**Микола Мельник**

**(Дрогобич, Україна)**

**ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ (НАЙМУ) ЖИТЛА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ**

В умовах сьогодення, житлове питання в Україні підіймається доволі гостро і на високому рівні. Багато людей втратили свої оселі через руйнування в результаті агресії з боку держави-терориста, і як наслідок змушені шукати нове житло. Звісно, що держава активно займається вирішенням житлового питання для внутрішньо-переміщених осіб, але однією з головних проблем на початку війни, було питання вартості оренди житла. Тому, доцільно детально розглянути питання договору (найму) оренди житла, та простежити його особливості в теперішньому часі.

Загалом він є одним із найпоширеніших цивільних договорів. Його визначення передбачено 810 статтею Цивільного Кодексу України. Зокрема в частині першій цієї статті зазначається, що «власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату». У подальших статтях ЦК України чітко прописано, що даний договір є двостороннім, де сторонами можуть виступати як фізичні так і юридичні особи. Договір найму житла укладається у письмовій формі, а якщо іде мова про оренду житла з викупом, то має бути обов’язкове нотаріальне посвідчення договору. Крім того чітко вказані права та обов’язки наймача та орендодавця. Так як важливим моментом у рамках даного питання є саме оплата оренди, то ЦК передбачено, що «розмір плати за найм житла встановлюється у договорі найму житла… Одностороння зміна розміру плати за найм житла не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом. Наймач вносить плату за найм житла у строк, встановлений договором найму житла» [6].

Договір комерційного найму житла в приватному житловому секторі відображає ринкові відносини у сфері житлової нерухомості, забезпечуючи як інтереси наймача, так і наймодавця щодо користування приміщенням та отримання доходу від оренди [7].

Розуміючи суть поняття договору оренди (найму) житла, варто акцент уваги увагу на тому, як в умовах сьогодення відбувається оренда житла, і що найголовніше - статистичні дані щодо цінової політики в Україні за час повномасштабного вторгненням росії.

Більшість ЗМІ, посилаючись на Державну службу статистики зазначали, що ціна оренди квартири у грудні 2023 року зросла. Зокрема сума середньостатистичної орендної плати за 1 кімнатну квартиру становила 6 605 грн. Таким чином вартість оренди зросла на 15,9 %, що перевищує втричі інфляцію [1].

При укладанні будь-якого оплатного договору одним із першочергових питань завжди є майнова складова. Враховуючи ситуацію яка склалася зараз через повномасштабне вторгнення і оголошення в державі воєнного стану, є потреба акцентувати увагу на особливостях правового регулювання цього типу договору. Зокрема О. Явор у своєму дослідженні наводить ряд факторів, які на його думку слід враховувати при зміні чи припиненні договору найму (оренди) житла в умовах сьогодення. Автор зазначає, що варто акцентувати увагу на звільненні (взаємному) від цивільно-правової відповідальності, яке зумовлене форс-мажором (обставинами непереборної сили) на час воєнного стану. Крім того, до переліку таких особливостей варто віднести : укладання додаткових угод; взаємне призупинення виконання обов’язків на час воєнного стану; встановлення комунікації між сторонами договору на час дії воєнного стану та інші. Разом з тим він наголошує, що через певні обставини, такі як початок відкритих бойових дій у регіоні або ж припинення функціонування критичної інфраструктури, що в свою чергу є загрозою для життя людей, то в такому разі взаємні обов’язки сторін договору припиняються [8].

Попередня теза (щодо обставин непереборної сили), має законодавче підґрунтя. Зокрема в 617 статті ЦК України, зазначається, що «особа, яка порушила зобов’язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили» [6]. Крім того, Торгово-промислова палата України 28.02. 2022 року, опублікувала на своєму сайті лист у якому зазначається, що згідно чинного законодавства ТПП, засвідчує форс-мажорні обставини (обставин непереборної сили). До таких обставин було віднесено агресію рф проти України, і як наслідок введення в державі воєнного стан [2]. Варто зазначити, що поняття форс-мажорної ситуації, зокрема воєнного стану або ж бойових дій чітко прописане в Регламенті засвідчення ТПП та регіональними палатами форс-мажорних обставин : Рішення Президії Торгово-промислової палати України від 18.12.2014 № 44(5), до переліку основних причин засвідчення форс-мажору, який є актуальний на даний час віднесено : «загроза війни, збройний конфлікт або серйозна погроза такого конфлікту, включаючи, але не обмежуючись, ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дія суспільного ворога, вторгнення, блокада, обмеження комендантської години» та інші [4].

Серед українського населення на початку війни побутувала думка про те, що якщо розпочалася війна, то є можливість не виконувати взагалі договірні зобов’язання. Це пов’язано з нерозумінням населення поняття форс-мажору. Яна Вергун, юрист ЮФ «Правовий Альянс» зазначає, що «настання форс-мажорних обставин звільняє особу виключно від відповідальності за порушення договірних зобов'язань, що встановлена договором оренди чи законом, якщо таке порушення сталося внаслідок непереборної сили. В свою чергу, звільнення від відповідальності не означає звільнення від виконання зобов'язання. Форс-мажорні обставини дають так зване «відтермінування» виконання зобов’язання без негативних наслідків - це означає, що як тільки з’явиться об’єктивна можливість, зобо’язання (сплата орендної плати) має бути виконано належним чином» [3].

Враховуючи вище вказані тези, виникає логічне запитання: як вирішити основні проблеми не порушуючи чинного законодавства? Зокрема більшість дослідників та аналітиків схильні до думки про державне регулювання цін на оренду житла в Україні, посилаючись на досвід європейських країн попередніх років.

В аналітичній записці Трансперенсі Інтернешнл Україна, саме цьому варіанту вирішення проблеми приділено чимало уваги. Автори записки наголошують на тому, що «регулювати ціни (незалежно від окреслених варіантів рішень) необхідно з варіативністю за типом житла: втручання потребує саме нижчий та середній ціновий сегмент оренди нерухомості». Крім того, там зазначається, що в нашій державі вже були певні спроби контролю з боку голів місцевих громад (у формі звернень, з попередженням про готовність до жорстких методів впливу, зокрема конфіскація майна). Проте жодних підстав для таких дій органи місцевого самоврядування не мають. «Правові механізми зрегулювання цін на оренду відсутні у центральних органів влади. З початку війни скарги щодо завищення цін приймає Бюро економічної безпеки, однак незрозуміло, якими є наслідки такого завищення для орендарів. На практиці реальних механізмів покарання за завищення цін на місцях немає ні Національна поліція, ні Держпродспоживслужба, ні Державна фіскальна служба». Проте, окрім пояснення ситуації яка склалася через обставини повномасштабного вторгнення, в даній аналітичній записці є описані можливі рішення для регулювання орендного питання в Україні. Серед можливих варіантів виходу з цієї ситуації є : Мораторій на підвищення ціни на оренду,замороження її на рівні станом на 24.02.2022; прив’язка росту ціни оренди житла до кількісних показників; введення граничних цін на оренду житла; Створення сектору публічного, соціального житла для здачі в оренду громадянам, які втратили домівку. Такі шляхи вирішення питання, на думку аналітиків є виходом з ситуації, враховуючи те, що «законодавча база для регулювання відсутня, а наявні законопроекти не пропонують чіткого способу регулювання» [5].

На даний період часу проблематика питання договору оренди (найму) житла в умовах воєнного стану залишається невизначеною. Найпоширенішим питанням залишається саме оплата за умовами договору, та ціни на оренду житла. Варто зазначити, що на початку війни були випадки, коли людей (орендарів) примусово виселяли з квартир за несплату. Варто наголосити на тому, що в держави немає механізмів, які б вирішили питання контролю цін на оренду органами місцевої та центральної влади. Крім того, велика частина «орендодавців», надає послуги без укладення письмового договору, тобто даний процес «перебуває в тіні».

**Література :**

1. В Україні оренда квартир за рік подорожчала на 16%. 16 січня 2024. URL : <https://minfin.com.ua/ua/2024/01/16/119781547/>
2. Лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022р. № 2024/02.0. URL : <https://ucci.org.ua/uploads/files/621cba543cda9382669631.pdf>
3. Оренда в умовах воєнного стану: чи можна не платити? URL : <https://biz.ligazakon.net/analitycs/211264_orenda-v-umovakh-vonnogo-stanu-chi-mozhna-ne-platiti>
4. РЕГЛАМЕНТ засвідчення Торгово-промисловою палатою України та регіональними торгово-промисловими палатами форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0040571-14#Text>
5. РЕГУЛЮВАННЯ ЦІН НА ОРЕНДУ ЖИТЛА МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ТА РИЗИКИ ВПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ. Аналітична записка. URL : <https://drive.google.com/file/d/17VKrqh2V0mbYmIDWD-_kw3rUZBGnQPKT/view>
6. Цивільний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, No 40-44, ст.356) URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
7. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького – Х. : Право. – 2011. – Т. 2. – 816 с. URL : <https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/CPU_1.pdf>
8. Явор О.А. Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство».* URL : <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2022/07/22.pdf>

**Науковий керівник :**

кандидат юридичних наук, доцент Копельців-Левицька Єлизавета Деонізіївна.