

Договір найму (оренди) житлового будинку

Шаблон HataHub, редакція від 28.09.2026. Заповніть поля в квадратних дужках, видаліть примітки курсивом і перевірте текст під свою ситуацію.

[м. / с. / сел.] [назва населеного пункту], [дата]

[ПІБ наймодавця повністю], РНОКПП [номер], паспорт громадянина України [серія і номер або номер ID-картки], виданий [ким і коли], місце проживання: [адреса], далі Наймодавець, з одного боку, і [ПІБ наймача повністю], РНОКПП [номер], паспорт громадянина України [серія і номер або номер ID-картки], виданий [ким і коли], місце проживання: [адреса], далі Наймач, з другого боку, разом Сторони, уклали цей договір про таке.

Якщо стороною є ФОП або юридична особа, замість паспортних даних зазначте найменування, код ЄДРПОУ (для ФОП РНОКПП), ПІБ і посаду підписанта та документ, на підставі якого він діє. Юридична особа може наймати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб.

1. Предмет договору

1.1. Наймодавець передає, а Наймач приймає у строкове платне користування для проживання житловий будинок за адресою: [область, громада, населений пункт, вулиця, номер], загальною площею [число] кв. м, житловою площею [число] кв. м, кількість поверхів [число], кількість кімнат [число], реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав [номер], далі Будинок.

1.2. Будинок належить Наймодавцю на праві власності на підставі [назва документа, дата, номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав].

1.3. Будинок розташований на земельній ділянці з кадастровим номером [номер], площею [число] га, цільове призначення [за витягом з Державного земельного кадастру], яка належить [Наймодавцю на праві власності / іншій особі: ПІБ, підстава користування Наймодавця], далі Ділянка.

1.4. Разом з Будинком Наймач отримує право користування [усією Ділянкою / частиною Ділянки: двір, сад, город, місце для автомобіля, опис меж або площа приблизно [число] кв. м]. Господарські будівлі та споруди, якими користується Наймач: [гараж, літня кухня, сарай, лазня або «немає»]. У користуванні Наймодавця залишаються: [перелік споруд і приміщень, куди Наймач не має доступу, або «нічого»].

Якщо розмір ділянки в договорі не визначено, наймач отримує право користування всією ділянкою, якою володів наймодавець. Тому межі краще описати прямо.

1.5. Будинок передається з меблями, технікою, обладнанням та інженерними системами за переліком в Акті приймання-передачі (Додаток 1), який є невід'ємною частиною договору.

1.6. Наймодавець підтверджує, що Будинок придатний для постійного проживання, не перебуває під арештом і не є предметом судового спору. [Будинок не перебуває в іпотечі / Будинок перебуває в іпотечі, письмову згоду іпотекодержателя на передачу в найм отримано: реквізити згоди]. [Будинок є особистою приватною власністю Наймодавця /

Письмову згоду другого з подружжя (співвласників) на передачу Будинку в найм отримано: ПІБ, дата].

2. Строк найму

2.1. Будинок передається в найм на строк з [дата] до [дата] включно ([число] місяців). Сторони підписують Акт приймання-передачі [у перший день строку / не пізніше [дата]].

Строк має бути менше трьох років. Для найму будівлі на три роки і більше закон вимагає нотаріального посвідчення, а право користування підлягає державній реєстрації. Будинок є будівлею, тому договір на такий строк без нотаріуса ризикуює бути нікчемним. Якщо потрібен довший строк, посвідчить договір у нотаріуса, і він одночасно зареєструє право користування. Не залишайте строк порожнім: тоді договір вважається укладеним на п'ять років. Продовжуйте найм новим договором на новий строк: якщо додатковою угодою продовжити строк цього договору до трьох років і більше, знадобиться нотаріус.

2.2. Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку Наймодавець письмово пропонує Наймачеві укласти договір на новий строк на таких самих або інших умовах чи попереджає про відмову від його укладення. Якщо строк найму становить один рік і більше, а Наймодавець не попередив Наймача і Наймач не звільнив Будинок, договір вважається укладеним на такий самий строк і на таких самих умовах. Якщо строк найму менший за один рік, а Наймач після його закінчення продовжує користуватися Будинком і Наймодавець протягом одного місяця не заперечує, договір вважається поновленим на той самий строк. В інших випадках договір на новий строк укладається в письмовій формі.

3. Плата за найм і податки

3.1. Плата за найм становить [сума] грн ([сума прописом] гривень) на місяць і включає плату за користування Будинком і Ділянкою, [з якої плата за користування Ділянкою становить [сума] грн].

3.2. Наймач сплачує плату щомісяця авансом не пізніше [число] числа поточного місяця переказом на рахунок Наймодавця [IBAN, банк, ПІБ одержувача] із призначенням платежу «плата за найм будинку за [місяць, рік]». Плата за перший місяць сплачується в день підписання Акта приймання-передачі.

3.3. Розмір плати змінюється лише за письмовою згодою Сторін, оформленою додатковою угодою. Сторона, яка пропонує змінити плату, повідомляє іншу не менш ніж за [30] календарних днів.

3.4. Якщо через обставини, за які Наймач не відповідає, користування Будинком або його частиною стало неможливим або істотно обмеженим (аварія, пошкодження внаслідок бойових дій, тривала відсутність опалення взимку, не спричинена Наймачем), плата за відповідний період не нараховується або зменшується пропорційно.

3.5. Якщо Наймач є фізичною особою, яка не є підприємцем чи самозайнятою особою, податки з доходу від найму Наймодавець сплачує самостійно. Якщо Наймач є ФОП або юридичною особою, він як податковий агент утримує з плати податок на доходи фізичних осіб і військовий збір та перераховує їх до бюджету; сума в п. 3.1 зазначена [до утримання податків / після утримання податків].

3.6. Податок на нерухоме майно та земельний податок (орендну плату за Ділянку) сплачує Наймодавець або власник Ділянки. Наймач ці платежі не компенсує, якщо Сторони не домовилися інакше письмово.

3.7. За прострочення плати за найм Наймач на вимогу Наймодавця сплачує пеню від простроченої суми за кожний день прострочення в розмірі [подвійної облікової ставки Національного банку України / однієї облікової ставки Національного банку України], що діяла в період прострочення.

4. Комунальні послуги та експлуатаційні витрати

4.1. Договори з постачальниками газу, електричної енергії, води, з газорозподільною організацією і перевізником побутових відходів укладено на Наймодавця і на весь строк найму залишаються на ньому.

4.2. Наймач оплачує спожиті в період найму газ, електричну енергію, воду та розподіл газу [безпосередньо на особові рахунки Наймодавця за рахунками постачальників / компенсацією Наймодавцю за показниками лічильників і чинними тарифами] не пізніше [число] числа місяця, наступного за розрахунковим. Наймач надсилає Наймодавцю показники лічильників і підтвердження оплати до [число] числа щомісяця на [месенджер або електронну пошту].

4.3. Наймач також оплачує: вивезення побутових відходів [сума або за рахунком], інтернет [так / ні], абонентську плату охоронної сигналізації [так / ні], відкачування септика (вигрібної ями) [так / ні]. Інші витрати, не названі в договорі, Наймач не оплачує, якщо Сторони не погодили їх письмово.

4.4. Показники лічильників на дату передачі і повернення Будинку фіксуються в Акті приймання-передачі та в Акті повернення. Наймач забезпечує доступ представників газорозподільної організації, постачальників і сервісних служб для огляду, перевірки й заміни лічильників та обладнання після попереднього погодження часу.

5. Забезпечувальний платіж

5.1. У день підписання Акта приймання-передачі Наймач передає Наймодавцю забезпечувальний платіж у сумі [сума] грн. Цей платіж забезпечує виконання обов'язків Наймача за договором, не є завдатком і не є платою за останній місяць найму.

5.2. Наймодавець повертає забезпечувальний платіж у повному обсязі протягом [3] банківських днів після підписання Акта повернення, крім сум, утриманих за п. 5.3.

5.3. Наймодавець має право утримати із забезпечувального платежу лише: заборгованість Наймача за платою за найм і комунальними послугами за цим договором; документально підтверджену вартість ремонту або заміни майна, пошкодженого з вини Наймача чи осіб, за яких він відповідає, крім нормального зносу; вартість робіт, які Наймач мав виконати за договором і не виконав (наприклад, відкачування септика перед поверненням за п. 6.6). Наймодавець надсилає Наймачу письмовий розрахунок кожного утримання з підтвердними документами.

5.4. Якщо одна зі Сторін ухиляється від підписання Акта повернення, інша Сторона складає його одноособово з фото й відео, переліком зауважень і надсилає іншій Стороні;

строк за п. 5.2 у такому разі обчислюється від дня фактичного повернення ключів.

5.5. Наймодавець не має права зараховувати забезпечувальний платіж у рахунок плати за найм без письмової згоди Наймача.

6. Опалення, котел та інженерні системи

6.1. Опалення Будинку здійснюється [газовим / твердопаливним / електричним / іншим] котлом [марка, модель, рік встановлення]. Документи на котел та інструкції з експлуатації передаються Наймачу за Актом.

6.2. Щорічне сервісне обслуговування котла та перевірку димоходу і вентиляційних каналів перед опалювальним сезоном, не пізніше [1 жовтня], замовляє [Наймодавець / Наймач] за рахунок [Наймодавця / Наймача] у спеціалізованої організації. Копію акта про виконані роботи отримують обидві Сторони.

6.3. Паливо для котла (дрова, пелети, вугілля) купує [Наймач / Наймодавець] і зберігає [місце]. Паливо, що залишилося на дату повернення Будинку, [залишається Наймодавцю без компенсації / компенсується за погодженою ціною / забирає Наймач].

6.4. Ремонт і заміна котла, насоса, бойлера та іншого обладнання Наймодавця, що вийшло з ладу не з вини Наймача, здійснює Наймодавець за свій рахунок протягом [3] днів в опалювальний сезон і [7] днів в інший час після повідомлення. Якщо Наймодавець не усунув несправність у цей строк, Наймач має право усунути її сам, попередньо письмово погодивши кошторис, і зарахувати підтверджені витрати в рахунок плати за найм.

6.5. Якщо в опалювальний сезон Наймач відсутній у Будинку понад [2] доби, він забезпечує роботу опалення з температурою в приміщеннях не нижче $+10^{\circ}\text{C}$ або, за письмовим погодженням з Наймодавцем, консервацію системи (злив води). Шкоду від розмороження системи внаслідок порушення цього пункту відшкодовує Наймач.

6.6. Свердловина (колодязь) і насос: фільтри та витратні матеріали замінює [Наймач / Наймодавець], ремонт насоса не з вини Наймача здійснює Наймодавець. Поливання з питної свердловини [без обмежень / не більше [обсяг] на добу / заборонено]. Септик (вигрібна яма) відкачується в міру заповнення, але не рідше [одного разу на [число] місяців], за рахунок [Наймача / Наймодавця]; перед поверненням Будинку [Наймач забезпечує його відкачування / відкачування не вимагається].

6.7. Генератор, інвертор, акумулятори належать [Наймодавцю / Наймачу]. Паливо для генератора купує Наймач. Технічне обслуговування обладнання Наймодавця здійснює [Наймодавець / Наймач].

7. Ділянка, двір і сезонні роботи

7.1. Наймач косить траву, прибирає листя, чистить сніг на доріжках, біля воріт і вхідних дверей, доглядає газон і квітники [перелік інших робіт]. Очищення снігу з даху, чищення ринв і водостоків, обрізання дерев та догляд за басейном здійснює [Наймодавець / Наймач] за рахунок [Наймодавця / Наймача].

7.2. Наймач має право [садити городні культури і квіти / ставити тимчасову теплицю / інше]. Без письмової згоди Наймодавця Наймач не має права: зводити будь-які споруди,

змінювати огорожу, вирубувати дерева і кущі, розводити багаття поза облаштованим місцем.

7.3. Садова техніка та інвентар Наймодавця (газонокосарка, снігоприбирач тощо) передаються за Актом. Їх ремонт у разі поломки не з вини Наймача здійснює Наймодавець.

8. Охорона, доступ і ключі

8.1. Наймодавець передає Наймачу [число] комплектів ключів, [число] пультів від воріт і коди доступу до охоронної сигналізації. Коди змінюються в день підписання Акта приймання-передачі та в день повернення Будинку.

8.2. Договір пультавої охорони укладено на [Наймодавця / Наймача]. Абонентську плату вносить [Наймач / Наймодавець]. Вартість виїзду охорони, спричиненого помилкою Наймача або осіб, які з ним проживають, оплачує Наймач.

8.3. Камери спостереження: зовнішні [місця встановлення або «немає»], внутрішні [вимкнені і демонтовані на строк найму / немає]. Наймодавець не має доступу до записів камер протягом строку найму, крім [випадків, погоджених письмово].

8.4. Наймодавець має право оглядати Будинок і Ділянку, зокрема котел, покрівлю і септик, не частіше ніж [один раз на місяць], попередивши Наймача не менш ніж за [48] годин і погодивши час. Огляд проводиться в присутності Наймача або погодженої ним особи. У разі аварії Сторони негайно координують доступ; якщо є загроза людям чи майну і зв'язатися з Наймачем неможливо, Наймодавець викликає аварійну службу і письмово фіксує обставини.

8.5. Якщо Наймодавець продає Будинок, він письмово повідомляє про це Наймача із зазначенням ціни та інших умов продажу, а показ Будинку покупцям проводиться не частіше ніж [двічі на тиждень] у погоджений час. Наймач, який належно виконує договір, має переважне перед іншими особами право на придбання Будинку. У разі зміни власника Будинку права та обов'язки Наймодавця за цим договором переходять до нового власника.

9. Мешканці, гості, тварини і піднайм

9.1. Разом із Наймачем у Будинку постійно проживатимуть: [ПІБ і рік народження кожної особи / ніхто]. Вселення інших осіб для постійного проживання допускається лише за письмовою згодою Наймодавця. Наймач відповідає перед Наймодавцем за порушення договору особами, які проживають з ним.

9.2. Наймач може дозволити тимчасове проживання гостей без стягнення плати з попереднім повідомленням Наймодавця. Проживання однієї особи понад [число] днів поспіль вважається постійним і потребує згоди за п. 9.1.

9.3. Утримання тварин: [дозволено: вид, кількість, місце утримання (будинок, вольтер, двір) / не дозволено]. Утримання сільськогосподарських тварин і птиці [не дозволено / дозволено: перелік]. Наймач відшкодовує шкоду, заподіяну тваринами Будинку, майну і Ділянці, понад нормальний знос.

9.4. Передача Будинку або його частини в піднайм, а також подорожна здача третім особам допускаються лише за письмовою згодою Наймодавця.

10. Користування, ремонт і поліпшення

10.1. Наймач користується Будинком лише для проживання, забезпечує збереження Будинку і Ділянки та підтримує їх у належному стані, дотримується правил пожежної безпеки і безпечного користування газом.

10.2. Поточний ремонт Будинку здійснює Наймач за свій рахунок. Капітальний ремонт (покрівля, фундамент, несучі конструкції, заміна інженерних мереж) здійснює Наймодавець за свій рахунок.

10.3. Перепланування, переобладнання, реконструкція та поліпшення Будинку і Ділянки допускаються лише за письмовою згодою Наймодавця, у якій Сторони визначають, чи компенсується їх вартість. Поліпшення, які можна відокремити без шкоди для Будинку, Наймач має право забрати. Поліпшення, зроблені без згоди, які не можна відокремити без шкоди, не компенсуються.

10.4. Наймач відшкодовує шкоду, заподіяну Будинку, майну і Ділянці з його вини або з вини осіб, за яких він відповідає, у розмірі документально підтверджених витрат на відновлення з урахуванням нормального зносу. Наймач не відповідає за погіршення, що сталися внаслідок нормального зносу або упущень Наймодавця.

10.5. Ризик випадкового знищення або пошкодження Будинку несе Наймодавець. Страхування Будинку [здійснює Наймодавець за свій рахунок / не здійснюється]. Особисте майно Наймача Наймодавець не страхує.

11. Припинення договору

11.1. Наймач за згодою осіб, які постійно проживають разом з ним, має право відмовитися від договору, письмово попередивши Наймодавця не менш ніж за [три місяці / [число] календарних днів]. Якщо Наймач звільнив Будинок без попередження, Наймодавець має право вимагати плату за найм за строк попередження, встановлений цим пунктом, якщо доведе, що не міг укласти договір найму Будинку на таких самих умовах з іншою особою.

Закон дає наймачеві право відмовитися від найму житла з попередженням за три місяці. Короткий строк можна погодити в договорі.

11.2. Наймач має право відмовитися від договору без попередження, якщо Будинок став непридатним для постійного проживання.

11.3. Наймодавець має право вимагати розірвання договору в суді на підставах, встановлених законом: невнесення плати за шість місяців (за договором строком до одного року понад два рази), руйнування або псування Будинку Наймачем чи особами, за яких він відповідає, використання Будинку не за призначенням або систематичне порушення прав сусідів після попередження. Виселення Наймача та осіб, які з ним проживають, здійснюється лише на підставі рішення суду.

11.4. Сторони можуть розірвати договір у будь-який час за взаємною письмовою згодою з визначенням дати повернення Будинку.

12. Повернення Будинку

12.1. В останній день строку найму або в день, визначений у разі дострокового припинення договору, Наймач повертає Будинок, Ділянку, майно і всі ключі та пульти у стані, в якому їх отримав, з урахуванням нормального зносу. Повернення оформлюється Актом повернення за формою Додатка 1 з показниками лічильників і переліком зауважень; з дати його підписання договір найму припиняється.

12.2. До дати повернення Наймач сплачує плату за найм і комунальні послуги до дня повернення включно, вивозить своє майно і прибирає Будинок та Ділянку.

12.3. Якщо Наймач не повертає Будинок після припинення договору, Наймодавець має право вимагати неустойку в розмірі подвійної плати за найм за весь час прострочення.

13. Інші умови

13.1. Договір набирає чинності з моменту підписання. Обов'язки щодо розрахунків, повернення майна і відшкодування шкоди діють до їх повного виконання.

13.2. Зміни та доповнення до договору оформлюються додатковими угодами в письмовій формі.

13.3. Повідомлення за договором надсилаються на адреси, телефони та електронну пошту, зазначені в реквізитах. Повідомлення в месенджері або електронною поштою вважається отриманим, коли адресат його прочитав або відповів на нього; лист поштою з описом вкладення вважається отриманим на [сьомий] день після відправлення. Про зміну контактів Сторона повідомляє іншу протягом [3] днів.

13.4. Спори Сторони вирішують шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди в суді.

13.5. Договір складено українською мовою у двох примірниках однакової юридичної сили, по одному для кожної Сторони. [Або: договір складено в електронній формі і підписано кваліфікованими електронними підписами Сторін, зокрема Дія.Підписом.]

13.6. Невід'ємною частиною договору є Додаток 1. Акт приймання-передачі житлового будинку.

Реквізити та підписи Сторін

Наймодавець

[ПІБ]

РНОКПП [номер]

[адреса]

тел. [номер], e-mail [адреса]

IBAN [номер]

підпис _____

Наймач

[ПІБ]

РНОКПП [номер]

[адреса]

тел. [номер], e-mail [адреса]

підпис _____

Додаток 1. Акт приймання-передачі житлового будинку

до договору найму (оренди) житлового будинку від [дата]

[м. / с. / сел.] [назва населеного пункту], [дата]

Наймодавець [ПІБ] передав, а Наймач [ПІБ] прийняв у користування житловий будинок за адресою [адреса], [земельну ділянку / частину земельної ділянки] (кадастровий номер [номер]) і господарські будівлі згідно з п. 1.4 договору.

1. Стан Будинку і будівель

- Покрівля, фасад, вікна, входні двері: [опис стану, наявні пошкодження]
- Кімнати, кухня, санвузли (стіни, підлога, стеля, двері, сантехніка): [опис по кожному приміщенню]
- Господарські будівлі: [гараж, літня кухня, сарай: стан]

2. Інженерні системи

- Котел: [марка, модель, серійний номер], стан [справний / зауваження], дата останнього обслуговування [дата]; паливо на дату передачі: [вид, кількість]
- Димохід і вентиляція: [дата останньої перевірки, зауваження]
- Свердловина (колодязь), насос, фільтри: [стан, дата заміни фільтрів]
- Септик (вигрібна яма): [заповнення на дату передачі, дата останнього відкачування]
- Генератор, інвертор, акумулятори: [марка, модель, стан]
- Охоронна сигналізація, камери: [стан, місця встановлення]

3. Показники лічильників

Електроенергія: [число] (день [число], ніч [число]) Газ: [число] куб. м

Вода: [число] куб. м

Інше: [лічильник, показник]

4. Ділянка і двір

- Огорожа, ворота, хвіртка: [стан]
- Доріжки, газон, насадження, теплиця: [стан]
- Садова техніка та інвентар: [перелік, стан]

5. Меблі, техніка та інше майно

- [найменування, кількість, стан, для техніки модель і серійний номер]
- [найменування, кількість, стан]

6. Ключі, пульти, коди, документи

- Ключів: [число] комплектів ([від яких дверей і воріт]), пультів від воріт: [число]
- Коди сигналізації змінено: [так / ні]

- Документи на котел, насос та інше обладнання, інструкції: [перелік]

7. Фото та відео. Стан Будинку і Ділянки зафіксовано на [число] фото і [число] відео, збережених [посилання на спільну папку або назви файлів]. Обидві Сторони мають до них доступ.

8. Забезпечувальний платіж у сумі [сума] грн і плату за перший місяць у сумі [сума] грн Наймодавець отримав [готівкою / переказом, реквізити платежу].

9. Зауваження Сторін: [немає / перелік].

Наймодавець

[ПІБ]

підпис _____

Наймач

[ПІБ]

підпис _____