



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



## **Порядок укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна: досвід Німеччини та Франції**

Інформаційна довідка, підготовлена Європейським інформаційно-дослідницьким центром на запит народного депутата України

---

Європейський інформаційно-дослідницький центр створено з метою надання народним депутатам України інформації, яка може бути використана ними у законотворчій діяльності. Діяльність Європейського інформаційно-дослідницького центру здійснюється в рамках програми USAID "Рада: підзвітність, відповідальність, демократичне парламентське представництво", що виконується Фондом "Східна Європа". Більше про центр на сайті <http://euinfocenter.rada.gov.ua/>

## Резюме

Основним джерелом регулювання відносин за договором найму (оренди) нерухомого майна у розглянутих країнах є **цивільні кодекси** (§§ 535–597 Цивільного кодексу Німеччини, ст. 1708–1799 Цивільного кодексу Франції).<sup>1</sup>

У Німеччині **договір найму** та **договір оренди** є окремими договорами. При цьому договір оренди розглядається як різновид договору найму і використовується переважно для оренди в підприємницьких цілях, в той час як за договором найму «наймодавець надає наймачу річ у тимчасове користування». Таке розмежування договорів та детальне регулювання найму (особливо нерухомого майна) можна пояснити тим, що у Німеччині значна кількість населення проживає в орендованому житлі. Наприклад, у 2012 році на 1000 жителів припадало приблизно 300 орендованих квартир. При цьому середньоєвропейський показник з оренди складає 131 квартира на 1000 жителів. Німеччина також має найнижчу частку житла, яка використовується власниками для власного проживання (див. додаток).<sup>2</sup>

У Франції існує два види договору найму (оренди): **найм речей** та **найм робіт**. Цивільний кодекс не містить окремого поняття договору найму нерухомого майна, однак фактично всі статті розділу «Про договір найму» (ст. 1713-1778) присвячені правовому регулюванню найму нерухомого майна. У Цивільному кодексі також зазначається, що житло і сільськогосподарське майно можна наймати в письмовій або усній формі (крім окремих випадків найму сільськогосподарських земель).<sup>3</sup>

## Федеративна Республіка Німеччина

Цивільний кодекс Німеччини (*Bürgerliches Gesetzbuch, BGB*)<sup>4</sup> встановлює розмежування між *договором найму* та *договором оренди*. Договір оренди розглядається як різновид договору найму та використовується переважно для оренди в підприємницьких цілях – оренди земельних ділянок або оренди підприємства.

### 1. Договір найму (Mietvertrag)

**Договір найму** – це договір, за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу річ у тимчасове користування. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату.<sup>5</sup> Предметом договору найму є рухоме або нерухоме майно.

Найм регулюється положеннями Цивільного кодексу (§§ 535-580a):

- загальні правила найму (§ 535-548 BGB)
- найм житла (§ 549-577a BGB)
- найм інших об'єктів (§ 578-580a BGB)<sup>6</sup>

У **договорі про найм вказується**: інформація про об'єкт найму (адреса, кількість кімнат, стан житла, показники лічильників), розмір оплати, строки щомісячного внесення плати, величина застави, обов'язки наймача та наймодавця, умови розірвання договору, умови продовження договору тощо.

<sup>1</sup> Кармаза О. Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення — <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/02/4.pdf>

<sup>2</sup> Обзор европейских рынков жилой недвижимости / Deloitte — <http://bit.ly/2FoTig8>

<sup>3</sup> Code civil — <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>

<sup>4</sup> Bürgerliches Gesetzbuch — <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

<sup>5</sup> Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна — <http://bit.ly/2EixMJH>

<sup>6</sup> Bürgerliches Gesetzbuch — <https://www.buzer.de/s1.htm?g=BGB&a=535-580a>

**Розмір плати** за найм житла встановлюється на розсуд власника нерухомості, але, як правило, розраховується на основі **середньої вартості оренди** (*Mietspiegel*, § 558 BGB).<sup>7</sup> Середня вартість оренди індивідуальна для кожного міста і розраховується на основі різних характеристик, наприклад: муніципалітет, де знаходиться квартира; розташування будинку, транспортне сполучення, рік побудови будинку; стан економного енергоспоживання тощо. Середня вартість оренди не може перевищувати середній показник по населеному пункту більше ніж на 10%.<sup>8</sup> Винятками можуть бути: житло, яке здається у тимчасове користування; студентські гуртожитки; житло, яке здається після капітального ремонту.<sup>9</sup>

У німецькому законодавстві передбачено **три варіанти припинення договору найму**:

**1/ Дія договору припиняється із закінченням терміну**, на який його було укладено. Якщо період найму не визначено, то кожна сторона має право припинити найм відповідно до правових норм (§ 542 BGB). Якщо після закінчення дії договору наймач при відсутності заперечень з боку наймодавця продовжує користуватися майном, договір вважається продовженим на невизначений час або на встановлений законом термін (§ 545 BGB).

**2/ Дострокове розірвання договору найму при завчасному попередженні**. Дане правило стосується як наймача, так і наймодавця. Термін дострокового розірвання договору визначається відповідно до терміну, на який укладено договір найму: за три місяці, якщо договір підписаний на термін до п'яти років; за півроку, якщо термін найму становить від п'яти до восьми років; за дев'ять місяців в разі укладання договору терміном більше ніж на вісім років. Варто зазначити, що у договорі найму можуть вказуватися інші строки повідомлення про припинення найму (§ 573c BGB).<sup>10</sup>

**3/ Дострокове розірвання договору найму без завчасного попередження**. Достроково розірвати договір найму власник може в разі вагомих на те причин, наприклад: багаторазові порушення договору найму, систематична несплата коштів, наймач порушує свої обов'язки щодо догляду за житлом, наймач залишає житло третім особам без дозволу наймодавця (§ 323, § 543, § 569 BGB).

При достроковому розірванні договору наймодавець повинен попередити про це наймача у письмовій формі (§ 574b BGB). Для попереджень немає встановленої законом форми. Попередження може бути відправлено, наприклад, рекомендованим листом з підтвердженням отримання. У повідомленні обов'язково вказуються причини дострокового розірвання договору.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> § 558, Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete — <https://dejure.org/gesetze/BGB/558.html>

<sup>8</sup> § 556d, Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung — [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_556d.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556d.html)

<sup>9</sup> Ограничение арендной платы – новое арендное право в Германии — <http://www.vd-zr.ru/articles/539/>

<sup>10</sup> Bürgerliches Gesetzbuch — <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

<sup>11</sup> Jetzt reicht's: Wann der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen kann — <https://ratgeber.immowelt.de/a/wann-der-vermieter-dem-mieter-fristlos-kuendigen-kann.html>

## 2. Договір оренди (Pachtvertrag)

Оренда регулюється положеннями Цивільного кодексу §§ 581-597.<sup>12</sup> Оренда підприємств також регулюють Законом «Про товариства з обмеженою відповідальністю»,<sup>13</sup> Законом «Проти недобросовісної конкуренції».<sup>14</sup>

Оренда землі регулюється §§ 585-597 Цивільного кодексу, Законом «Про повідомлення про укладення договорів земельної оренди».<sup>15</sup> Оренда садово-городніх ділянок регулюється §§ 4-13 Закону «Про садово-городні ділянки».<sup>16</sup>

За **договором оренди** орендодавець зобов'язується надати орендарю в користування орендоване майно та використання доходів, яке приносить це майно, якщо таке використання розглядається як отримання доходу від майна. Договір оренди, як правило, стосується оренди земельної ділянки, що використовується для сільськогосподарських цілей.<sup>17</sup> Орендар виплачує фіксовану орендну плату. Розмір орендної плати не залежить від результатів господарської діяльності, прибуток від діяльності якої належить тільки орендарю (§ 581 BGB).

До оренди, окрім оренди землі, застосовуються положення про найм, якщо з §§ 582-584 не впливає інше.<sup>18</sup> Законом встановлено, що при відсутності спеціальних приписів до прав та обов'язків за договором оренди застосовуються норми права, що регулюють договір найму.

Якщо після закінчення терміну дії договору орендар при відсутності заперечень з боку орендодавця продовжує користуватися майном, договір вважається продовженим на невизначений час або на встановлений законом термін (§ 545). Відносно договору оренди земельної ділянки встановлено, що **оренда продовжується на невизначений термін** за умови, що договір оренди укладено не менше ніж на три роки, якщо за запитом однієї зі сторін договору про намір іншої сторони продовжити орендні відносини остання протягом трьох місяців не відмовиться від їх продовження (§ 594).

Відповідно до § 594a, якщо термін за договором про оренду землі не встановлено, то кожна зі сторін договору може заявити не пізніше третього робочого дня в будь-якому році оренди **про розірвання договору** після закінчення наступного року оренди.

### Французька Республіка

Найм регулюється положеннями **Цивільного кодексу Франції (Code civil)**:<sup>19</sup>

- загальні положення (ст. 1708-1712)
- положення про найм речей (ст.1713-1751)
- положення про особливі правила найму житла та нерухомості (ст.1752-1762)
- положення про найм сільськогосподарських земель (ст.1763-1778)
- положення про найм робіт та послуг (ст.1779-1799)

<sup>12</sup> Bürgerliches Gesetzbuch — <https://www.buzer.de/s1.htm?g=BGB&a=581-597>

<sup>13</sup> Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung — <http://www.gesetze-im-internet.de/gmbhg/>

<sup>14</sup> Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb — [http://www.gesetze-im-internet.de/uwg\\_2004/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/uwg_2004/index.html)

<sup>15</sup> Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen — <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/index.html>

<sup>16</sup> Bundeskleingartengesetz — <http://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/index.html>

<sup>17</sup> Кармаза О. Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення — <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/02/4.pdf>

<sup>18</sup> Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна — <http://bit.ly/2ElxMJH>

<sup>19</sup> Code civil — <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>

У французькому цивільному праві існують два види договору найму: **найм речей** та **найм робіт** (ст. 1708 Цивільного кодексу Франції). Найм речей — це договір, за яким одна зі сторін зобов'язується надати у користування іншій стороні речі на визначений час і за визначену плату, яку остання зобов'язується їй оплатити (ст. 1709). Цивільний кодекс не містить окремого поняття договору найму нерухомого майна, однак фактично всі статті Розділу «Про договір найму» (ст. 1713-1778) присвячені правовому регулюванню найму нерухомого майна.<sup>20</sup>

Житло і сільськогосподарське майно можна наймати **в письмовій або усній формі**, крім випадків застосування особливих правил про найм сільськогосподарських земель.

Для підписання договору наймач повинен надати документи, які:

- 1) посвідчують особу (паспорт, водійські права тощо);
- 2) підтверджують професійну діяльність (контракт, студентська картка тощо);
- 3) підтверджують фінансові можливості сплачувати кошти за найм (податкова декларація, довідка про отримання стипендії тощо);
- 4) інформація про попередні оренди<sup>21</sup>.

**Наймодавець зобов'язаний** «за самою природою договору» надати наймачу у користування винайняте майно; підтримувати майно в належному стані; надати наймачу можливість користування майном протягом терміну, визначеного договором найму (ст. 1714, 1719).

Двома основними зобов'язаннями наймача є:

- 1) користуватися майном згідно з призначенням, яке було вказано у договорі;
- 2) здійснювати оплату в терміни, зазначені в договорі найму (ст. 1728).

**Дія договору припиняється** із закінченням терміну, на який його було укладено, якщо він був укладений у письмовій формі (ст. 1737). Якщо після закінчення терміну, зазначеного в письмовому договорі, наймач продовжує користуватися майном, то виникає новий договір, наслідки якого визначаються статтею, що стосується найму без письмового оформлення (ст. 1738).<sup>22</sup> Якщо наймач використовує майно з метою, яка не була вказано у договорі і через яку можливі збитки для наймодавця, то останній може вимагати дострокового розірвання договору (ст. 1729).

**Положення про найм сільськогосподарських земель:** Відповідно до ст. 1774, договір найму сільськогосподарських земель, укладений без письмового оформлення, вважається укладеним на час, який необхідним для того, аби наймач зібрав всі плоди із земель, зданих у найм. Якщо орендодавець продає здане в оренду майно, новий власник цього майна не може позбавити користування майном фермера-орендаря, який має документально підтвержене право на оренду на певний термін. Проте новий власник має розірвати договір, якщо орендар користується майном з метою, яка не передбачена в договорі оренди (ст. 1743).

<sup>20</sup> Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна — <http://bit.ly/2ElxMJH>

<sup>21</sup> Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution — <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>

<sup>22</sup> Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux — [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=FBD9337228DA073F32EF65699F96A003.tplgfr33s\\_1?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180131](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=FBD9337228DA073F32EF65699F96A003.tplgfr33s_1?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180131)

Порівняльна таблиця

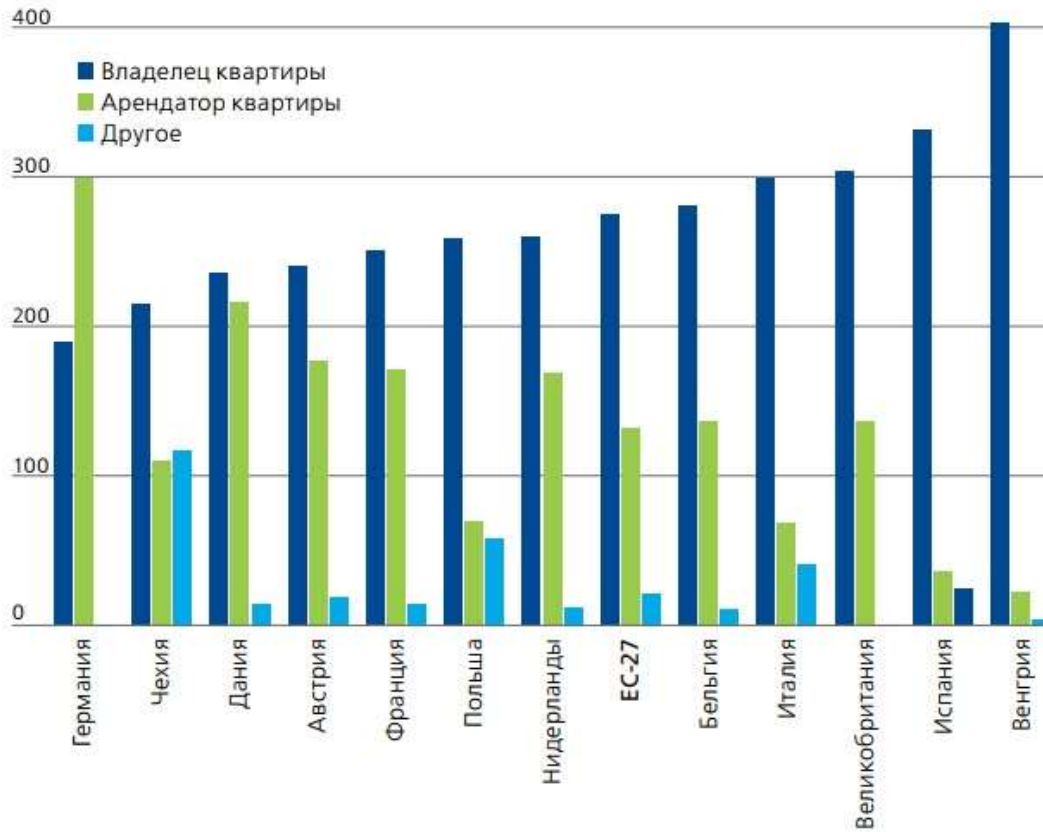
ФРН	предмет	Найм	Оренда	
		регулювання	рухому, нерухому майно Цивільний кодекс, §§ 535-580a	рухому, нерухому майно, права ▪ Цивільний кодекс, §§ 581-597 ▪ Закон «Про товариства з обмеженою відповідальністю» ▪ Закон «Про садово-городні ділянки» ▪ Закон «Про повідомлення про укладення договорів земельної оренди» та ін.
укладання договору	письмова форма	письмова форма		
розірвання договору	У договорі вказується інформація про об'єкт найму (оренди), розмір плати, терміни внесення оплати, величина застави, обов'язки наймача (орендаря) та наймодавця (орендодавця), умови розірвання договору, додаткові обов'язки наймача (орендаря). Несплата коштів за користування майном розглядається як підстава для розірвання договору. Дія договору припиняється: 1) із закінченням терміну, на який його було укладено; 2) дострокове розірвання договору при завчасному попередженні; 3) дострокове розірвання договору без завчасного попередження.			
продовження договору	Якщо після закінчення дії договору наймач при відсутності заперечень з боку наймодавця продовжує користуватися майном, договір вважається продовженим на невизначений період або на встановлений законом термін.	Оренда продовжується на невизначений термін за умови, що договір оренди укладено не менше ніж на три роки, якщо за запитом однієї зі сторін договору про намір іншої сторони продовжити орендні відносини остання протягом трьох місяців не відмовиться від їх продовження.		
Франція	<b>Найм (оренда) речей</b>			
	предмет	рухому, нерухому майно		
	регулювання	Цивільний кодекс (ст. 1708-1799)		
	укладання договору	письмова або усна форми		
	розірвання договору	У договорі вказується інформація про об'єкт оренди, розмір оплати, терміни внесення оплати, величина застави, обов'язки орендаря та орендодавця, умови розірвання договору, додаткові обов'язки орендаря. Дія договору припиняється: 1) із закінченням терміну, на який його було укладено; 2) дострокове розірвання договору. Несплата сум за користування майном розглядається як підстава для розірвання договору. Якщо наймач використовує найняте майно з метою, яка не була вказана у договорі і через яку можливі збитки для наймодавця, то останній може вимагати дострокового розірвання договору.		
	продовження договору	Дія договору припиняється із закінченням терміну, на який його було укладено, якщо він був укладений у письмовій формі. Якщо після закінчення терміну, зазначеного в письмовому договорі, наймач продовжує користуватися майном, то виникає новий договір, наслідки якого визначаються статтею, що стосується найму без письмового оформлення.		
примітки	Якщо орендодавець продає здане в оренду майно, новий власник цього майна не може позбавити користування майном фермера-орендаря, який має документально підтвержене право на оренду на певний термін.			

## Література

1. Калиниченко К. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России [Электронный ресурс] / К. Калиниченко // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 14. Право. — 2009. — Режим доступа до ресурсу: <https://cyberleninka.ru/article/v/sravnitelnyy-analiz-prava-nedvizhimosti-v-germanii-i-rossii>
2. Arnott R. Time for Revisionism on Rent Control [Электронный ресурс] / Richard Arnott // Journal of Economic Perspectives. — 1995. — Режим доступа до ресурсу: [https://www.researchgate.net/publication/4981869\\_Time\\_For\\_Revisionism\\_on\\_Rent\\_Control](https://www.researchgate.net/publication/4981869_Time_For_Revisionism_on_Rent_Control)
3. Anas A. Rent Control with Matching Economies: A Model of European Housing Market Regulation [Электронный ресурс] / Alex Anas. — 1997. — Режим доступа до ресурсу: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=9301](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=9301)
4. Deschermeier P. A first analysis of the new German rent regulation [Электронный ресурс] / P. Deschermeier, M. Voigtländer, H. Haas // European Journal of Housing Policy. — 2016. — Режим доступа до ресурсу: <http://bit.ly/2BHFBq9>
5. Rental Market Regulation in the European Union [Электронный ресурс]. — 2014. — Режим доступа до ресурсу: [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/economic\\_paper/2014/pdf/ecp515\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2014/pdf/ecp515_en.pdf)
6. Private rented housing: the rent control debate. Real Property Law and Procedure in the EU [Электронный ресурс] // European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut Würzburg. — 2005. — Режим доступа до ресурсу: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>
7. Ellingsen T. Rent Regulation: An Introduction [Электронный ресурс] / T. Ellingsen, P. Englund // Swedish Economic Policy Review. — 2003. — Режим доступа до ресурсу: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.614.5957&rep=rep1&type=pdf>
8. Lind H. Rent regulation and new construction: With a focus on Sweden 1995-2001 [Электронный ресурс] / Lind H. // Swedish Economic Policy Review. — 2003. — Режим доступа до ресурсу: <http://bit.ly/2GzEpc4>
9. Lind H. Rent Regulation: A conceptual and comparative analysis [Электронный ресурс] / Hans Lind // International Journal of Housing Policy. — 2001. — Режим доступа до ресурсу: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616710110036436?src=recsys>
10. Hubert F. Rent control: academic analysis and public sentiment [Электронный ресурс] / Hubert F. // Swedish Economic Policy Review. — 2003. — Режим доступа до ресурсу: <http://www.government.se/contentassets/6e57e1d818bb4b289ac512bb7d307fa5/franz-hubert-rent-control-academic-analysis-and-public-sentiment>
11. Haffner M. Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries [Электронный ресурс] / M. Haffner, M. Elsinga, J. Hoekstra // International Journal of Housing Policy. — 2008. — Режим доступа до ресурсу: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616710802037466#.U2HwTMcoYXw>
12. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, Germany [Электронный ресурс] — Режим доступа до ресурсу: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf)
13. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, France [Электронный ресурс] — Режим доступа до ресурсу: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf)

**Структура собственного и арендуемого жилья**

Количество квартир на 1000 жителей в 2012 г. (по ЕС-27 среднее количество квартир в собственности равно 275,1, в аренде – 131,9 на 1000 жителей)



Анастасія Паршикова,  
аналітик Європейського інформаційно-дослідницького центру  
[aparshykova@radaprogram.org](mailto:aparshykova@radaprogram.org)

<sup>23</sup> Обзор европейских рынков жилой недвижимости / Deloitte — <http://bit.ly/2FoTig8>