

УДК 347.254

*І. П. Івашова, асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права
ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України”,
здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ НА ПІДСТАВІ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

В статті досліджується зміст правовідносин користування житлом на підставі комерційного договору найму житла. Визначаються вимоги до житла, яке передається в найм. Встановлюється коло осіб, які виступають на боці наймача, їхні права та обов'язки.

Ключові слова: право користування житлом, договір найму (оренди житла), права та обов'язки наймача, члени сім'ї наймача.

Постановка проблеми. Договір найму житла є однією із форм реалізації громадянами права на житло, яке закріплене Конституцією України. Отримуючи право користування житлом, наймач та особи, які проживають разом з ним, набувають різних прав та обов'язків щодо використання житлового приміщення. Межі здійснення цих прав залежать від виду договору найму, строку дії договору, а також форми його укладення. Разом із тим права та обов'язки сторін договору найму житлового приміщення є численними і різноманітними, що дозволяє їм утворювати в сукупності зміст цивільних правовідносин користування житлом, заснованих на такому договорі. Актуальним є визначення питань істотних умов договору комерційного найму житла, а саме вимоги законодавства до житлового приміщення, яке передається в користування, а також визначення переліку осіб, які вселяються в житло разом з наймачем, та їх повноваження. Житло, яке передається в найм, повинно відповідати архітектурно-будівельним, технічним, санітарно-гігієнічним та протипожежним вимогам, бути ізольованим та придатним для постійного проживання. Разом з квартирою в багатоквартирному будинку наймач набуває право користування спільним майном, що обслуговує будинок. Також у статті аналізуються права та обов'язки наймача та осіб, які проживають разом з ним, що можуть здійснювати за згодою наймодавця або на власний розсуд.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правовому дослідженню комерційного договору найму житла присвячено декілька фундаментальних праць вітчизняних науковців, таких як В. Я. Бондар, Я. В. Гуляк, О. С. Омельчук та інші. В той же час потребує подальшого наукового

дослідження здійснення права користування житлом наймачем та особами, які проживають разом з ним.

Метою даної статті є визначення змісту правовідносин з приводу користування житлом на підставі комерційного договору найму житла, а також з'ясування повноважень осіб, які виступають на стороні наймача, обсягу їх прав, обов'язків, гарантій та відповідальності.

Виклад основного матеріалу. Договір найму (оренди) житла, або як його ще називають “комерційний найм житла”, регулюється главою 59 ЦК України, а також главою 6 ЖК України. 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. Договір найму (оренди) житла належить до консенсуальних договорів, а отже для його укладення необхідна згода сторін щодо всіх істотних умов договору. Істотними умовами даного договору прийнято вважати умови про предмет договору, суб'єктний склад договору, строк дії договору та розмір плати за користування житлом. При цьому, якщо строк дії договору найму житла не встановлено в самому договорі, то відповідно до ст. 821 ЦК України договір вважається укладеним на п'ять років. У зв'язку з цим розрізняють короткостроковий найм житла (до одного року), який має певні особливості в порівнянні з довгостроковим наймом. Так, при здійсненні користування житлом в короткостроковому наймі наймач позбавляється певних прав щодо вселення інших осіб та тимчасових мешканців, а також не набуває переважного права на переукладення договору на новий строк та переважного права купівлі житла, не може укласти договір піднайму та здійснити заміну наймача. Звичайно, такі обмеження, встановлені в Цивільному

кодексі, носять диспозитивний характер і сторони можуть укласти договір короткострокового найму на інших умовах. Слід відмітити, що договір найму (оренди) житла завжди є строковим договором, а отже умова про строк дії договору може не вважатися істотною. Те ж саме стосується умови про розмір плати за користування житлом, але існують і протилежні точки зору [1, с. 16]. Відповідно до ст. 820 ЦК України розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла, тобто сторони самостійно погоджують цю умову, а у разі спору вона встановлюється судом. Але якщо сторони не обумовили в договорі розмір плати за користування житлом, переданим у найм, такий договір не можна вважати недійсним, оскільки буде застосовуватись ст. 762 ЦК України, як норма загальної дії, яка вказує, що якщо розмір плати не встановлено договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Отже, слід погодитись з висновками науковців, які стверджують, що умови договору найму житла про строк та плату за користування житлом не належить до істотних [2, с. 385]. Договір найму (оренди) житла укладається в простій письмовій формі, в законодавстві відсутня вказівка на обов'язковість нотаріального посвідчення та державної реєстрації. Недодержання письмової форми не має наслідком недійсності договору, оскільки відповідно до ст. 218 ЦК України недодержання сторонами письмової форми правочину, яка встановлена законом, не веде до його недійсності, крім випадків, встановлених законом. В разі виникнення спору щодо укладення договору сторони не можуть посилаються на свідчення свідків, а факт укладення договору може доводитись засобами аудіо-, відеозапису, або листуванням. Тому для уникнення негативних наслідків доцільно дотримуватись письмової форми договору найму житла.

Отже, незмінною істотною умовою договору найму житла є узгодження предмета та сторін договору. Звичайно, при укладенні письмового договору найму (оренди) житла сторони повинні передбачити: об'єкт договору, а саме склад і обсяг житла, його місце розташування – адресу, кількість кімнат, санітарну забезпеченість, стан житлово-комунальних послуг та перелік майна, яке знаходиться в житловому приміщенні. Також у договорі зазначається термін, на який його укладено, плата за користування житлом, ремонт майна та умови його повернення, порядок виконання зобов'язань, відповідальність сторін, і може бути передбачено ризик випадкової загибелі речей та страхування майна. За згодою сто-

рін можуть бути передбачені й інші умови договору. Але з якого моменту виникає право на користування житлом – моменту підписання договору чи фактичного вселення? Оскільки договір найму (оренди) житла є консенсуальним, то права та обов'язки у сторін, в тому числі право на вселення виникають з моменту підписання договору, якщо інший строк не встановлений в самому договорі, тобто наймач має право вимагати надання йому для вселення в належному стані житло. На практиці доречно рекомендувати сторонам підписувати акт прийому-передачі житла з зазначенням майна, яке в ньому знаходиться та стану житлово-комунальних показників. Якщо наймодавець затримує передачу житлового приміщення, то наймач має право вимагати відшкодування збитків, завданих затримкою, або відмовитись від договору і також вимагати відшкодування завданих збитків. З огляду на те, що метою цієї статті є визначення повноважень наймача та інших осіб, які виступають на стороні наймача, то повноваження наймодавця залишаться поза увагою даного дослідження. Щодо предмета договору, а саме житла, яке передається в найм, то воно повинно відповідати певним вимогам. Відповідно до ст. 812 ЦК України предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому. Наймач житла в багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок. Одразу ж звертає на себе увагу термінологічна неузгодженість даної статті з іншими статтями ЦК, які визначають право власності на житло, а саме ст. 379–382 ЦК України. Вважається невдалим використання терміна “помешкання”, оскільки воно не відображає основної характеристики, а саме віднесення до житлового фонду. Тому пропонується замінити термін “помешкання” на термін “житлове приміщення”, яке виступає родовим поняттям, і є синонімом терміна “житло”, різновидами якого є квартира, або її частина, житловий будинок або його частина, сюди слід також віднести садибу, відповідно до ст. 381 ЦК. Допоміжні та підсобні приміщення, що розташовані в квартирах багатоквартирних будинків, не можуть бути самостійним предметом договору найму житла, а отже передаються в користування разом із житловими приміщеннями. Таким чином, житлове приміщення, яке передається в користування за договором найму, повинно бути придатним для постійного проживання в ньому. Поняття придатності для постійного проживання має відповідати архітектурно-будівельним, технічним, сані-

тарно-гігієнічним та протипожежним вимогам, встановленим у законодавстві. При цьому благоустрій не є обов'язковою ознакою житлового приміщення [3, с. 197]. Рівень благоустрою в різних місцевостях визначається по-різному, виходячи з конкретних умов населеного пункту. На практиці трапляються випадки, коли в найм передається частина житлового приміщення, тобто половина кімнати, тим самим порушуються норми житлової площі, а також санітарні норми. У Цивільному кодексі Російської Федерації, а саме в ст. 673, вказується, що за договором найму житла може передаватись ізольоване житлове приміщення, придатне для постійного проживання. Ознака ізольованості житлового приміщення вказує на те, що в найм може передаватись частина квартири (тобто кімната), або частина будинку, що не мають наскрізного проходу, і не може надаватись частина житлової кімнати, тому така ознака має бути відображена в ст. 812 ЦК України. Слід погодитись з думкою М. К. Галантича, який зазначає, що в законодавстві необхідно визначити умови, за якими надання житла в найм не допускається. До таких умов слід віднести випадки, коли внаслідок вселення наймача і членів його сім'ї, або інших осіб, розмір житлової площі, що припадатиме на кожную особу, буде меншим 9м², крім випадків, коли є письмова згода всіх дорослих членів сім'ї, а також, коли в квартиру, де проживають два або більше наймачів, вселяється особа з важкою формою хронічного захворювання, включеного до переліку, що затверджений Міністерством охорони здоров'я [4, с. 287].

Наймачем відповідно до ст. 813 ЦК України може бути як фізична, так і юридична особа. В останньому випадку житло може використовуватись тільки для проживання в ньому фізичних осіб. В літературі існують різні думки з приводу правових підстав виникнення права користування житлом у фізичних осіб в договорі, де наймачем виступає юридична особа. Пропонується укласти договір піднайму, позички, або договір на користь третіх осіб. Але найпростішим варіантом буде зазначення в договорі фізичних осіб, які будуть проживати в житловому приміщенні, переданому за договором найму юридичній особі. Фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності також можуть виступати наймачами договору оренди житла, і оскільки вони не мають статусу юридичної особи, то можуть використовувати житлове приміщення для здійснення господарської, підприємницької діяльності непромислового характеру.

На стороні наймача за договором найму житла можуть виступати декілька осіб з різним пра-

вовим статусом, тому їх доречно поділити на певні групи. До першої групи належать особи, які виступають в договорі найму житла співнаймачами, вони мають рівні права щодо користування житлом, а їхні обов'язки за договором є солідарними. Другу групу становлять інші особи, які мають самостійне право користування житлом нарівні з наймачем житла. Це можуть бути будь-які особи – як пов'язані, так і не пов'язані шлюбно-сімейними відносинами. ЦК України визначив правовий статус цих осіб, наділивши їх рівними правами з наймачем житла, а відповідальність за порушення умов договору зазначеними особами покладається на наймача житла (ст. 816 ЦК України). Отже, наймач має право вселити в житлове приміщення членів своєї сім'ї або інших осіб як під час укладення договору, так і після вселення в житло. В першому випадку зазначені особи набувають самостійного права користування житлом за сукупності таких фактів, як поіменування цих осіб в договорі, а отже згоди наймодавця на їх проживання, та вселення в житлове приміщення разом з наймачем, або в інший встановлений строк на постійне проживання. В другому випадку, коли вселення осіб відбувається після укладення договору, право постійного проживання виникає також за сукупності певних фактів, а саме: вселення в житлове приміщення, яке наймач займає на підставі чинного договору, згода осіб, які постійно проживають разом з наймачем, та згода наймодавця. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно. Ці особи набувають рівних прав з наймачем та членами його сім'ї, якщо при їх вселенні не було визначено інший порядок користування житлом [5, с. 443]. До третьої групи осіб, що виступають на боці наймача, належать особи, що не мають самостійного права користування житлом, а саме піднаймачі та тимчасові мешканці. Наймач за згодою осіб, які проживають разом з ним та за згоди наймодавця має право вселити інших осіб на тимчасове проживання без стягнення плати за проживання. Вселення тимчасових жильців на строк понад півтора місяця допускається за умови додержання розміру житлової площі, встановленого для надання житлових приміщень (ст. 98 ЖК України). Разом з тим ці особи зобов'язані звільнити житлове приміщення у визначений строк, або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання. У разі відмови вони підлягають виселенню в судовому порядку без надання їм іншого житлового приміщення.

Зміст права користування житлом, що виникає з договору найму (оренди) житла, становлять

права, обов'язки та гарантії прав наймача та осіб, які проживають разом з ним. Цивільний кодекс України визначає наступні права наймача:

- право на вселення в житло, що є предметом договору найму. Сюди також можна віднести право на вселення членів сім'ї наймача та інших осіб на постійне проживання. Право на вселення кореспондується з правом на реєстрацію місця проживання в найманому житловому приміщенні, але сама по собі реєстрація не впливає на зміст речових чи зобов'язальних правовідносин наймача;
- використовувати житлове приміщення тільки для проживання і не здійснювати будь-яку діяльність, пов'язану з промисловим виробництвом;
- користуватись загальним майном співвласників квартир в багатоквартирному будинку;
- проводити перевлаштування та реконструкцію житла тільки за згодою наймодавця. Враховуючи те, що наймач може проживати з іншими особами, вважається, що для здійснення відповідних дій також необхідна згода цих осіб;
- за згодою наймодавця укладати договір піднайму та вселяти тимчасових мешканців;
- здійснити заміну наймача на іншу повнолітню особу, яка постійно проживає в цьому житлі за згодою наймодавця;
- після смерті наймодавця правонаступниками за договором найму можуть стати усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, при цьому договір найму залишиться чинним на попередніх умовах;
- за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з наймачем, в будь-який час розірвати договір найму, письмово попередивши

наймодавця за три місяці, або вимагати розірвання договору найму в судовому порядку;

- переважні права на укладення договору найму на новий строк на тих же самих, або інших умовах, а також переважне право купівлі житла у разі його продажу наймодавцем. Саме переважні права наймача виступають гарантіями збереження права користування житлом. До обов'язків наймача відносять: забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані; своєчасно вносити плату за житло та житлово-комунальні послуги, здійснювати поточний ремонт житла, якщо договором не передбачено інше, та звільнити житлове приміщення після спливу строку дії договору найму.

Наймачі, співнаймачі, та особи, які проживають разом з ними при здійсненні користування житлом, повинні дотримуватись Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених Постановою Кабінету Міністрів від 24.01.2006 № 45. Якщо наймачами житла є кілька осіб (мова іде про співнаймачів), то їхні обов'язки та відповідальність за договором найму житла є солідарними. Отже, наймач несе відповідальність за власні дії, за неправомірні дії осіб, які постійно проживають разом з ним, а також відповідає перед наймодавцем за дії тимчасових мешканців та піднаймачів. Після відшкодування шкоди, завданої зазначеними особами, наймач має право регресного позову до них.

Висновки. Таким чином, слід зазначити, що право користування житлом на підставі договору найму житла належить до зобов'язальних правовідносин, змістом яких є права, обов'язки та відповідальність наймачів, співнаймачів та осіб, які постійно або тимчасово проживають разом з ними. Дослідження даних правовідносин не обмежується рамками даної статті і є предметом наступних наукових досліджень.

Список літератури

1. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Я. В. Гуляк; Одеська національна юридична академія Міністерства освіти і науки України. – О., 2005. – 26 с.
2. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2003. – Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – С. 730.
3. Кавелина Н. Ю. Договоры по предоставлению имущества в пользование / Н. Ю. Кавелина : учебное пособие. – М. : Издательство "Юрлитинформ", 2009. – 288 с.
4. Галянич М. К. Житлове право України / М. К. Галянич : навч. посібник. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
5. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданіка. – 3-тє вид, перероб і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.

Отримано 17.10.2013

Аннотація

В статті досліджується содержание правоотношений пользования жильем на основании коммерческого договора найма жилья. Определяются требования к жилью, которое передается в найм. Устанавливается круг лиц, которые выступают на стороне нанимателя, их права и обязанности.

Summary

This article is devoted to the research of the legal relationship of the using right on the accommodation which is based on the lease contract. The requirements to the rental accommodation are determined. The rights and obligations of the persons which have leasehold are investigated in this article.

Івашова І. П. Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла / І. П. Івашова // Правовий вісник УАБС. – 2013. – № 2(9). – С. 73–77.