
Для орендодавця (власника)

Перед здачею в оренду

- **Перевірте документи на квартиру**
 - Свідоцтво про власність або витяг з Державного реєстру
 - Технічний паспорт на квартиру
 - Довідка про відсутність заборгованості за комунальні послуги
- **Підготуйте квартиру**
 - Зробіть косметичний ремонт (за потреби)
 - Перевірте справність сантехніки, електрики, опалення
 - Забезпечте необхідні меблі та побутову техніку
 - Встановіть лічильники на воду, газ, електроенергію
- **Зробіть фото та відео**
 - Детально сфотографуйте стан квартири до заселення
 - Зафіксуйте показники лічильників
 - Збережіть усі фото з датою
- **Перевірте потенційного орендаря**
 - Попросіть копію паспорта та ІПН
 - Дізнайтеся контакти за попереднім місцем проживання
 - Поспілкуйтеся про спосіб життя та звички

При укладанні договору

- **Оформіть письмовий договір**
 - Вкажіть всі деталі: адресу, термін, вартість
 - Пропишіть відповідальність сторін
 - Зазначте порядок оплати комунальних послуг
 - Обов'язково вкажіть умови розірвання договору

- **Складіть акт приймання-передачі**
 - Детально опишіть стан квартири та обладнання
 - Зафіксуйте показники лічильників
 - Перелічіть усі меблі та техніку з описом стану
 - Підпишіть обидві сторони
- **Визначте застави та авансові платежі**
 - Отримайте заставу (зазвичай 1-2 місячні оплати)
 - Оформіть розписку про отримання грошей
 - Домовтеся про умови повернення застави
- **Обговоріть додаткові умови**
 - Можливість тримати домашніх тварин
 - Право на ремонт та зміни в інтер'єрі
 - Можливість здавати в суборенду
 - Правила користування спільними приміщеннями

Під час оренди

- **Контролюйте своєчасність оплати**
 - Встановіть зручний спосіб оплати
 - Видавайте розписки про отримання коштів
 - Ведіть облік платежів
- **Підтримуйте зв'язок з орендарем**
 - Реагуйте на скарги та прохання
 - Своєчасно виконуйте капітальний ремонт
 - Повідомляйте про планові відключення комунікацій
- **Проводьте періодичні огляди**
 - За попередньою домовленістю
 - Фіксуйте стан квартири
 - Контролюйте дотримання умов договору

Для орендаря (наймача)

Перед орендою

- **Перевірте квартиру**
 - Огляньте стан ремонту, меблів, техніки
 - Перевірте працездатність сантехніки та електрики
 - Подивіться наявність вологи, цвілі, тріщин
 - Оцініть інфраструктуру району
- **Перевірте власника**
 - Попросіть показати документи на власність
 - Переконайтеся, що здає саме власник (не посередник)
 - Дізнайтеся про наявність співвласників
- **З'ясуйте всі фінансові умови**
 - Розмір орендної плати та дата оплати
 - Хто оплачує комунальні послуги та як
 - Розмір застави та умови її повернення
 - Чи включено в орендну плату інтернет, кабельне ТБ

При укладанні договору

- **Підпишіть письмовий договір**
 - Перечитайте всі пункти перед підписанням
 - Переконайтеся, що вказано всі домовленості
 - Візьміть свій примірник договору
 - Зробіть копії всіх документів власника
- **Підпишіть акт приймання-передачі**
 - Ретельно перевірте опис стану квартири
 - Зафіксуйте всі наявні дефекти та пошкодження
 - Сфотографуйте проблемні місця

- Запишіть показники лічильників
- **Оформіть розписки**
 - Про передачу застави
 - Про передачу першої орендної плати
 - Зберігайте всі розписки до кінця оренди
- **Отримайте контакти**
 - Телефон та адресу власника
 - Контакти для екстрених випадків
 - Телефони аварійних служб

Під час оренди

- **Вчасно сплачуєте оренду**
 - Дотримуйтеся термінів оплати
 - Зберігайте всі чеки та розписки
 - Повідомляйте про затримки заздалегідь
- **Дбайливо ставтеся до майна**
 - Підтримуйте чистоту та порядок
 - Своєчасно повідомляйте про поломки
 - Не робіть змін без згоди власника
- **Оплачуєте комунальні послуги**
 - Вчасно передавайте показники лічильників
 - Зберігайте квитанції про оплату
 - Повідомляйте про несправності
- **Дотримуйтеся правил**
 - Не порушуйте тишу та спокій сусідів
 - Не здавайте в суборенду без дозволу
 - Дотримуйтеся умов щодо тварин

При завершенні оренди

- **Повідомте власника завчасно**
 - За термін, вказаний у договорі (зазвичай 1 місяць)
 - Домовтеся про дату огляду квартири
 - З'ясуйте порядок повернення застави
- **Підготуйте квартиру**
 - Зробіть прибирання
 - Усуньте дрібні дефекти (за потреби)
 - Підготуйте всі квитанції про оплату комунальних
- **Передайте квартиру**
 - Підпишіть акт приймання-передачі
 - Зафіксуйте показники лічильників
 - Поверніть усі ключі
 - Отримайте заставу та розписку

Типові помилки та як їх уникнути

✗ Помилка #1: Немає письмового договору

Чому це небезпечно: У разі конфлікту неможливо довести свої права. Усні домовленості часто тлумачаться по-різному.

Як уникнути: Завжди укладайте письмовий договір, навіть якщо здаєте квартиру родичам або знайомим. Нотаріальне посвідчення не обов'язкове, але бажане для договорів терміном понад 1 рік.

✗ Помилка #2: Відсутність акта приймання-передачі

Чому це небезпечно: Неможливо довести, в якому стані була квартира на початку оренди. Виникають суперечки про те, хто відповідальний за пошкодження.

Як уникнути: Складайте детальний акт з фотофіксацією. Описуйте навіть дрібні дефекти. Це захистить обидві сторони від необґрунтованих претензій.

✗ Помилка #3: Не вказано, хто платить комунальні послуги

Чому це небезпечно: Найчастіша причина конфліктів. Накопичуються борги, які потім важко стягнути.

Як уникнути: Чітко пропишіть у договорі: хто, що, коли і як оплачує. Вкажіть день передачі показників лічильників і термін оплати. Визначте відповідальність за несвоєчасну оплату.

✗ Помилка #4: Занадто маленька або відсутня застава

Чому це небезпечно: Орендар може залишити борги за комунальні або пошкодити майно без наслідків. Власнику доведеться відшкодовувати збитки за свій рахунок.

Як уникнути: Беріть заставу в розмірі 1-2 місячних оплат. Це мотивує орендаря дбайливо ставитися до майна та вчасно повідомляти про виїзд. Пропишіть умови повернення застави.

✗ Помилка #5: Не перевірено документи на власність

Чому це небезпечно: Можна потрапити на шахраїв. Справжній власник може виселити без повернення грошей.

Як уникнути: Вимагайте оригінали документів на квартиру. Перевірте паспортні дані власника. При можливості запитайте витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

✗ Помилка #6: Відсутність умов дострокового розірвання

Чому це небезпечно: Ви «прив'язані» до договору навіть у разі зміни обставин. Доведеться або порушувати договір, або терпіти незручності.

Як уникнути: Обов'язково пропишіть умови дострокового розірвання: термін попередження, штрафні санкції, порядок повернення застави. Це дасть гнучкість обом сторонам.

✗ Помилка #7: Оплата готівкою без розписок

Чому це небезпечно: Неможливо довести факт оплати. Можуть виникнути конфлікти про несплачену оренду або непереданий депозит.

Як уникнути: Завжди вимагайте/видавайте розписку при передачі готівки. Ще краще — розрахунки через банк з призначенням платежу. Зберігайте всі квитанції до закінчення оренди + 3 роки.

✗ Помилка #8: Не зафіксовано показники лічильників

Чому це небезпечно: Виникають суперечки про розмір боргу за комунальні послуги при виїзді.

Як уникнути: Записуйте показники лічильників у акт приймання-передачі при заселенні та при виїзді. Робіть фото лічильників з датою. Зберігайте всі квитанції про оплату.

✗ Помилка #9: Ігнорування дрібних поломок

Чому це небезпечно: Маленька проблема перетворюється на велику аварію. Зростають витрати на ремонт. Виникають конфлікти про відповідальність.

Як уникнути: Орендарі — негайно повідомляйте власника про будь-які несправності. Власники — оперативно реагуйте на повідомлення. Фіксуйте всі звернення та роботи письмово або у месенджерах.

✗ Помилка #10: Не вказана відповідальність за шум та порушення

Чому це небезпечно: Сусіди скаржаться, виникають конфлікти, можливі штрафи від поліції або суду.

Як уникнути: Пропишіть у договорі норми поведінки: тиша після 23:00, заборона гучних вечірок, обмеження по кількості мешканців. Це захистить орендодавця від проблем з сусідами.

Корисні поради

Для орендодавців:

- Не завищуйте надмірно ціну — пошук орендаря коштуватиме дорожче
- Будьте гнучкими з датою початку оренди
- Реагуйте швидко на запити орендарів
- Інвестуйте в базовий ремонт — це окупиться вищою ціною

Для орендарів:

- Не соромтеся торгуватися про ціну
- Уважно оглядайте квартиру перед заселенням
- Фотографуйте все на початку оренди
- Будуйте довірливі відносини з власником

Потрібна допомога з договором або консультація юриста?

Зверніться до професіоналів: [+38 \(097\) 888-99-77](tel:+380978889977)

Адвокатське об'єднання "Максимальний захист" **mzahyst.com.ua** — ваш надійний помічник у питаннях оренди нерухомості

[WhatsApp: wa.me/380978889977](https://wa.me/380978889977) t.me/maxzahyst777

* Розділ-додаток: Додаткові пункти для оренди приватного будинку

Для Орендодавця (Власника)

Перед здачею в оренду

- **Комунікації та інженерні системи:**
 - **Водопостачання:** Перевірте справність насосної станції/свердловини/колодязя. Зафіксуйте стан фільтрів (якщо є).
 - **Опалення:** Проведіть обслуговування котла (газового, електричного, твердопаливного) та системи обігріву. Переконайтеся у наявності інструкцій з експлуатації.
 - **Септик/Каналізація:** Перевірте справність системи відведення стоків (септик, вигрібна яма) та зафіксуйте дату останнього обслуговування/відкачування.
 - **Електропостачання:** Перевірте потужність електромережі та стан стабілізаторів (якщо є).
- **Прибудинкова територія:**
 - **Межі ділянки:** Переконайтеся, що межі чітко визначені та відомі орендарю.
 - **Зовнішні об'єкти:** Складіть опис стану паркану, воріт, гаража, альтанки, басейну та системи поливу.
 - **Насадження:** Визначте, хто відповідає за догляд за газоном, садом, декоративними деревами (це варто прописати в договорі).
- **Безпека:**
 - Перевірте справність системи охорони, відеоспостереження, сигналізації. Надайте інструкції та коди доступу.

При укладанні договору

- **Відповідальність за обслуговування:** Чітко визначте, хто оплачує:
 - Відкачування септика/вигрібної ями.
 - Обслуговування газового/електричного котла.
 - Дрібний ремонт садової техніки (газонокосарка, інструмент).
 - Чищення димоходів (для камінів/твердопаливних котлів).
 - **Спільні ресурси:** Якщо будинок має спільну свердловину чи під'їзну дорогу з сусідами, додайте умови користування та оплати спільних витрат.
-

Для Орендаря (Наймача)

Перед орендою

- **Огляд інженерних систем:**
 - **Опалення:** Дізнайтеся про тип котла, його ефективність та очікувану вартість опалення в зимовий період. Попросіть показати, як він вмикається та обслуговується.
 - **Вода/Каналізація:** З'ясуйте джерело води (свердловина, централізоване), наявність фільтрів та частоту обслуговування септика.
- **Ділянка та Інфраструктура:**
 - **Догляд за ділянкою:** Чітко узгодьте, чиїм обов'язком є косіння газону, прибирання листя та снігу.
 - **Стан даху та фасаду:** Огляньте будинок ззовні на предмет помітних пошкоджень, тріщин або протікань.
 - **Під'їзд:** Оцініть стан під'їзної дороги, особливо в міжсезоння або взимку (чи чистять сніг).
- **Сусіди:** Запитайте про найближчих сусідів та правила проживання в котеджному містечку чи на вулиці.

При укладанні договору

- **Фіксація стану:**

- Внесіть до акту приймання-передачі детальний опис стану прилеглої території та всіх зовнішніх будівель (гараж, сарай, ландшафт).
- Переконайтеся, що інструкції до складного обладнання (котел, фільтри, сигналізація) є в наявності.

- **Обслуговування та ремонт:**

Забезпечте, щоб у договорі були чітко прописані терміни та відповідальність власника за **капітальний ремонт** (наприклад, поломка котла, теча даху) та ваша відповідальність за **дрібний поточний ремонт** (наприклад, заміна лампочок, ремонт замка).