

УДК 347.453.3 (477)

Валентина Слома,

кандидат юридичних наук,

завідувач кафедри цивільного права і процесу

юридичного факультету

Тернопільського національного економічного університету

ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

У сучасних умовах в Україні досить актуально залишається проблема забезпеченості житлом. Незважаючи на тенденції до забезпечення громадян житлом за їх власний рахунок, договори найму житла залишаються важливою правовою формою опосередкування відносин користування житлом. У даній статті досліджено правову природу договору найму житла, його зміст та особливості.

Ключові слова: договір найму житла, наймодавець, наймач, тимчасові мешканці.

Види договорів найму житла*

Згідно зі ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. С. Хімич визначає право на житло як право людини на задоволення її фізіологічних, психологічних, моральних та соціальних (життєво необхідних) потреб, що знаходять свій прояв у постійному задоволенні останніх за допомогою житла [1].

Право на житло має два елементи: право на отримання житла (за наявності передбачених у законі умов) і право на користування житлом [2].

У Конституції України (ст. 47) зазначено, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Проте на даний час у житловій сфері існує цілий ряд проблем. Загострення ситуації пов'язане з певними причинами, серед яких можна виділити такі: висока вартість індивідуального будівництва, а також низький рівень доходів більшості населення України. Крім того, в умовах ринкової економіки значно зменшилась практика безоплатного надання житла в державному та комунальному житлових фондах.

У зв'язку із вищенаведеним виникає необхідність визначення основних засад регулювання договору найму житла у приватному житловому фонді як одного

із способів реалізації прав громадян на житло.

Слід зазначити, що окремі проблеми укладення та виконання договору найму житла досліджували такі вчені, як М. К. Галянтич, І. М. Кучеренко, Н. О. Саніахметова, С. О. Сліпченко, Є. О. Харитонов та ін.

Мета цієї статті полягає у дослідженні договору найму житла та виявленні проблемних питань у цій сфері.

Користування жилими приміщеннями здійснюється на підставі договору найму (оренди) житла. Відповідно до ст. 810 ЦК України 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.

Особливістю договору найму житла є те, що він є одним із видів цивільно-правових договорів, спрямованих на передачу майна у користування, і одночасно є основним договором житлового права. Варто зазначити, що умови укладення, зміни та розірвання договору найму житла, що належить до державного або комунального житлових фондів, визначаються Житловим кодексом України, а особливості укладення договору найму житла, що належить до житлового фонду соціального призначення — Законом

* Внутрішню рубрикацію тексту (підзаголовки) здійснено редакцією.

України «Про житловий фонд соціально-го призначення». Положення ЦК України застосовуються до таких договорів, якщо інше не встановлене законом.

Тобто можна говорити про такі види договорів найму житла, як: договір комерційного найму, договір некомерційного найму житла. Так, М. К. Галантич зазначає, що особливості договорів комерційного найму (оренди) та найму повинні зберігатися і мати свої відмінності, з огляду на наступне:

- по-перше, слід визначити сферу укладення договору: в державному чи недержавному житлових фондах. Договір комерційного найму (оренди) жилого приміщення у недержавному фонді є добровільною угодою двох рівноправних сторін, жодна з яких не може бути зобов'язана укласти цей договір, а договір соціального найму в державному житловому фонді укладається на підставі рішення відповідних державних органів;

- по-друге, правовий режим договору найму державного (комунального) житлового фонду регламентується Житловим кодексом, договір соціального найму — Законом «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. № 3334-IV, а договір комерційного найму — Цивільним кодексом України;

- по-третє, договір комерційного найму (оренди) жилого приміщення мають право укласти як юридичні, так і фізичні особи, проте наймачами договору некомерційного найму можуть бути тільки громадяни України;

- по-четверте, у державному чи комунальному житловому фонді договір найму є безстроковим. Термін комерційного найму (оренди) приватного житлового фонду визначається договором, і наймачі виселяються на підставі договору без надання іншого жилого приміщення;

- по-п'яте, за договором комерційного найму (оренди) обмежено весь комплекс житлових прав. Орендарі не мають права на бронювання, обмін, збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми, переобладнання, перевлаштування, вселення інших мешканців тощо [3].

Стаття 810¹ ЦК України передбачає можливість укладення особливого виду договору найму житла — договору оренди житла з викупом. За договором оренди житла з викупом одна сторона — під-

приємство-орендодавець передає другій стороні — фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на тривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Сторони договору та інші особи

Договір найму житла є консенсуальним, оскільки вважається укладеним з моменту досягнення згоди сторонами зі всіх істотних умов. Даний договір є двостороннім, оскільки правами та обов'язками наділені обидві сторони договору. Крім того, він є оплатним і строковим.

Сторонами договору найму житла є наймодавець, який зобов'язується передати житло у користування, і наймач, якому надається житло для проживання у ньому. Згідно з ч. 1 ст. 813 ЦК України сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи.

Наймодавцем може виступати власник даного жилого приміщення або уповноважена ним особа.

Певні особливості виникають у випадку, коли наймачем житла виступає юридична особа. Відповідно до ст. 379 ЦК України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання у них. Як випливає зі змісту даної статті цільовим використанням житла є лише проживання у ньому. Аналогічні вимоги містяться у ч. 1 ст. 383 ЦК України, де зазначається, що власник жилого будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Тобто, якщо наймачем виступає юридична особа, вона може використовувати це житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. Правовою підставою для користування таким житлом є договір піднайму житла. Ще одним варіантом у даній ситуації може бути зазначення у договорі найму житла особи працівників, які будуть постійно проживати у найманому жилому приміщенні.

ЦК України поряд з наймачем, виділяє також тих осіб, які постійно прожи-

вають разом із ним. Відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Але такий комплекс прав і обов'язків може виникнути лише за наявності сукупності наступних фактів: а) особи повинні бути поіменовані в договорі, а це передбачає, що наймодавець дає згоду на їх проживання; б) вони повинні вселитися в надане житло разом з наймачем або в інший обумовлений строк; в) особи вселяються на постійне проживання [4].

Незважаючи на те, що особи, які проживають разом з наймачем, мають однакові права щодо користування даним житлом, вони не несуть жодних обов'язків перед наймачем. З урахуванням цієї обставини, відповідно до ч. 2 ст. 816 ЦК України, наймач несе відповідальність перед наймачем за порушення умов договору особами, які проживають разом із ним. Дана норма має імперативний характер.

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

Крім вищевказаних осіб, ЦК України виділяє також тимчасових мешканців. Наймач та особи, які проживають разом із ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймача можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців) (ч. 1 ст. 818 ЦК України). Особливістю правового становища тимчасових мешканців є те, що вони не мають самостійного права користування житлом. Крім того, період користування ними житлом чітко обмежений певним строком.

Зміст, форма і строк дії договору

Відповідно до ст. 812 ЦК України предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, жилий будинок або його частина. Як зазначають автори Науково-практичного коментаря Цивільного кодексу України, предмет договору найму житла визначається через нове для законодавства поняття «помешкання». Але значення цього поняття співпадає з

поняттями «житло» (ст. 379 ЦК) та «житло приміщення» (ст. 63 ЖК 1984 р., ч. 1 ст. 3, ст. 21 Закону «Про житловий фонд соціального призначення»). Ці поняття в цивільному та житловому законодавстві використовуються в декількох значеннях. По-перше, як родові поняття, що охоплює всі види житлових відносин; по-друге, як частина жилого будинку (квартира, кімната в багатоквартирному будинку); по-третє, як облікова категорія поряд із жилим будинком [5].

Є. О. Мічурін зазначає, що житло — це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового мешкання людей, що завершені будівництвом та віднесені в установленому порядку до житлового фонду [6].

Жилим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України).

Відповідно до ст. 382 ЦК України квартирою є ізольоване помешкання в жиллому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Варто зазначити, що житло обов'язково повинно відповідати санітарним і технічним вимогам, встановленим держстандартами, що передбачають умови, за яких можливе проживання наймачів без шкоди для їхнього здоров'я.

Договір найму житла повинен укладатися у формі, визначеній законом. Відповідно до ст. 811 ЦК України договір найму житла укладається у письмовій формі. Вимоги до письмового правочину встановлені у ст. 207 ЦК України. Недотримання письмової форми не має наслідком недійсність договору найму житла. Факт укладення договору може підтверджуватися письмовими доказами, засобами аудіо-, відеозапису та іншими доказами. Рішення суду не може базуватися на показаннях свідків. Отже, щоб убезпечити себе від небажаних наслідків, доцільніше дотримуватися письмової форми договору найму житла.

Частина 2 ст. 811 ЦК України передбачає, що лише договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Проте, згідно з

ч. 4 ст. 209 ЦК України на вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений.

Суть договору найму полягає в передачі майна у тимчасове користування. Тому договір має певний строк, у межах якого наймач має право користуватися жилим приміщенням. Останній набуває статусу титульного володільця на певний строк, тривалість якого визначається домовленістю сторін або законом, а також їх волею про розірвання договору. Відповідно до ч. 1 ст. 821 ЦК України договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років. Із вищенаведеного випливає, що умова про строк договору не належить до істотних умов договору найму житла. Проте, якщо сторони включають її у договір, вона набуває обов'язкового значення. Отже, договір найму — це завжди строковий договір, він не може бути укладеним на невизначений строк.

На відміну від ЦК України, ст. 159 ЖК України визначає, що жила приміщення здається наймачеві на визначений строк або ж без його зазначення. Отже, за житловим законодавством договір найму житла може бути укладений на невизначений строк і наймодавець може його розірвати лише за наявності підстав, що містяться у ст. 168 ЖК України.

Незважаючи на те, що згідно з ЦК України договір найму житла є строковим договором, законодавство не обмежує можливості його пролонгації або переукладення на новий строк. Так, ч. 1 ст. 822 ЦК України встановлює, що 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. Вказаний у ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячний строк, спрямований на захист прав наймача у тих випадках, коли він відмовиться від укладення договору на нових умовах, або коли наймодавець не бажає укладати договір найму житла на новий строк. Як вірно зазначають Є. О. Харитонов та О. С. Омельчук,

його призначення — дати можливість наймачу підшукати для себе інше житло. У разі попередження наймача про відмову від укладення договору на новий строк менше ніж за три місяці, наймач, очевидно, має право проживати в цьому помешканні до спливу трьох місяців із дня попередження [7].

Ще однією гарантією прав наймача, передбаченою ч. 1 ст. 822 ЦК України, є те, що, 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. При цьому договір найму не визнається судом недійсним, а відбувається лише заміна наймача у договорі.

У випадку продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має не тільки право на продовження користування житлом на підставі ст. 814 ЦК України, а й переважне право перед іншими особами на його придбання. Тобто ч. 2 ст. 822 ЦК України зобов'язує наймодавця до продажу житла запропонувати наймачеві придбати житло, вказавши істотні умови продажу. У випадку відмови наймача від придбання даного житла, наймодавець має право продати його іншим особам.

Важливе значення при укладенні договору відіграє також плата за користування житлом. Виходячи з диспозитивних засад регулювання цивільних правовідносин, сторони можуть самостійно визначити розмір плати за користування житлом та порядок її внесення. Розмір плати за найм житла може залежати від розміру квартири, яка передається наймачу, району, в якому вона знаходиться, а також кількості наймачів. Проте, якщо законом встановлений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру (ч. 1 ст. 820 ЦК України). З цього випливає, що у випадку, коли ціна, встановлена у договорі, буде більшою, ніж встановлений законом максимум, дана умова договору повинна визнаватися не дійсною. Разом із тим, договір у цілому буде дійсним, проте умова про ціну буде діяти у розмірі, передбаченому в законі.

Особливу увагу при укладенні договору найму житла слід звертати на зміст договору, тобто права та обов'язки його сторін. У договорі комерційного найму, як і в будь-якому іншому консенсуальному договорі, можуть бути чітко розмежовані два етапи у взаємовідносинах сторін. На першому сторони пов'язані правами та обов'язками, предметом яких є передача жилого приміщення наймачу, а на другому — таким предметом стають нормальне користування жилими приміщеннями однією із сторін (наймачем) і забезпечення їй такого користування другою стороною (наймодавцем) [8].

Заміна наймача. Розірвання договору

ЦК України передбачає два випадки заміни наймача у договорі найму житла (ст. 824 ЦК України). Частина 1 ст. 824 передбачає заміну наймача на підставі волевиявлення самого наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним за згодою з наймодавцем житла. При цьому причини заміни не мають юридичного значення. Частина 2 вказаної статті передбачає заміну наймача без згоди наймодавця у випадку смерті наймача або вибуття його з житла. Відповідно наймачами можуть стати повнолітні особи, які постійно проживали з наймачем.

ЦК України містить спеціальні правила, присвячені визначенню підстав і порядку розірвання договору найму житла. Розрізняється позасудовий та судовий порядок розірвання договору найму житла.

Перший варіант передбачає можливість розірвання договору на вимогу наймача за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який час. Така вимога, згідно з ч. 1 ст. 825 ЦК України, повинна бути надіслана наймодавцю у письмовій формі за три місяці. Вказаний строк спрямований на захист прав наймодавця, а саме для підшукування іншого наймача та укладення договору найму житла.

Тому, якщо наймач звільнить помешкання без попередження наймодавця за три місяці, останній має право вимагати від наймача плати за користування житлом за три місяці, якщо доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

Законодавець у ч. 1 ст. 825 ЦК України передбачає, що наймач має право відмовитись від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. У даному випадку не застосовується правило про попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці.

Другий варіант передбачає, що розірвання договору найму житла допускається у чітко визначених випадках. Перший — це невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі — понад два рази. Другий випадок для розірвання — руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає (ч. 2 ст. 825 ЦК України).

Однією з гарантій прав наймача можна вважати те, що, розглядаючи справу про розірвання договору найму житла, суд може надати наймачеві строк не більше одного року для відновлення житла. Якщо протягом цього строку наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. Проте, і в цьому випадку, на прохання наймача, суд може відстрочити виконання рішення, але не більше як на один рік. Разом із тим, слід зазначити, що суд може встановлювати відстрочку виконання рішення лише тоді, коли є докази, які свідчать, що наймач має намір і можливість для відновлення житла. У протилежному випадку можна говорити про порушення прав наймодавця та безкарність неправомірних дій наймача.

Ще однією підставою розірвання договору з ініціативи наймодавця можна вважати необхідність використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї (ч. 3 ст. 825 ЦК України). При цьому наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

Наймодавець має право розірвати договір найму житла і у тому випадку, якщо наймач та інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або порушують права та інтереси сусідів (ч. 4 ст. 825 ЦК України). У даному випадку також передбачена спеціальна процедура розірвання договору найму житла. Спочатку наймодавець повинен попередити наймача про необхідність усунення порушень, і тіль-

ки у випадку повторного порушення він має право вимагати розірвання договору.

Розірвання договору найму житла має своїм наслідком припинення права користування житлом і виселення наймача.

Незважаючи на те, що правовому регулюванню договору найму житла присвя-

чена окрема глава у ЦК України, існує ще багато питань, які потребують подальшого вирішення та нормативного врегулювання. Разом із тим, договір найму житла на даний час є одним із доступних способів реалізації громадянами права на житло.

ПРИМІТКИ

1. Хімич С. Право на житло відповідно до норм Конституції України / С. Хімич // Юридична Україна. — 2009. — № 9. — С. 55.
2. Галянтч М. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / М. Галянтч, А. Дрішлюк, Л. Лічман ; Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва АПрН України. — К.—Тернопіль : Підручники і посібники, 2009. — С. 26.
3. Галянтч М. К. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галянтч. — К. : Юрінком Інтер, 2008. — С. 283—284.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. — 2-ге вид., перероб. і допов. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — Т. II. — С. 421.
5. Там само. — С. 417.
6. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук / Є. О. Мічурін. — Х., 2000. — С. 3.
7. Харитонов Є. О. Захист прав наймачів житла при переукладенні договору найму житла / Є. О. Харитонов, О. С. Омельчук // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи : зб. наук. праць (за матер. круглого столу, м. Харків, 16.12.2006 р.). — Х. : Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва АПрН України ; Харківський національний ун-т внутрішніх справ, 2006. — С. 76.
8. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2003. — Книга вторая: Договоры о передаче имущества. — С. 730.

Слова Валентина. Договор найма жилья по гражданскому законодательству Украины.

В современных условиях в Украине достаточно актуальной остается проблема обеспечения жильем. Незирая на тенденции к обеспечению граждан жильем за их собственный счет, договоры найма жилья остаются важной правовой формой опосредствования отношений пользования жильем. В данной статье исследована правовая природа договора найма жилья, его содержание и особенности.

Ключевые слова: договор найма жилья, наймодатель, наниматель, временные жильцы.

Sloma Valentina. An agreement of lease of habitation is on the civil legislation of Ukraine.

In modern terms in Ukraine actual enough is a problem of material well-being habitation. Without regard to tendencies to housing of citizens for their own charge, the agreements of lease of habitation remain the important legal form of relations of using habitation. In this article investigational to legal nature of agreement of lease, his content and features.

Key words: agreement of lease of habitation, lessor, employer, temporal inhabitants.