

ДОГОВІР БЕЗОПЛАТНОГО КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

Івашова І. П.

*асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права
Української академії банківської справи
Національного банку України,
здобувач
Інституту держави і права імені В. М. Корецького
Національної академії наук України*

Цивільно-правовий договір, на підставі якого здійснюється безоплатне користування житлом - це договір позички, або як його ще називають, договір безоплатного користування майном. Договір позички дуже схожий з договором найму, тому правове регулювання договору позички закріплено главою 60 ЦК України з посиланням на те, що до договору позички застосовуються положення глави 58 ЦК України, тобто загальні положення договору найму. Договір найму та договір позички житла у особлюють одну мету - передачу житла в користування для задоволення житлової потреби. Але водночас, це різні договори, які мають свої особливості та відмінності. Як зазначає І.В. Спасибо-Фатєєва, що договір позички дуже близький до договору найму (оренди), але має суттєву відмінність у тому, що договір найму є платним [1, с. 33]. Відповідно до ст. 827 ЦК України за договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку. Користування річчю вважається безоплатним, якщо сторони прямо домовилися про це, або якщо це випливає із суті відносин між ними. Отже кваліфікуючою ознакою, що відрізняє договір позички від договору найму є безоплатність користування житлом. Але безоплатне користування житлом на підставі договору позички не означає, що користувач звільняється від будь-яких витрат на утримання житла. Навпаки, якщо Договором не передбачено інше, користувач зобов'язаний утримувати житло в належному стані, сплачувати житлово-комунальні послуги та утримувати прибудинкову територію. Основний інтерес, який може переслідувати для себе позичкодавець - це звільнення себе від платежів за утримання власного житла за рахунок користувача. Так як договір позички житла найчастіше укладається між особами які знаходяться в близьких довірчих відносинах, то житло передається в безоплатне користування, але з обов'язком для користувача утримувати та опла-

чувати житлово-комунальні послуги. Нажаль, в Цивільному Кодексі України договір позички житла взагалі не врегульований, що безумовно, є суттєвим недоліком.

Як визначено в науковій літературі, «договір безоплатного користування житлом - це угода, у силу якої одна сторона зобов'язується передати або передати житлове приміщення в безоплатне користування іншій стороні, а остання після закінчення терміну дії договору зобов'язана повернути його» [2, с. 254]. За даним договором в безоплатне користування передається житлове приміщення для проживання користувача та інших осіб, членів його сім'ї, якщо про це зазначено в договорі. Житло повинно надаватись в належному технічному стані, без прихованих дефектів, недоліків, самовільних перепланувань і бути придатним для використання за призначенням, тобто задоволення житлової потреби користувача. У разі якщо житло має певні недоліки, дефекти, про які не повідомить позичкодавець, то він має відшкодувати спричинену шкоду¹. Позичкодавцем може бути як фізична, так і юридична особа. Фізична особа позичкодавець може бути власником житла, або його наймачем. Якщо наймач передає в безоплатне користування житло, або його частину, то користувачі будуть мати статус тимчасових мешканців, які відповідно до ст. 818 ЦК України не мають самостійного права користування житлом і повинні звільнити житло не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них вимоги про звільнення житлового приміщення. Користувачем може бути і юридична особа, яка може використовувати житло для проживання своїх працівників. Очевидно, що до договору позички житла необхідно застосовувати, норми, які регулюють найм (оренду) житла з поправкою на його безоплатність. Тому ми пропонуємо доповнити ст. 827 ЦК України пунктом четвертим такого змісту: «до договору позички житла застосовуються положення глави 59 цього Кодексу з урахуванням особливостей договору позички».

При укладенні договору позички житла виникає питання щодо форми цього договору. Відповідно до п. 3 ст. 828 ЦК України договір позички будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у формі, визначеної у ст. 793 цього Кодексу, тобто необхідна нотаріальна форма, якщо укладається на три і більше роки. Але, враховуючи, що ст. 793 ЦК України встановлює загальні положення найму (оренди) і ця норма не розповсюджується на договір найму житла, тому ми вважаємо, що договір позички, як і договір найму житла повинен укладатись в простій письмовій формі, при чому недодержання якої не має правовим наслідком недійсність договору. Також договір позички житла не підлягає державній реєстрації в реєстрі речових прав та їх обтяжень. Договір позички житла може бути як строковим, так і безстроковим, на підставі ст. 831 ЦК України, в якій зазначено, що строк може визначатись відповідно до мети користування річчю, а так ж основна мета за договором позички житла це задоволення житлової потреби і проживання користувача, то договір позички буде діяти до моменту розірвання договору позички житла. У зв'язку з цим виникає практичне питання щодо звільнення житлового приміщення та виселення користувача. Відповідно до п. 2 ст. 834 ЦК України позичкодавець має право вимагати розірвання договору і повернення речі у разі, якщо у зв'язку з непередбаченими обставинами річ стала потрібною йому самому. Отже, чи підлягає в такому випадку застосуванню ч. 2 ст. 530 ЦК України, відповідно до якої боржник повинен виконати обов'язок передачі речі, тобто фактичного виселення з житла у семиденний строк з дня пред'явлення вимоги позичкодавцем. Враховуючи те, що договір позички житла дуже наближений до договору найму житла, і з метою збереження інтересів користувача, ми вважаємо, що в даному випадку необхідно застосовувати за аналогією п. 3 ст. 825 ЦК України щодо попередження користувача про розірвання договору та виселення не пізніше ніж за два місяці.

Слід відмітити, що відповідно до п. 2 ст. 832 ЦК України користувач не має переважного права на придбання речі, у раз її відчуження власником, а також не має права укладати договір субпозички, або найму без згоди позичкодавця. Користувач має такі права та обов'язки: використовувати житло за цільовим призначенням; сплачувати житлово-комунальні послуги, без згоди позичкодавця не надавати в користування житло іншим особам, та не проводити поліпшення та ремонт житла; після закінчення строку договору повернути житло в такому ж самому стані. При цьому, сторони можуть обумовити в договорі, що користувач повинен провести поточний або капітальний ремонт житла, переданого в користування. Якщо в договорі позички не встановлено правил щодо поліпшення майна переданого в користування, то необхідно керуватись нормами загальної дії, а саме ст. 778 ЦК України, яка визначає правову долю поліпшеного майна, переданого в найм. Договір позички житла може бути розірваний як користувачем, так і позичкодавцем. В ст. 834 ЦК України визначені підстави, за яких позичкодавець має право розірвати договір позички житла в односторонньому⁷ порядку. До них

відноситься те, що у зв'язку⁷ з непередбаченими обставинами житло стало необхідно позичкодавцю, або можливо членам його сім'ї; а також у випадку⁷ користування житлом не за призначенням, пошкодження або руйнування житла, та самочинної передачі в користування іншим особам. Наслідком розірвання договору позички є добровільне, або примусове, в судовому порядку⁷ виселення користувача без надання іншого житла.

Як висновок, можна сказати, що договір позички житла ду же схожий з договором найму (оренди) житла, а тому положення ЦК України, а саме глава 59 можуть бути застосовані до договору позички житла з урахуванням особливостей цього договору. На нашу думку, форма договору позички може бути простою письмовою, але в договорі необхідно передбачити всі необхідні умови, строк дії договору, права та обов'язки сторін, порядок розірвання договору та виселення з житлового приміщення.

Література:

- 1 Спасибо-Фатеева І.Н. Позичка чи позика / І.Н. Спасибо-Фатеева // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2004. - № 1 (13).
- 2 Мічурін Є.О., Сліпченко С. О., Соболев О.В. Житлове право. - Харків: Еспада, 2004. - 318 с.