

§ 6. Лізинг

Стаття 806. Договір лізингу

1. За договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

2. До договору лізингу застосовуються загальні положення про найм (оренду) з урахуванням особливостей, встановлених цим параграфом та законом.

До відносин, пов'язаних з лізингом, застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та положення про договір поставки, якщо інше не встановлено законом.

3. Особливості окремих видів і форм лізингу встановлюються законом.

Стаття 807. Предмет договору лізингу

1. Предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів.

2. Не можуть бути предметом договору лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, а також інші речі, встановлені законом.

Стаття 808. Відповідальність продавця (постачальника) предмета договору лізингу

1. Якщо відповідно до договору непрямого лізингу вибір продавця (постачальника) предмета договору лізингу був здійснений лізингоодержувачем, продавець (постачальник) несе відповідальність перед лізингоодержувачем за порушення зобов'язання щодо якості, комплектності, справності предмета договору лізингу, його доставки, заміни, безоплатного усунення недоліків, монтажу та запуску в експлуатацію тощо. Якщо вибір продавця (постачальника) предмета договору лізингу був здійснений лізингодавцем, продавець (постачальник) та лізингодавець несуть перед лізингоодержувачем солідарну відповідальність за зобов'язанням щодо продажу (поставки) предмета договору лізингу.

2. Ремонт і технічне обслуговування предмета договору лізингу здійснюються продавцем (постачальником) на підставі договору між лізингоодержувачем та продавцем (постачальником).

Стаття 809. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета договору лізингу

1. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета договору лізингу несе лізингоодержувач, якщо інше не встановлено договором або законом.

2. Якщо лізингодавець або продавець (постачальник) прострочили передання предмета договору лізингу лізингоодержувачу або лізингоодержувач прострочив повернення предмета договору лізингу лізингодавцю, ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження несе сторона, яка прострочила.

Глава 59

НАЙМ (ОРЕНДА) ЖИТЛА

Стаття 810. Договір найму житла

1. За договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.
2. Підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом.
3. До договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом.

Стаття 811. Форма договору найму житла

1. Договір найму житла укладається у письмовій формі.

Стаття 812. Предмет договору найму житла

1. Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина.
2. Помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому.
3. Наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок.

Стаття 813. Сторони у договорі найму житла

1. Сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи.
2. Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб.

Стаття 814. правонаступництво у разі зміни власника житла, переданого у найм

1. У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

Стаття 815. Обов'язки наймача житла

1. Наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані.

2. Наймач не має права провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця.

3. Наймач зобов'язаний своєчасно вносити плату за житло. Наймач зобов'язаний самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму.

Стаття 816. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним

1. У договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

2. Наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним.

3. Якщо наймачами житла є кілька осіб, їхні обов'язки за договором найму житла є солідарними.

4. Порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними, а у разі спору - встановлюється за рішенням суду.

Стаття 817. Право наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, на вселення інших осіб у житло

1. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому.

2. Особи, які вселилися у житло відповідно до частини першої цієї статті, набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні.

Стаття 818. Тимчасові мешканці

1. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців).

2. Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування житлом.

3. Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання.

Стаття 819. Ремонт житла, переданого у найм

1. Поточний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймач, якщо інше не встановлено договором.

2. Капітальний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором.

3. Переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо таке переобладнання істотно змінить умови користування житлом, не допускається без згоди наймача.

Стаття 820. Плата за користування житлом

1. Розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла.

Якщо законом встановлений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру.

2. Одностороння зміна розміру плати за користування житлом не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

3. Наймач вносить плату за користування житлом у строк, встановлений договором найму житла.

Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця.

Стаття 821. Строк договору найму житла

1. Договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

2. До договору найму житла, укладеного на строк до одного року (короткостроковий найм), не застосовуються положення частини першої статті 816, положення статті 818 та статей 822 - 824 цього Кодексу.

Стаття 822. Переважні права наймача житла

1. У разі спливу строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк.

Не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк.

Якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк.

2. У разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання.

Стаття 823. Договір піднайму житла

1. За договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві. Піднаймач не набуває самостійного права користування житлом.
2. Договір піднайму житла є оплатним. Розмір плати за користування житлом встановлюється договором піднайму.
3. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму житла.
4. У разі дострокового припинення договору найму житла одночасно з ним припиняється договір піднайму.
5. До договору піднайму не застосовується положення про переважне право на укладення договору на новий строк.

Стаття 824. Заміна наймача у договорі найму житла

1. На вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця наймач у договорі найму житла може бути замінений однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з наймачем.
2. У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб. У цьому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах.

Стаття 825. Розірвання договору найму житла

1. Наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому.

2. Договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:

- 1) невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі - понад два рази;
- 2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла.

Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

3. Договір найму частини будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї.

Наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

4. Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень.

Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла.

Стаття 826. Правові наслідки розірвання договору найму житла

1. У разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.