



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



## **Порядок укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна: досвід Федеративної Республіки Німеччина та Французької Республіки**

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/>

## Федеративна Республіка Німеччина

### I. Порядок укладення, зміни та розірвання договору оренди житла

#### Огляд ринку оренди житла

За даними *Федерального статистичного управління*, станом на 2011 рік у ФРН налічувалось 41,3 млн житлових приміщень. З них 21,5 млн були здані в оренду, що становило 52,1% від загального обсягу житлового фонду (середнє значення по ЄС – 29,4%).<sup>1</sup> У великих містах, таких як Берлін та Гамбург, частка орендарів становить 80 %.<sup>2</sup>

Структура ринку житла у 2011 році:<sup>3</sup>

Не здається в оренду	Здається в оренду		Інше <i>Котеджі, незаселені житлові будинки</i>	Разом
	<i>Соціальне житло</i> 4 %	<i>Приватне житло</i> 48,1 %		
42,4 %	52,1 %		5,5 %	100 %

#### Законодавче регулювання оренди житла

<b>Цивільний кодекс ФРН</b> <i>(Bürgerliches Gesetzbuch, BGB)</i> <sup>4</sup>	Встановлює розмежування між договором найму та договором оренди. <b>Договір найму</b> ( <i>Mietvertrag</i> ) — це договір, за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу річ у тимчасове користування. Найм регулюється положеннями §§ 535-580а Цивільного кодексу.
<b>Закон «Про регулювання діяльності агентств нерухомості»</b> <i>(Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung)</i> <sup>5</sup>	Закон регулює відносин між орендарем/орендодавцем та агентом з нерухомості (наприклад, сума комісійної винагороди агента з нерухомості).
<b>Закон «Про власність на квартиру та право постійного проживання»</b> <i>(Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht)</i> <sup>6</sup>	Закон встановлює, що кожен власник житлового приміщення може здавати в оренду або іншим чином використовувати майно, яке йому законно належить.
<b>Закон «Про підтримку соціального житла»</b> <i>(Gesetz über die soziale Wohnraumförderung)</i> <sup>7</sup>	Закон регулює сприяння будівництву соціального житла та заходи щодо надання оренди житла за доступними цінами.
<b>Положення «Про розрахунок витрат на опалення та гарячу воду»</b> <i>(Verordnung über Heizkostenabrechnung)</i> <sup>8</sup>	Встановлюються правила розрахунку та розподілу витрат у певних типах житлових приміщень (у тому числі тих, що здаються в оренду).
<b>Положення «Про розрахунок оренди»</b> <i>(Neubaumietenverordnung)</i> <sup>9</sup>	Регулюється розрахунок орендної плати за житло, що субсидується державою

#### Роль асоціацій на ринку оренди

Асоціації орендарів та орендодавців надають юридичні консультації та видають стандартні договори оренди. Роль цих об'єднань в альтернативному врегулюванні спорів обмежена. У

<sup>1</sup> Country Report on Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe — <http://bit.ly/2oVuQNH>

<sup>2</sup> Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні — <http://old.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

<sup>3</sup> Country Report on Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe — <http://bit.ly/2oVuQNH>

<sup>4</sup> Bürgerliches Gesetzbuch — <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>

<sup>5</sup> Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung — <https://www.gesetze-im-internet.de/wovermrg/BJNR017470971.html>

<sup>6</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht — <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/>

<sup>7</sup> Gesetz über die soziale Wohnraumförderung — <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/BJNR237610001.html>

<sup>8</sup> Verordnung über Heizkostenabrechnung — <https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/BJNR002610981.html>

<sup>9</sup> Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen — <http://bit.ly/2tBOXoK>

деяких містах асоціації орендодавців та орендарів заснували так звані *посередницькі центри з вирішення спорів щодо оренди (Schlichtungsstellen)*.<sup>10</sup> Однією з найбільших асоціацій є **Асоціація німецьких орендарів (Deutsche Mieterbund, DMB)**.<sup>11</sup> Це організація з 15 регіональних та 320 місцевих об'єднань DMB, що мають понад 500 консультаційних центрів по всій країні. У 2015 році адвокати 320 місцевих об'єднань DMB провели близько 1,1 млн юридичних консультацій.

### **Укладання договору оренди житла**

Договір, що укладається на період більше ніж рік, повинен бути оформлений письмово. Він також може бути укладений в електронному вигляді за допомогою електронного підпису. На практиці майже всі договори оренди **укладаються у письмовій формі**.<sup>12</sup>

Законодавством **не встановлено типові форми договорів оренди**. На практиці використовують договори, які розробляють асоціації орендарів і орендодавців:

- ✓ договір Асоціації власників житла та землі (*Haus&Grund*) – [Wohnraum-Mietvertrag](#)
- ✓ договір Асоціації німецьких орендарів (*Deutsche Mieterbund*) – [Wohnungs-Mietvertrag](#)

**Стандартний договір оренди містить такі положення:**

- вартість оренди нерухомості на місяць (так звана «холодна оренда»)
- додаткові платежі за комунальні послуги (*Nebenkosten*)
- умови і причини для підвищення вартості оренди (*Mieterhöhung*)
- розмір застави згідно з вартістю оренди (*Kaution*)
- термін дії договору – на певний термін або безстроковий (*Dauer*)
- термін завчасного розірвання договору (*Kündigungsfrist*)
- площа нерухомості в квадратних метрах і прилеглих підсобних приміщень
- необхідність косметичного ремонту та коли його необхідно зробити (*Renovierung*)
- порядок і правила проживання в будинку (*Hausordnung*)
- якщо квартира мебльована, додається список всіх меблів та їхній стан
- дозвіл або заборона на проживання домашніх тварин та ін.

**Документи, необхідні для укладення договору про оренду житла:**

- паспорт
- довідка про заробітну плату (інші документи, що підтверджують платоспроможність)
- довідка про кредитну історію (довідка [SCHUFA](#))
- анкета, в якій орендар надає інформацію про себе, членів сім'ї тощо

Майже всі **договори оренди укладаються на необмежений термін з правом розірвання відповідно до законодавства ФРН**. Розірвати договір можна тільки письмово. Для цього потрібно написати заяву в довільній формі, підписати її та відправити орендодавцю/орендарю поштою або факсом. Часові рамки, яких необхідно дотримуватися при намірі розірвати договір оренди:

- ✓ якщо договір був укладений на 5 років, то орендодавець/орендар зобов'язаний повідомити про розірвання договору за 3 місяці
- ✓ якщо договір був укладений на період від 5 до 8 років – за 6 місяців
- ✓ якщо договір був укладений на період від 8 років – за 9 місяців

<sup>10</sup> Schlichtungsstellen – <http://www.sueddeutsche.de/geld/streit-zwischen-mieter-und-vermieter-schlichtungsstellen-1.560734>

<sup>11</sup> Deutsche Mieterbund – <https://www.mieterbund.de/dmb.html>

<sup>12</sup> Research Project co-financed by the Grotius Programme for Judicial Co-operation in Civil Matters – <http://bit.ly/2HrbZ3T>

Німецьке законодавство не вимагає, щоб договори оренди були зареєстровані в реєстрі федеральних земель. Але орендарі зобов'язані інформувати *Офіс реєстрації місцевих жителів*<sup>13</sup> про своє нове місце проживання (розділ 11 Закону «Про реєстрацію»)<sup>14</sup>. З 2015 року при реєстрації за місцем проживання необхідно надати *підтвердження від орендодавця (Wohnungsgeberbestätigung)*. Цей документ повинен бути заповнений орендодавцем або агентом з нерухомості для підтвердження, що особа дійсно проживає за вказаною адресою.

**Нотаріальне оформлення** договору вимагається лише в окремих випадках. Наприклад, якщо передбачається продаж орендованого приміщення на користь орендаря. Оскільки такий договір стосується майбутнього придбання житла, він повинен бути зареєстрований нотаріусом (§ 311b BGB).<sup>15</sup>

### Підготовка та узгодження договору оренди:<sup>16</sup>

	Тип оренди		
	приватне житло	соціальне житло	кооперативи
<b>Вибір орендаря</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>в основі лежить «свобода договору»</li> <li>пошук орендаря самостійно або через агентство нерухомості</li> <li>перевірка фінансового стану орендаря</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>свобода договору обмежена, оскільки орендарі повинні мати свідоцтво про право на соціальне житло</li> <li>пошук орендаря самостійно</li> <li>зазвичай не проводиться перевірка фінансового стану орендаря через наявність відповідного свідоцтва</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>в основі лежить «свобода договору»</li> <li>пошук орендаря самостійно</li> <li>загальні перевірки фінансового стану орендаря</li> </ul>
<b>Вимоги до укладання договору</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>договір оренди повинен включати інформацію про сторони договору, об'єкт оренди, тривалість дії договору, розмір орендної плати (мінімальні вимоги до договору)</li> <li>вимагається письмова форма договору, якщо оренда безстрокова або перевищує 1 рік</li> </ul>		
<b>Тривалість дії договору</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>договори оренди найчастіше укладаються на необмежений термін з правом розірвання відповідно до законодавства ФРН</li> </ul>		

### Визначення розміру орендної плати

Структура орендної плати:

Холодна оренда ( <i>Kaltmiete</i> )	Комунальні платежі ( <i>Nebenkosten</i> )	Застава ( <i>Kaution</i> )
Сума оренди без урахування комунальних платежів	Комунальні послуги, до складу яких входять: гаряча вода, опалення, вивіз сміття тощо	
<b>Тепла оренда (<i>Warmmiete</i>)</b>		
Сумарна плата за оренду: Холодна оренда + Комунальні платежі		

**Розмір плати** за найм житла встановлюють власники нерухомості, але розраховується на основі показника *середньої вартості оренди (Mietspiegel, § 558 BGB)*.<sup>17</sup> Середня вартість оренди індивідуальна для кожного міста і розраховується на основі різних характеристик, наприклад: у якому муніципалітеті знаходиться житло, рік побудови будинку, транспортне сполучення, стан економного енергоспоживання тощо. Показник середньої вартості оренди публікують місцеві органи влади.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> нім. Einwohnermeldeamt

<sup>14</sup> Melderechtsrahmengesetz — <http://www.gesetzesweb.de/MRRG.html>

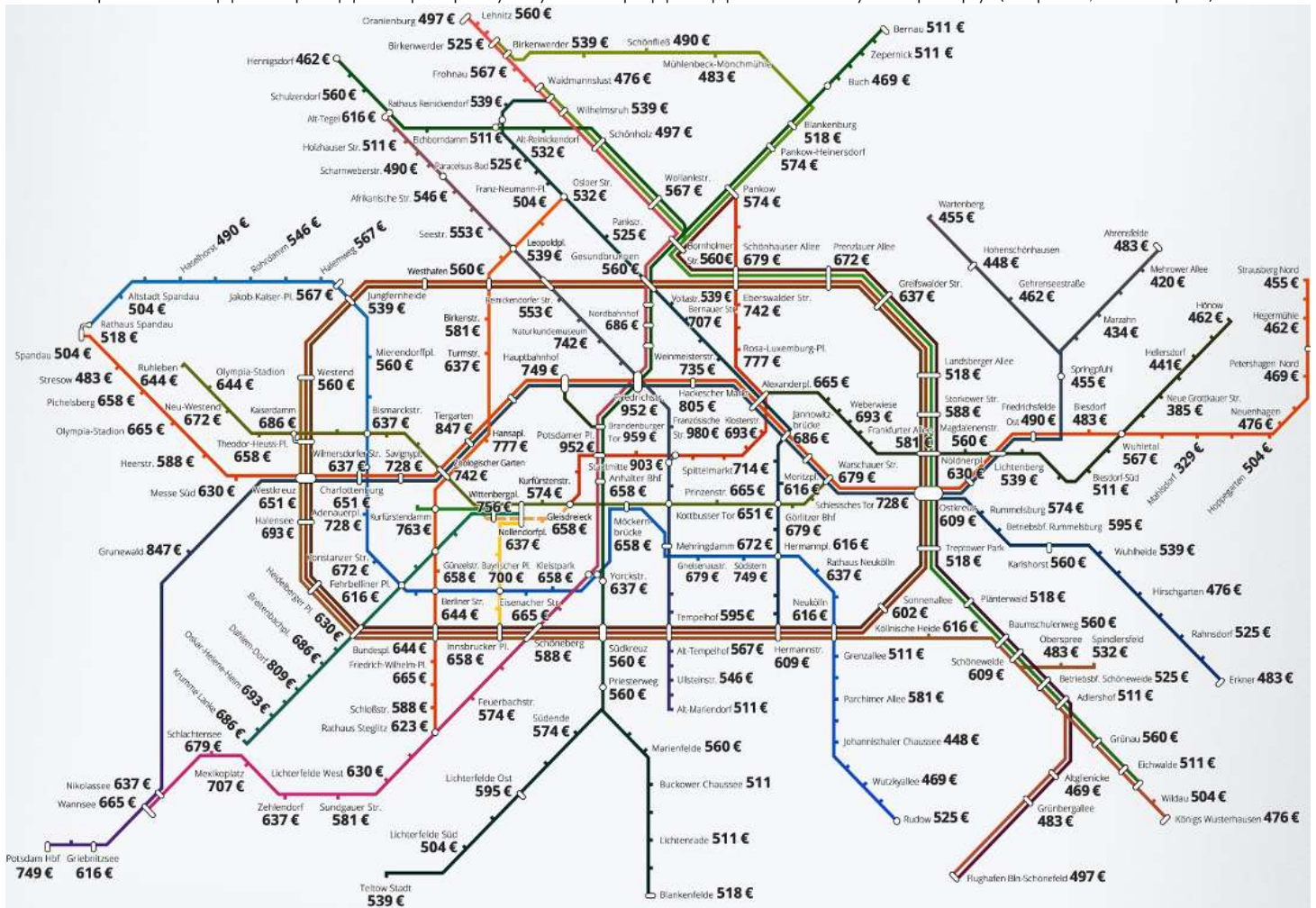
<sup>15</sup> Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass — <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>

<sup>16</sup> Country Report on Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe (104) — <http://bit.ly/2oVuQNH>

<sup>17</sup> § 558, Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete — <https://dejure.org/gesetze/BGB/558.html>

<sup>18</sup> Mietspiegel Deutschland — <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-mietpreise>





Передбачено три причини підвищення орендної плати:

1. Підвищення відповідно до **середньої вартості оренди (Mietspiegel)**. На підставі цього показника можна підвищувати орендну плату, якщо з моменту попереднього підвищення пройшло більше 15 місяців і нова ціна оренди відповідає **середній вартості оренди**. Максимальне підвищення може бути 15%-20% протягом трьох років.
2. **Індексна оренда (Indexmiete)**. Відповідно до §557b Цивільного кодексу, орендодавець може підвищувати оренду відповідно до зміни індексу споживчих цін.<sup>20</sup>
3. **Ступінчаста оренда (Staffelmiete)**. Відповідно до §557a Цивільного кодексу, дата і величина підвищення орендної плати можуть бути прописані в договорі. Проте підвищення не повинно бути частішим, ніж один раз на рік.<sup>21</sup>

### Соціальне житло та фінансова допомога незахищеним верствам населення

Сьогодні **сектор соціального житла** у ФРН стрімко зменшується, оскільки закінчується термін дії старих угод між урядом і забудовниками соціального житла, а нові програми з будівництва соціального житла не знаходять політичної підтримки. У 2011 році соціальне житло у ФРН становило лише 4% від житлового фонду.<sup>22</sup> Для того, щоб орендувати квартиру, необхідно мати *свідцтво про право на соціальне житло (Wohnberechtigungsschein)*.

<sup>19</sup> A Station-By-Station Subway Map of Berlin Rents — <http://bit.ly/2Hki2Hp>

<sup>20</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 557b Indexmiete — [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_557b.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_557b.html)

<sup>21</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 557a Staffelmiete — [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_557a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_557a.html)

<sup>22</sup> Country Report on Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe — <http://bit.ly/2oVuQNH>

Подати заяву на отримання свідоцтва можна до органів місцевої влади. Зазвичай цим займається відомство з питань житла (*Wohnungsamt*).

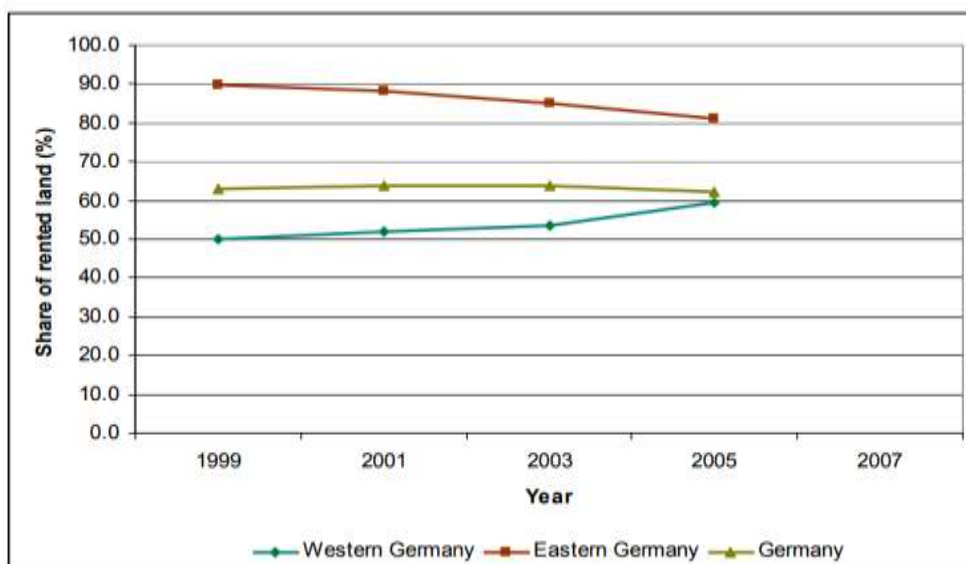
Оскільки сектор соціального житла скорочується, уряд почав спрямовувати житлові субсидії на існуючий житловий фонд, а не на будівництво нового житла. Таким чином, малозабезпечені сім'ї також можуть отримати грошову допомогу (*Wohngeld*) для самостійної оренди житла у приватному секторі.<sup>23</sup>

## II. Порядок укладення, зміни та розірвання договору оренди землі

### Огляд ринку оренди сільськогосподарських земель

У ФРН близько **61,7%** сільськогосподарських земель знаходиться в оренді (регіональні показники коливаються від 44,6% у Баварії до 89,9% у Саксонії).<sup>24</sup> Середній термін дії договору становить 12 років, хоча в останні роки спостерігається тенденція до скорочення строків оренди. У порівнянні з Україною, ФРН має переважно дрібні за площею господарства, середній розмір яких становить 50-60 га.<sup>25</sup>

Частка орендованих земель у ФРН:<sup>26</sup>



### Законодавче регулювання оренди землі

<p><b>Цивільний кодекс ФРН</b> (<i>Bürgerliches Gesetzbuch, BGB</i>)<sup>27</sup></p>	<p><b>Договір оренди</b> (<i>Pachtvertrag</i>) розглядається як різновид договору найму та використовується переважно для оренди в підприємницьких цілях — оренди земельних ділянок або оренди підприємства. Договір оренди включає договір оренди земельної ділянки та договір оренди землі с/г призначення (<i>Landpachtvertrag</i>).</p> <p>За договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю в користування орендоване майно. Розмір орендної плати не залежить від результатів господарської діяльності, прибуток від діяльності якої належить тільки</p>
---	--

<sup>23</sup> Можливі напрями удосконалення житлової політики в Україні — <http://old.niss.gov.ua/Monitor/May08/10.htm>

<sup>24</sup> Impact of the introduction of decoupled payments on functioning of the German land market: Country report of the EU tender Study on the functioning of land markets in those EU member states influenced by measures applied under the Common Agriculture — <http://bit.ly/2FB95c1>

<sup>25</sup> Досвід Німеччини в землекористуванні — <http://www.iogu.gov.ua/publikacii/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni/>

<sup>26</sup> Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States — <http://bit.ly/2Dkiz9T>

<sup>27</sup> Bürgerliches Gesetzbuch — <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>

	орендарю (§ 581 BGB).
<b>Закон «Про повідомлення про укладення оренди с/г земель»</b> (Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen) <sup>28</sup>	Закон регулює процедуру звітності та реєстрації операцій з оренди землі. Встановлюється, що кожна операція на ринку оренди повинна бути повідомлена уповноваженому органу.
<b>Закон «Про садово-городні ділянки»</b> (Bundesklingartengesetz) <sup>29</sup>	Регулюється оренда садово-городніх ділянок (§ 4-13).

### Укладання договору оренди

У ФРН звичайна форма **договору оренди оформлюється з фіксованою ціною та терміном оренди**: [приклад договору](#). 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 BGB). На практиці також укладають договори оренди на необмежений термін.

Середня **тривалість договорів** оренди різниться між регіонами. Наприклад, у Саксонії середня тривалість договорів становить 11 років, у Везер-Емсі – 7 років.<sup>30</sup>

У ФРН **реєстрація договору оренди землі є обов'язковою**. Всі договори оренди повинні бути зареєстровані в **реєстрі земель (land register)**. Порядок реєстрації передбачено Законом «Про повідомлення про укладення оренди сільськогосподарських земель»:<sup>31</sup>

- протягом місяця після укладання договору орендодавець повинен повідомити про укладання договору оренди уповноваженому органу (найчастіше це місцеві служби з питань використання с/г земель)<sup>32,33</sup>
- орендодавець також повинен повідомляти про внесення узгоджених змін в положення договору оренди
- не потрібно повідомляти про укладення договору оренди, якщо землю орендують близькі родичі або чоловік/дружина
- протягом одного місяця з моменту повідомлення про договір уповноважений орган повинен надати своє рішення щодо оренди
- уповноважений орган може заперечити щодо оренди землі або рекомендувати внести поправки до договору; сторони договору протягом місяця повинні скасувати або внести відповідні зміни до договору оренди
- сторони договору можуть подати скаргу щодо рішення уповноваженого органу до Суду з питань сільського господарства (*Landwirtschaftsgerichts*)<sup>34</sup>

### Визначення розміру орендної плати

Відповідно до § 581 Цивільного кодексу, розмір орендної плати не залежить від результатів господарської діяльності, прибуток від діяльності якої належить тільки орендарю. Механізм та терміни сплати орендної плати відрізняється залежно від регіону ФРН. Наприклад, у Саксонії умови щодо сплати орендної плати залежать від землевласника. Якщо земля орендована у приватної особи, то орендна плата зазвичай сплачується один раз на рік після сезону. Якщо земля орендована у державній земельній агенції *Bodenverwertungs- und* -

<sup>28</sup> Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen — <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/index.html>

<sup>29</sup> Bundeskleingartengesetz — <http://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/index.html>

<sup>30</sup> Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries — [http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor\\_Markets\\_15.pdf](http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor_Markets_15.pdf)

<sup>31</sup> Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen — <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/index.html>

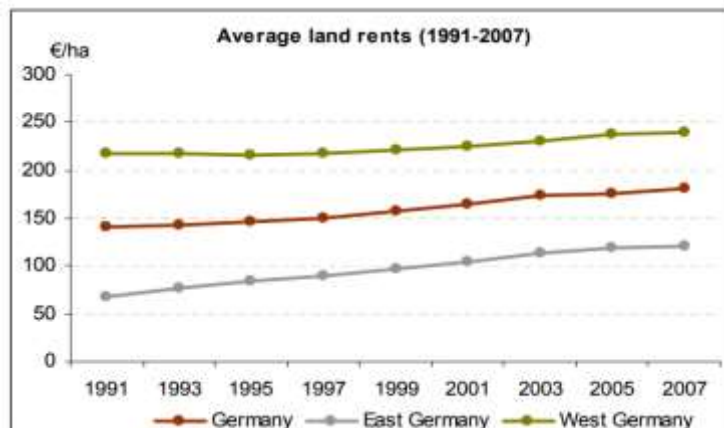
<sup>32</sup> Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries — [http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor\\_Markets\\_15.pdf](http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor_Markets_15.pdf)

<sup>33</sup> Landpachtverträge — <https://service.hessen.de/html/Landpachtvertraege-4920.htm>

<sup>34</sup> Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen — <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/index.html>

verwaltungs GmbH, то орендна плата повинна бути сплачена кожного третього місяця наперед. У Баварії орендна плата сплачується один раз на рік.<sup>35</sup>

Середні ціни на оренду сільськогосподарських земель у ФРН:<sup>36</sup>



## Французька Республіка

### I. Порядок укладення, зміни та розірвання договору оренди житла

#### Огляд ринку оренди житла

Станом на 2011 рік у Франції налічувалось 33,8 млн житлових приміщень, з них 42% здавались в оренду. Структура ринку житла у 2011 році:

Не здається в оренду	Здається в оренду		Разом
	Соціальне житло 19%	Приватне житло 23%	
58%	42%		100%

#### Законодавче регулювання оренди житла

<p><b>Цивільний кодекс Франції</b> (Code Civil)</p>	<p>У французькому цивільному праві існують два види договору найму: <b>найм речей</b> та <b>найм робіт</b> (ст. 1708). Найм речей — це договір, за яким одна зі сторін зобов'язується надати у користування іншій стороні речі на визначений час і за визначену плату (ст. 1709).</p> <p>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.</p>
<p><b>Закон «Про покращення відносин у сфері оренди та внесення змін до Закону 86-1290»</b> (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290)<sup>37</sup></p>	<p>Закон регулює відносини між орендарями та орендодавцем. Метою закону є сприяння розвитку ринку оренди.</p> <p>Відповідно до Закону, будь-яка фізична або юридична особа може бути орендодавцем. Закон застосовується лише у випадку, якщо орендарем є фізична особа. Законом також визначаються обов'язки орендаря та орендодавця.<sup>38</sup></p>

<sup>35</sup> Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries — [http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor\\_Markets\\_15.pdf](http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor_Markets_15.pdf)

<sup>36</sup> Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States — <http://bit.ly/2Dkiz9T>

<sup>37</sup> Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 — <http://bit.ly/292DuUJ>

<sup>38</sup> The innovation of the French tenancy law: the ALUR Act — <https://www.cije.up.pt/en/content/innovation-french-tenancy-law-alur-act>



<p><b>Закон «Про доступ до житла та оновлення міст»</b> (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ALUR)<sup>39</sup></p>	<p>Метою Закону є регулювання ринку доступного житла та захист найбільш «вразливих груп» у суспільстві. Цим Законом також було внесено ряд змін до законів про продаж та оренду житла, розподіл соціального житла, стандарти будівництва.</p>
--	---

## Роль асоціацій на ринку оренди

Асоціації надають юридичні консультації, захищають інтереси орендарів або орендодавців:

- Союз соціального житла об'єднує орендодавців з соціальної оренди<sup>40</sup>
- приватні орендодавці долучаються до Національного союзу нерухомості<sup>41</sup>
- ключовою організацією для орендарів є Національна житлова конфедерація<sup>42</sup>

## Укладання договору оренди житла

Договір повинен бути оформлений у письмовій формі. Якщо одна сторона відмовляється підписати письмовий договір, оренда може бути скасована. У французькому законодавстві відсутня вимога щодо реєстрації договору оренди житла.

**Типова форма договору оренди** визначається *Наказом № 2015-587 «Про стандартні договори оренди»*.<sup>43</sup> **Стандартна форма для інвентаризації** при в'їзді або виїзді з житла визначається *Наказом № 2016-382 «Про встановлення механізмів інвентаризації»*.<sup>44</sup>

Для підписання договору **орендар 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>45</sup>

**Стандартний договір оренди обов'язково містить такі положення:**<sup>46</sup>

- інформація про сторони договору
- дата початку дії договору
- тривалість дії договору
- розмір орендної плати
- умови та терміни внесення оплати
- опис житла та інших приміщень, які здаються в оренду
- якщо квартира мебльована, додається список всіх меблів

Орендодавець повинен повідомити про **розірвання договору оренди** за 6 місяців до закінчення оренди. Орендодавець може розірвати договір оренди лише у таких випадках:

- орендодавець хоче використати будинок для власного проживання
- орендодавець хоче продати майно
- орендодавець бажає провести капітальний ремонт
- орендар не виконує свої зобов'язання по договору

<sup>39</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové — <http://bit.ly/1Ut5lSk>

<sup>40</sup> Union sociale pour l'habitat — <http://www.union-habitat.org/>

<sup>41</sup> Union Nationale de la Propriété Immobilière — <http://www.unpi.org/>

<sup>42</sup> Confédération Nationale du Logement — <http://www.lacnl.com/>

<sup>43</sup> Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale — <http://bit.ly/2Gp6wLF>

<sup>44</sup> Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale — <http://bit.ly/2HyBH6G>

<sup>45</sup> Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 — <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>

<sup>46</sup> Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe National Report for France — <http://bit.ly/2p9q5iA>

Орендар може розірвати договір оренди без зазначення причин. Проте він зобов'язаний повідомити орендодавця про розірвання договору оренди щонайменше за 3 місяці (для житла без меблів) або за 1 місяць (для житла з меблями) перед від'їздом.<sup>47</sup>

### Визначення розміру орендної плати

Розмір плати за оренду встановлюють власники нерухомості із врахуванням **індексу орендної плати** (*Indice de référence des loyers*),<sup>48</sup> який щоквартально публікує *Національний інститут статистики та економічних досліджень*.

Місцеві органи влади для здійснення механізму управління орендною платою також створюють **наглядові комітети з питань орендної плати** (*observatoires locaux des loyers*), які збирають і обробляють дані про оренду. На підставі проведених досліджень префектами щороку видається наказ, що встановлює показник **середньої орендної плати**. Орендодавці повинні враховувати цей показник, збільшуючи оплату максимум на 20%.<sup>49</sup>

## II. Порядок укладення, зміни та розірвання договору оренди землі

### Законодавче регулювання оренди землі

У Франції в оренді перебуває близько 60 % сільськогосподарських земель.

<b>Цивільний кодекс Франції</b> ( <i>Code Civil</i> ) <sup>50</sup>	Відповідно до ст. 1774, договір оренди с/г земель, укладений без письмового оформлення, вважається укладеним на час, необхідний для того, аби орендар зібрав всі плоди із земель, зданих в оренду. 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 право розірвати договір, якщо орендар користується майном з метою, яка не передбачена в договорі оренди (ст. 1743).
<b>Кодекс з питань сільського господарства та рибальства</b> ( <i>Code rural et de la pêche maritime</i> ) <sup>51</sup>	Визначається статус оренди земель сільськогосподарського призначення; права та обов'язки орендодавця та орендаря; строки оренди.
<b>Закон «Про перспективи сільського господарства, продовольства та лісового господарства»</b> ( <i>Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt</i> ) <sup>52</sup>	Законом внесено деякі зміни щодо оренди землі. Наприклад, встановлюється: якщо один із співорендарів припиняє брати участь в експлуатації землі, інший співорендар повинен протягом трьох місяців повідомити про це орендодавця рекомендованим листом з підтвердженням отримання. <sup>53</sup>

### Укладання договору оренди

Тривалість договорів оренди у Франції становить **мінімум 9 років**. Контракти на оренду с/г земель рідко бувають короткостроковими, оскільки державою надаються **податкові пільги при укладанні довгострокових договорів**. Типові види договорів:

<sup>47</sup> The innovation of the French tenancy law: the ALUR Act — <https://www.cjje.up.pt/en/content/innovation-french-tenancy-law-alur-act>

<sup>48</sup> indice de référence des loyers — <https://www.insee.fr/fr/statistiques?debut=0&theme=30&conjoncture=45>

<sup>49</sup> The innovation of the French tenancy law: the ALUR Act — <https://www.cjje.up.pt/en/content/innovation-french-tenancy-law-alur-act>

<sup>50</sup> Code Civil — <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>

<sup>51</sup> Code rural et de la pêche maritime — <http://bit.ly/2FRatuE>

<sup>52</sup> Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt — <http://bit.ly/2qx6LLW>

<sup>53</sup> Information obligatoire du propriétaire — <http://www.modéf40.fr/Infos-pratiques/Statut-du-fermage/Copreneurs-Information-du-propretaire>

1. договір «*Vaux ruraux*» укладається на 9 років
2. договір «*Vaux de longterme*» укладається 18 років
3. договір «*Vaux de carrière*» укладаються на 25 років<sup>54</sup>

Договір оренди може бути укладений у **письмовій або усній формі**. На відміну від ФРН, де реєстрація договору оренди землі є обов'язковою, у Франції реєстрація може здійснюватися **на добровільній основі**.<sup>55</sup> Проте якщо термін оренди землі перевищує 12 років, сторони повинні завірити договір оренди у нотаріуса.<sup>56</sup>

### **Визначення розміру орендної плати**

У Франції ціни на оренду регулюються на рівні департаментів (їх у Франції 101).<sup>57</sup> Кожен департамент встановлює **індекс орендної плати** (*indice des fermages*). Індекс використовується для встановлення мінімального та максимального рівня орендної плати. Але навіть у межах одного департаменту може бути різниця в мінімальних та максимальних цінах оренди залежно від призначення використання землі.<sup>58</sup>

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

<sup>54</sup> Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States — <http://bit.ly/2Dkiz9T>

<sup>55</sup> Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries — [http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor\\_Markets\\_15.pdf](http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor_Markets_15.pdf)

<sup>56</sup> La forme du bail — <http://www.modéf40.fr/Infos-pratiques/Statut-du-fermage/La-forme-du-bail>

<sup>57</sup> NUTS statistical regions of France — <http://bit.ly/2F17Ub3>

<sup>58</sup> Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries — [http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor\\_Markets\\_15.pdf](http://aei.pitt.edu/58518/1/Factor_Markets_15.pdf)