–3 Розділу 1 Закону про житло об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) – це господарське об'єднання, метою якого є здача в оренду квартир у будинку об'єднання на правах співвласників. ОСББ повинно бути зареєстроване. ОСББ повинно складатися щонайменше з трьох членів, мати статут, раду директорів і одного аудитора. Оренда квартири з правом проживання може бути надана лише члену об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Право власності орендаря – це право в об'єднанні, яке член об'єднання отримує в результаті оренди.

Розділ 6 Закону про житло містить положення про право користування житлом у разі його передачі від орендаря-власника до нового власника.

Відповідно до §§ 2–4 Розділу 4 Закону про житло до того, як остаточна вартість будинку об'єднання буде врахована в зареєстрованому фінансовому плані, не дозволяється здавати в оренду житлові квартири з правом власності орендаря. Однак, квартиру можна здавати в оренду, якщо на це є дозвіл Шведського бюро реєстрації компаній. Шведське бюро реєстрації компаній надає дозвіл, якщо фінансовий план зареєстрований і об'єднання надало Шведському бюро реєстрації компаній задовільну гарантію повернення депозиту і, де це застосовується, орендної плати власникам-орендарям.

Шведське бюро реєстрації компаній на вимогу об'єднання відновлює заставу після спливу одного року з дати, коли на загальних зборах об'єднання було повідомлено про остаточну вартість. Однак, якщо позов про компенсацію було подано до закінчення цього періоду, забезпечення не може бути відновлено до остаточного вирішення справи та виконання зобов'язань об'єднання щодо оплати.

Квартиру, яка здається в оренду, не можна передати у власність орендаря доти, доки триває орендний договір. Однак квартира може бути здана в оренду з правом проживання, якщо до закінчення терміну оренди залишилося менше трьох місяців, і орендодавець і орендар домовилися про те, що орендні відносини будуть припинені без передачі права на проживання іншій особі. § 5 цього ж Закону містить положення про те, коли ОСББ може укласти договір про здачу в оренду квартир з правом власності орендаря в майбутньому.

Відповідно до § 5 Розділу 4 Закону про житло договір, згідно з яким квартира здається в оренду на основі права власності орендаря, повинен бути складений у письмовій формі і підписаний сторонами, якщо інше не впливає із

⁵⁷ Lag om uthyrning av egen bostad nr: 2012:978. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978/

⁵⁸ Bostadsrättslag nr: 1991:614, 1991-05-30. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614/#K4

Закону про перереєстрацію деяких житлових об'єднань в об'єднання співвласників багатоквартирних будинків⁵⁹ на основі права власності орендаря.

У договорі оренди вказуються: імена сторін; квартира, а також будь-яка земля та інші приміщення, що стосуються оренди; суми, що підлягають сплаті в якості депозиту, річної плати та, у відповідних випадках, орендної плати.

Якщо орендар-власник не матиме доступу до квартири на момент укладення договору оренди, необхідно також вказати, з якої дати доступ буде надано.

У § 11 Розділу 4 Закону про житло визначено, що орендар-власник може відмовитися від права на проживання не раніше, ніж через два роки після укладання договору оренди і таким чином звільнитися від своїх зобов'язань як орендодавця-власника. Відмова повинна бути зроблена в письмовій формі на ім'я правління.

Крім того, відповідно до § 1 Глави 6 Закону про житло, якщо право на проживання перейшло від орендаря-власника до нового власника, останній може користуватися правом на проживання лише в тому випадку, якщо він є або буде прийнятий у члени об'єднання орендарів-власників.

Однак, юридична особа може користуватися правом на проживання, не будучи членом об'єднання, якщо вона придбала право на проживання в результаті примусового продажу.

Через три роки після придбання об'єднання може вимагати від юридичної особи протягом шести місяців із моменту запиту довести, що особа, якій не може бути відмовлено у вступі до об'єднання, придбала кондомініум і подала заяву про вступ до об'єднання. Якщо вимога не буде виконана, кондомініум може бути примусово проданий від імені юридичної особи. Юридичній особі може бути надано більш широке право, ніж зазначено у статуті об'єднання. При цьому в §§ 1а, 2 Глави 6 Закону про житло містяться положення щодо переходу квартири у разі смерті власника-орендаря або в результаті поділу майна тощо.

Крім того, у §§ 18–25 Глави 7 Закону про житло передбачено конфіскацію квартири в разі несвоєчасної сплати зборів після набуття права власності на неї, що передбачає затримання сплати депозиту або орендної плати більше ніж на два тижні або на більш тривалий термін, який може бути визначений статутом; затримання сплати річної плати більш ніж на один тиждень після настання строку сплати тощо.

Між тим, той хто продає житло у Швеції, повинен сплатити податок на прибуток відповідно до Закону про податок на прибуток⁶⁰. Важливо зауважити, що якщо особа переїхала до Швеції та зареєстрована в країні до того, як продала свій будинок у країні свого громадянства, вона повинна сплатити податок на прибуток до податкової служби Швеції. Якщо особа продає свій будинок до того, як переїде до Швеції, вона не оподатковується відповідно до шведського законодавства. Окрім податку на прибуток, особа також повинна сплачувати

⁵⁹ Lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar nr: 1991:615, 1991-05-30. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1991615-om-omregistrering-av-vissa_sfs-1991-615/

⁶⁰ Inkomstskattelag nr: 1999:1229, 1999-12-16. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/inkomstskattelag-19991229_sfs-1999-1229/

податок на нерухомість у Швеції, якщо вона не проживає в ОСББ, де ОСББ сплачує цей податок⁶¹.

Отже, у Швеції у спеціальному нормативно-правовому акті – Законі про житло регламентовані умови та порядок, за яких особа-орендар може набути у власність орендовану квартиру.

Велика Британія

Правові засади регулювання будівництва житла та управління соціальним житлом у Великій Британії закладені в Законі про житло 2004 року⁶², Законі про орендодавця та орендаря 1985 року⁶³, Законі про будинки (придатність для проживання людей) 2018 року⁶⁴, Законі про будівництво 1984 року⁶⁵, Закон про безпеку будівництва 2022 року⁶⁶, Закон про житлове будівництво та планування 2016 року⁶⁷, Правилах будівництва 2010 року (Будівельні норми та інші суміжні акти законодавства)⁶⁸.

Як зазначено в пункті 4 пояснювальної записки до Закону про житлове будівництво та планування на урядовому сайті законодавства Великої Британії⁶⁹, у Великій Британії відповідно до наявних даних для більшості домогосподарств існує нагальна потреба в купівлі власного житла. Більше половини (57 %) приватних орендарів і близько чверті (24 %) соціальних орендарів у Великій Британії вважають, що зрештою вони придбають власне житло. Також в останньому британському соціологічному опитуванні відзначено, що загальний запит на житло у власному будинку становить 86 %. Приблизно дві третини соціальних орендарів (68 %) і три п'ятих (60 %) приватних орендарів зазначили як головну або єдину причину, чому вони не планують купувати власне житло у Великій Британії, те, що вони не зможуть собі це дозволити.

Тому в Британії було запроваджено Державну схему орендної плати з викупом житла для осіб, що мають намір купити житло вперше або набути житло у власність.

Фонд «Будівництво для оренди» (Build to Rent)⁷⁰ був заснований для підтримки побудованого спеціального приватного орендного житла по всій Англії. Фонд підпорядкований Агенції з питань будівель і громад (Homes and Communities Agency), яка є єдиною національною установою з надання житла та його реконструкції в Англії та регуляторним органом для організацій-орендодавців соціального житла.

⁶¹ Bostad i Sverige. URL: <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-sverige>

⁶² Housing Act 2004. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

⁶³ Landlord and Tenant Act 1985. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/70>

⁶⁴ Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2018/34/enacted>

⁶⁵ Building Act 1984. 31st October 1984. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55>

⁶⁶ Building Safety Act 2022. Chapter 30. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30/contents/enacted>

⁶⁷ Housing and Planning Act 2016. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2016/22/contents/enacted>

⁶⁸ The Building Regulations 2010. No 2214. URL: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2214/contents/made>

⁶⁹ Housing and Planning Act 2016. Explanatory note. URL:

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2016/22/notes/division/3/index.htm>

⁷⁰ Planning and Affordable Housing for Build to Rent. Ministry of Housing, Communities & Local Government, Homes and Communities Agency. URL: https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7f71c8ed915d74e622a7f6/Build_To_Rent_consultation_document.pdf

У кожній із частин Великої Британії функціонують окремі схеми оренди житла (зокрема, соціального житла) із викупом, що мають певні особливості.

Схема Rent to Buy (або оренда з правом викупу)⁷¹ допомагає орендарям заощадити на заставу, щоб купити будинок, пропонуючи нерухомість зі знижкою. Зазвичай це на 20 % нижче ринкової орендної плати. Схема доступна в Англії, крім Лондона. Нерухомість у Лондоні регулюється Схемою London Living Rent (або житлова оренда в Лондоні). Оренда житла з переважним правом його купівлі не передбачена законодавством Шотландії. В Уельсі наразі Схема Rent to Own (або оренда у власність) закрита для нових орендодавців, однак деякі об'єкти все ще можуть бути доступними для потенційних орендарів.

У Північній Ірландії діє схема Rent to Own Northern Ireland⁷², яка діє як програма допомоги людям, які не можуть купити житло на даний час, але мають намір придбати житло у власність у майбутньому. Схема Rent to Own реалізується через компанію OwnCo Homes (дочірня компанія Асоціації співвласників житла Північної Ірландії)⁷³.

Схема Rent to Buy має на меті полегшений перехід житла від орендаря до власника, пропонуючи знижену орендну плату за конкретне житло. Потім цю знижку можна використати як заставу для придбання орендованого житла. Схема Rent to Buy була розроблена, щоб допомогти орендарям в Англії (крім Лондона, де існує окрема схема) заощаджувати на депозиті для покупки житла. Об'єкти нерухомості пропонуються за ціною оренди на 20% нижчою за ринкову, тобто 20%, які потенційний орендар мав би витратили на оренду, можна використати як депозит.

Схема пропонується житловими асоціаціями (тобто, ОСББ або об'єднаннями співвласників будинку), більшість з яких пропонують однакові види оренди з такими назвами:

- оренда із заощадженням;
- оренда власного житла;
- оренда з проміжною орендною платою;
- початкова оренда перед купівлею.

Схема Rent to Buy застосовується в Англії з такими умовами:

- оренда з метою купівлі житла, стосується житла (квартир) в новозбудованих будинках, для яких встановлюється орендна плата на рівні 80 % від ринкової орендної плати;
- отримання орендарем першої переваги і можливості придбати будинок, коли він стає «доступним для придбання», зазвичай така можливість настає після двох років поточних орендних правовідносин;
- оренда житла, максимальний термін якої становить п'ять років, із зобов'язанням купити дане житло або залишити його;
- придбання будинку (квартири) у спільну власність у разі неможливості оформлення депозиту або іпотечного кредиту для купівлі всього об'єкта майна у власність.

⁷¹ Rent to Buy: pay lower rent to save for a deposit. URL: <https://www.gov.uk/rent-to-buy>

⁷² Rent to Own. URL: <https://www.nidirect.gov.uk/articles/rent-own>

⁷³ There are lots of reasons why you might need a little help when buying a home and that's where we come in. Co-Ownership site. URL: <https://www.co-ownership.org/>

Схема Rent to Own Wales тепер закрита для нових орендодавців, але деякі об'єкти нерухомості все ще доступні для потенційних орендарів в Уельсі. Схема Уельсу має свої особливості оренди житла з умовою його купівлі, зокрема для орендаря встановлюється 25 % знижка від повної суми орендної плати, що вже була сплачена орендарем, а також встановлюється 50 % знижка від будь-якого збільшення вартості орендованого житла від початку дії договору оренди. Максимальний термін дії договору оренди відповідно до Схеми в Уельсі – до 5 років, однак заявити своє переважне право на купівлю будинку (квартири) орендар може від моменту сплину 2-го року дії договору до закінчення дії договору оренди. Таким чином, Схема сприяє купівлі орендованого житла, що відображено в таблицях фінансових розрахунків із середньою вартістю житла в Уельсі (150000 фунтів стерлінгів) та показником щорічного зниження ринкової вартості орендованого житла (на 2 % щороку)⁷⁴.

Схема Rent to Own Northern Ireland (або оренда у власність у Північній Ірландії)⁷⁵ працює подібно до англійської схеми. Умовами даної Схеми передбачена можливість оренди житла в новозбудованому будинку в Північній Ірландії, вартість якого не перевищує 190 000 фунтів стерлінгів, на термін до 3 років, з одночасним вжиттям заходів для підвищення іпотечної спроможності орендарем. Після закінчення 3-річного терміну оренди орендар може реалізувати своє переважне право на придбання орендованого житла у власність. При цьому Схемою передбачено повернення 20 % сплаченої загальної орендної плати за весь період, яку орендар може використати як депозит під іпотеку житла. Відповідно до умов Схеми, право власності переходить до орендаря після виконання ним своїх договірних зобов'язань перед OwnCo Homes Limited (дочірня компанія Co-Ownership). Крім зазначеного, орендар має здійснити початковий внесок у розмірі 2500 фунтів стерлінгів, який буде повернено зі сплином 3-річного строку первинного договору оренди та може бути зараховано компанією як частину депозиту на початок купівлі житла за Схемою.

Схема London Living Rent є частиною програми Homes for Londoners (Житло для лондонців). Більшість будинків London Living Rent будуть побудовані за рахунок коштів програм доступного житла⁷⁶. На сьогодні Великий Лондон лідирує в поданні аплікаційних заяв на укладення договорів оренди з переважним правом викупу орендованого житла.

Схема London Living Rent (Схема оренди житла Лондону) запроваджена як окрема еквівалентна схема оренди житла з переважним правом його подальшої купівлі та має деякі відмінності від інших схем у Великій Британії.

London Living Rent пропонує отримати житло з низькою орендною платою, що дозволяє щомісяця заощаджувати на заставу для покупки власного житла. На ринку столичного житла оперують кілька компаній, що здають власне житло

⁷⁴ Rent to Own – Wales Buyer's Guide. URL: <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-11/191106-rent-to-own-wales-buyers-guide.pdf>

⁷⁵ Rent to Own is our alternative route to home ownership. Northern Ireland Co-Ownership Housing Association. URL: <https://www.co-ownership.org/rent-to-own/about-rent-to-own/>

⁷⁶ Homes for Londoners: Affordable Homes Programme 2021-2026. URL: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/homes_for_londoners_-_affordable_homes_programme_2021-2026_-_equality_impact_assessment.pdf

через Схему London Living Rent. Наприклад, компанія Notting Hill Genesis⁷⁷, що є орендодавцем і забудовником у Лондоні, володіє понад 60 000 існуючих будинків і ще 8 000 у стадії проектів, бере участь у діяльності з оренди будинків у британській столиці. Прийом заявок на участь у програмі London Living Rent наразі тимчасово закрито, однак компанія пропонує власні продукти з пакету послуг оренди житла домогосподарствам Лондона, сукупний дохід яких становить менше 60 000 тисяч фунтів стерлінгів на рік, і які не володіють жодним житловим майном у Великій Британії або за кордоном. Потенційним заявником на отримання даної послуги може бути особа (особи), що перебуває у безстрокових трудових правовідносинах більше 1 року, і умовна орендна плата та довгострокові зобов'язання (наприклад, кредити чи аліменти) якої не перевищують 45 % від заробітної плати відносно оплати оренди за житло. У випадку відмови від виконання договірних зобов'язань компанія залишає за орендарем пріоритет щодо вибору будь-якої іншої спільної власності із житла Notting Hill Genesis. На сьогодні прийом аплікаційних звернень на участь у програмі London Living Rent закрито.

У Великій Британії також передбачено й інші способи придбання житла у власність, зокрема за Схемою Спільного володіння⁷⁸. Схема реалізується шляхом купівлі частки житлового об'єкта, решта суми сплачується орендодавцю. У кожній частині Великої Британії купівля житла на правах спільного володіння регулюється по-різному. Водночас зміст купівлі житла на правах спільної власності передбачає купівлю частки житла від 10 % до 75 % повної ринкової вартості будинку, а також сплату орендодавцю орендної плати за належну йому частку (зазвичай сплачують щомісячну орендну плату за землю та плату за послуги, наприклад, на утримання комунальних приміщень). У Схемі Спільного володіння орендодавцями виступають також житлові асоціації, які можуть встановлювати власні правила і критерії для укладення угоди.

Згідно зі статтею 31 Закону про житлове будівництво та реконструкцію 2008 року⁷⁹ встановлено ряд вимог щодо зареєстрованих постачальників на ринку орендованого житла. Зокрема, підрозділ державного житлового органу (НСА) передає будь-яке житло чи земельну ділянку особі, що є орендодавцем (зареєстрованим постачальником соціального житла), за умови, що особа встановить недорогу оренду житла або іншу соціальну умову (стосовно цього самого житла або земельної ділянки). Особливі умови встановлені для орендодавців соціального житла в Уельсі, що визначено статтею 61 означеного Закону.

Статтею 69 Закону про житлове будівництво та реконструкцію 2008 року встановлюється низька вартість оренди житла, тобто житло може надаватися за низькою орендною платою відповідно до норм, спрямованих на забезпечення доступності житла для людей, що не мають можливості скористатися пропозиціями ринку комерційного житла.

⁷⁷ London Living Rent. Notting Hill Genesis. URL: <https://www.nhg.org.uk/your-next-home/london-living-rent/>

⁷⁸ Shared ownership homes: buying, improving and selling. URL: <https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme>

⁷⁹ Housing and Regeneration Act 2008. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17>

Сполучені Штати Америки

Правовідносини житлової оренди в США на федеральному рівні врегульовано Уніфікованим законом про орендодавців і орендарів житлових приміщень (URLTA)⁸⁰. Розділом II URLTA визначено, що обов'язки щодо утримання майна покладаються як на орендодавців, так і на орендарів. Також встановлено вимогу до орендодавців «дотримуватися відповідних будівельних і житлових норм, що впливають на здоров'я та безпеку», вимогу до орендарів «виконувати усі зобов'язання, які покладаються на них відповідними будівельними і житловими нормами». Розділ III URLTA містить окремі положення щодо утримання майна (ремонт, підтримання приміщення у придатному для проживання стані).

У США розпорядником державного соціального житла є федеральні, державні та місцеві органи з надання субсидованої допомоги щодо оренди для малозабезпечених домогосподарств. Ціни на таке державне житло значно нижчі за ринкові, що дозволяє наймачам такого житла проживати у більш зручних умовах, при цьому не виїжджаючи з міста в пошуках житла з нижчою орендною платою. У більшості програм допомоги щодо оренди житла, які фінансуються з федерального бюджету, місячна орендна плата для орендарів становить 30 % від сукупного доходу сім'ї. Соціальне житло в основному становить один або кілька блоків малоповерхових або висотних житлових будинків. Ці комплекси підпорядковуються й фінансуються Департаментом житлового будівництва та міського розвитку США (HUD)⁸¹. Федеральний уряд забезпечує фінансування державного житла із двох джерел: капітального фонду та операційного фонду. Відповідно до HUD капітальний фонд субсидує органи житлового будівництва на реконструкцію державних житлових комплексів; тоді як операційний фонд скеровує фінансові ресурси житловим органам для надання допомоги в утриманні та експлуатації державного житла.

Наприклад, у § 982 Розділу 8 Кодексу федеральних нормативних актів США⁸² встановлено мінімальні стандарти якості житла (HQS, відповідно до 24 CFR 5.703 або 24 CFR 5.703 (g) цього Кодексу), яким повинні відповідати всі заявники за програмою 24 CFR Part 982 (HCV), щоб отримати допомогу через використання житлового ваучера для оренди державного або комунального житла. Означені стандарти HQS класифікуються за 13 ключовими сферами якості житла, такими як санітарні умови, теплове середовище та якість фарбового покриття тощо. Вимоги HQS застосовуються до всіх типів житла, включно з односімейними та багатоквартирними житловими фондами, разом із спеціальними вимогами до певних типів житла (житлова площа спільного користування, розміщення в одній кімнаті, спільне житло, спільне проживання). Програмою HCV керують державні або місцеві урядові установи, які називаються державними житловими агентствами (PHA). HUD надає кошти на

⁸⁰ Uniform Residential Landlord-Tenant Act (URLTA.1972). URL: <https://nchh.org/resource-library/Uniform%20Law%20Commission%20-%20URLTA.pdf>

⁸¹ U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). An official website of the United States government URL: <https://www.usa.gov/agencies/u-s-department-of-housing-and-urban-development>

⁸² Code of Federal Regulations. U.S. National Archives. URL: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982>

житлову допомогу РНА, також надає кошти для РНА для адміністрування програми. Згідно з даною нормою Кодексу сім'ї обирають і орендують квартири, які відповідають стандартам якості житла програми. Якщо РНА схвалює рішення щодо вибору квартири сім'ї та її оренди, далі РНА укладає договір із власником про сплату орендної субсидії від імені сім'ї (РНА може не схвалити оренду, якщо орендна плата не є прийнятною – є завищеною). Субсидія в програмі HCV базується на місцевому «стандарті платежу», який відображає вартість оренди квартири на місцевому ринку житла (FMR розраховується включно з оплатою комунальних послуг).

Кодексом регламентовано й інші види програм допомоги, зокрема допомога, визначена Розділом 8 Кодексу, може бути «на основі орендарів» або «на основі проекту». У програмах, заснованих на проектах, допомога в оренді виплачується сім'ям, які живуть у конкретних житлових комплексах або будинках. При реалізації державної допомоги «на основі орендаря» сім'єю обирається житло, на яке буде спрямовуватися допомога. Дане житло сім'я може орендувати будь-де в Сполучених Штатах під координуванням РНА, яка реалізує програму житлових ваучерів. Для отримання допомоги «на основі орендаря» сім'я також спочатку обирає відповідну квартиру. Після затвердження договору оренди РНА укладає договір про виплату орендної субсидії власнику для субсидування проживання в ній сім'ї. Договір РНА з власником поширюється лише на одну квартиру та конкретну сім'ю, якій надається допомога. Для належного контролю агенції РНА проводять інспекції HQS – від початку, коли власник ваучера висловлює намір орендувати конкретне житло, та щорічно після того, як приміщення орендується власником ваучера, а також за інших особливих обставин (наприклад, після отримання скарги щодо використання житла).

Побудова нового житлового фонду з метою здачі в оренду (BTR) надає забудовникам безліч переваг, забезпечує стабільну, довгострокову інвестиційну можливість для девелоперів та інвесторів. Така стабільність приваблює інституційних інвесторів, які розглядають проекти BTR як надійний клас активів на ринку нерухомості. Ризик продажу окремих одиниць усувається, оскільки забудовник стає орендодавцем і бере на себе відповідальність за управління та оренду житлових одиниць. Це зменшує потенційний вплив ринкових коливань і усуває необхідність чекати, поки житлові одиниці будуть продані, перш ніж отримати дохід⁸³.

У більшості штатів функціонують місцеві політики інклюзивного зонування (IZ)⁸⁴ (інклюзивного житла), вони відносяться до муніципальних і окружних актів із регулювання містобудування і вимагають або надають стимули, щоб певний відсоток житла в новому житловому комплексі був доступний людям із низькими або помірними доходами. Термін «інклюзивне зонування» вказує на те, що ці акти спрямовані на протидію виключній практиці зонування, яка виключає отримання недорогого житла від муніципалітету

⁸³ The Rise of Build-to-Rent: Transforming the US Housing Landscape. FRAMECAD. URL: <https://blog.framecad.com/blog/the-rise-of-build-to-rent-transforming-the-us-housing-landscape>

⁸⁴ What Is Inclusionary Zoning? Planopedia. Clear, accessible definitions for common urban planning terms. URL: <https://www.planetizen.com/definition/inclusionary-zoning>

(наприклад, зонування забороняє будівництво багатоквартирних будинків для однієї сім'ї). Якщо забудовники доступного житла будують 100 % своїх квартир як доступні, вони потребують значних субсидій від муніципалітетів (платників податків), щоб така модель працювала. Інклюзивне зонування дозволяє муніципалітетам будувати нове доступне житло без субсидій від платників податків. Для заохочення комерційних забудовників на реалізацію проектів, які включають доступне житло, муніципалітети часто дозволяють їм будувати більше загальних одиниць («бонус за щільність»), ніж наразі дозволяють муніципальні закони про зонування, щоб було достатньо прибуткового ринку житла з низькою ставкою, у тому числі для компенсування «упущених вигод» від побудови житла, вартість якого нижча за ринкову. Інклюзивне зонування може бути обов'язковим або добровільним, однак більшість відповідного житла побудована в межах обов'язкових програм.

Наприклад, Кодекс планування Сан-Франциско⁸⁵ (встановлює вимоги та процедури для інклюзивної програми доступного житла) вимагає, щоб житлові проекти з 10 або більше одиницями житлового фонду сплачували плату за доступне житло або скеровували інформацію про певний відсоток доступних житлових одиниць для оприлюднення на офіційному медіа-ресурсі муніципалітету «в межах програми» або «за межами програми» в іншій місцевості муніципалітету (статті 415, 419).

На практиці дана політика передбачає встановлення обмежень щодо прав на 10–30 % нових будинків чи квартир, щоб зробити вартість житла доступною для домогосподарств із нижчими доходами. Містобудівники та соціологи вважають поєднання «доступного житла» та «ринкового» житла в одному районі вигідним. Іншою метою інклюзивного зонування є створення спільнот зі змішаним доходом, а не концентрація бідних домогосподарств у певних районах міста⁸⁶.

Також у США передбачена можливість укладення договору купівлі-продажу житла з орендою у власність (RTO). Існує багато програм, які допомагають тим, хто вперше купує житло, і малозабезпеченим особам перейти від оренди до власності без підписання угод про оренду житла. Слід зазначити, що сорок сім штатів та округ Колумбія за своїм місцевим законодавством вважають RTO договором оренди, про що свідчать численні тлумачення судових спорів щодо категорії даних договірних правовідносин, або договором оренди з ознаками іпотечного договору⁸⁷.

Оренда з викупом житла в США докладно регулюється кодифікованим законодавством штату, а також кодексами муніципалітетів. Існує два основних типи договорів оренди у власність. Перший тип – це варіант оренди, по суті, договір оренди, який дає покупцеві можливість (але не зобов'язання) придбати

⁸⁵ San Francisco Planning Code. HOUSING REQUIREMENTS FOR RESIDENTIAL AND LIVE/WORK DEVELOPMENT PROJECTS. American Legal Publishing. URL:

https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_planning/0-0-0-23792

⁸⁶ Inclusionary Housing. What Is Inclusionary Housing? URL: <https://inclusionaryhousing.org/inclusionary-housing-explained/what-is-inclusionary-housing/>

⁸⁷ Rent-to-Own Homes: How the Process Works. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/updates/rent-to-own-homes/>

будинок пізніше. Наприклад, відповідно до статті 1812,632 Цивільного кодексу штату Каліфорнія⁸⁸ встановлено, що споживач (орендар) має право придбати майно у власність протягом трьох місяців із дати, коли він (споживач) підписав договір оренди з купівлею, запропонувавши орендодавцю суму, що дорівнює ціні готівкою та будь-яким простроченим зборам мінус усі періодичні платежі, які сплатив споживач (при цьому відповідно до частини другої цієї ж статті орендодавець протягом 10 днів після укладення договору оренди з купівлею зобов'язаний зробити відповідну письмову заяву та особисто передати орендодавцю або надіслати поштою першого класу, інформуючи про дане право орендаря). Другий тип – це лізингова купівля, відповідно до якої орендар зобов'язується придбати житло в майбутньому. Покупки в оренду залишають покупцям мало можливостей для виходу з угоди.

У варіанті лізингу орендар і лізингодавець (продавець) домовляються про ціну покупки на встановлений договором лізингу строк. При цьому орендар сплачує авансовий внесок, який називається комісією за опціон, що забезпечує його право придбати будинок пізніше. Орендар сплачує орендну плату щомісяця плюс додаткову суму, яку продавець відкладає на майбутній перший внесок. При купівлі в лізинг орендар зобов'язується викупити нерухомість після закінчення терміну лізингу. А авансовий внесок (гарантійне покриття) може бути переданий орендарю (споживачу), який по закінченню договору набуває права на житло лізингодавця, як зазначено у статті 1812,623 Цивільного кодексу штату Каліфорнія. Угоди про оренду та купівлю-продаж є зобов'язуючими контрактами, тому обидві сторони повинні домовитися про істотні умови заздалегідь.

III. Висновки

Проведене дослідження правового регулювання оренди житла, будівництва житла, призначеного для оренди (у тому числі, будівництва житла, призначеного для оренди з наступним викупом), та досвіду в цій сфері на прикладі Німеччини, Франції, Австрії, Польщі, Швеції, Великої Британії, Сполучених Штатів Америки дає підстави зробити такі висновки.

1. Інститут оренди житла, будівництва житла, призначеного для оренди з викупом, у різних державах має свої особливості, зумовлені історичними, економічними, політичними, соціальними, культурними тощо чинниками та потребами вирішення відповідних поточних проблем у кожній окремій державі.

2. В Україні, на відміну від більшості європейських держав (Німеччини, Франції, Австрії, Польщі, Швеції, Великої Британії), такий сегмент ринку житлової нерухомості, як оренда соціального, муніципального житла та оренда житла з викупом, практично відсутній (крім кількох програм, зокрема є-відновлення).

3. Успішним із погляду державного регулювання можна вважати досвід Великої Британії щодо запровадження Державної Схеми (програми)

⁸⁸ Civil code. California Legislative Information. TITLE 2.96. CALIFORNIA RENTAL-PURCHASE ACT. URL: https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=CIV&division=3.&title=2.96.&part=4.&chapter=&article=

оренди житла з викупом для осіб, які вперше набувають житло (соціальне житло) у власність (перша квартира) та для інших окремих категорій населення. Агенція з питань будівель і громад як головний урядовий орган здійснює координацію діяльності Державного Фонду «Будівництво для оренди», який розпоряджається цільовими державними коштами для здійснення підтримки з боку держави в даній сфері. Особливістю Схеми є те, що надавачами такої послуги виступають ОСББ або об'єднання співвласників будинків, а місцеві підрозділи державного житлового органу та Агенція з питань будівель і громад як центральний орган здійснюють контрольні функції на місцях. Також у США та Великій Британії позитивним є досвід стосовно виділення в окрему пільгову категорію молодих сімей або осіб, які купують житло вперше.

4. Вартою уваги є політика інклюзивного зонування житлового будівництва у Великій Британії та більшості штатів США, також відома як інклюзивне житло. Суть такого зонування полягає у встановленні соціального балансу за рахунок того, що певний відсоток житла для оренди з правом набуття у власність в нових об'єктах житлової нерухомості доступний людям із різними рівнем фінансової спроможності, у тому числі людям з низькими доходами.

5. Однією з особливостей ринку житлової нерухомості в низці європейських держав, зокрема у Франції і Польщі, є можливість придбання житла у власність через лізинг або так званий «споживчий лізинг». Відповідно, актуальним може бути розвиток лізингових відносин у сфері житлової нерухомості в Україні.

6. У Німеччині та Австрії досить чітко законодавчо врегульовано питання оренди житла (соціального житла), у тому числі можливість його подальшого набуття у власність орендарем. Фінансування здійснюється за рахунок надання субсидій із державних бюджетів або цільових фондів у вигляді кредитів на пільгових умовах; надання поручительства, гарантій, а також надання земельних ділянок під забудову на пільгових умовах. У Швеції ринок соціального житла містить чіткі норми та жорсткі вимоги як до орендодавця, так і до орендаря, що зберігає сталу динаміку отримання в оренду соціального житла з можливістю подальшого набуття його у власність.

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.

При написанні матеріалів було використано інформацію із бази ECPRD. Відповідні матеріали не призначені для використання у власних наукових дослідженнях.