

ОДЕСЬКА НАЦІОНАЛЬНА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ

ОМЕЛЬЧУК Олександр Сергійович

УДК 347.453.3

ЗМІНА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Спеціальність 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса – 2007

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права Одеської національної юридичної академії Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України
ХАРИТОНОВ Євген Олегович,
Одеська національна юридична академія,
завідувач кафедри цивільного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
КУЧЕРЕНКО Ірина Миколаївна,
Інститут держави і права ім. В.М. Корецького
НАН України,
старший науковий співробітник

кандидат юридичних наук, доцент
РЕЗНИЧЕНКО Семен Васильович,
Одеський юридичний інститут ХНУВС,
начальник кафедри цивільного права та процесу

Захист відбудеться 7 вересня 2007 р. о 10 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03 Одеської національної юридичної академії за адресою: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Одеської національної юридичної академії за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 2

Автореферат розісланий 6 серпня 2007 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Музиченко П.П.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У статті 47 Конституції України задекларовано: “Кожний має право на житло”. Держава створює умови, за яких кожен громадянин має можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Прийняті на основі Конституції України акти цивільного та житлового законодавства складають нормативну базу забезпечення реалізації права людини на житло.

Разом із тим, слід зазначити, що нині житлове законодавство переживає пору кардинального оновлення. Це відбивається на розробці кількох проектів Житлового кодексу України, а також на прийнятті низки спеціальних законів, спрямованих на врегулювання житлових та пов'язаних з ними відносин.

Така ситуація певною мірою стримує підготовку нових наукових праць та спеціальних монографічних досліджень окремих проблем виникнення права користування житловими приміщеннями, здійснення та припинення відповідних правовідносин. Значною мірою це стосується і проблем зміни договору найму (оренди) житла.

Характеризуючи значення дослідження питань зміни договору найму (оренди) житла, слід також звернути увагу на ту обставину, що в сучасних умовах Україна не бере на себе обов'язок безкоштовного забезпечення усіх громадян житлом та поліпшення їх житлових умов. Не можуть, а часто й не бажають брати на себе такі обов'язки й інші власники житлового фонду, наприклад, суб'єкти підприємницької діяльності, оскільки останні, передусім, мають на меті одержання прибутку, а вже потім задоволення соціальних потреб своїх працівників. У зв'язку з цим зростає значення зміни умов договору найму (оренди) житла, яка за своєю сутністю часто є способом поліпшення умов користування житлом без придбання нового житлового приміщення.

Така ситуація зумовлює доцільність визначення основних принципів не лише регулювання відносин користування житлом, але й трансформації договору найму житлового приміщення з дотриманням при цьому прав та інтересів його учасників.

Варто звернути увагу на те, що, хоча користування житлом на підставі договору має правовим підґрунтям норми глави 59 Цивільного кодексу України, однак питанням зміни договору найму (оренди) житла уваги у цій главі приділено недостатньо. Про це свідчить, наприклад, та обставина, що спеціальної статті ЦК України, присвяченої загальним питанням зміни такого договору, немає. Не згадується термін “зміна” і в окремих нормах зазначеної глави ЦК, що вимагає спеціального аналізу їхнього змісту.

Викладене свідчить про актуальність дослідження проблем, пов'язаних зі зміною договору найму (оренди) житла.

Цим пояснюється й теоретичне та практичне значення спеціального

дослідженні у цій галузі з урахуванням наукових здобутків, які існують у вітчизняних дослідженнях з цієї проблеми.

Актуальність теми підсилюється тим, що на практиці виникає чимало питань, які потребують теоретичного осмислення та законодавчого вирішення. Зокрема це стосується визначення співвідношення загальних положень ЦК України про зобов'язання та договори з нормами, присвяченими договору найму (оренди) житла, нормами глави 59 ЦК України та положеннями чинного Житлового кодексу Української РСР (далі - ЖК УРСР) з метою розмежування сфери застосування цивільного та спеціального житлового законодавства стосовно зміни відповідного договору, визначення кола припустимих змін договору найму (оренди) житла, які не порушували б права та інтереси інших учасників відповідних відносин тощо.

Слід зазначити, що деякі питання зміни договору найму (оренди) житла побіжно розглядалися фахівцями у процесі дослідження тих чи інших аспектів користування житлом на підставі договору найму (Є.В. Богданов, В.Я. Бондар, Л.В. Васильченко, М.К. Галянтич, Я.В. Гуляк, Ю.О. Заїка, І.М. Кучеренко, Н.О. Саніахметова, С.О. Сліпченко, Т.Р. Федосеева, Є.О. Харитонов та ін.).

Однак жодне із цих досліджень не було присвячене спеціально дослідженню проблем зміни договору найму (оренди) житла, тим більше, на підставі ЦК України, а також забезпеченню при цьому прав та інтересів учасників договору найму (оренди) житла. Крім того, більшість зазначених авторів здійснювали свої дослідження на законодавчому та фактичному матеріалі, який сьогодні значною мірою втратив чинність.

Така ситуація свідчить про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної зі зміною договору найму (оренди) житла, а також забезпеченням при цьому прав та інтересів учасників відповідних відносин.

Це підтверджує необхідність звернення до проблем зміни договору найму (оренди) житла і забезпечення прав та інтересів його учасників на рівні дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до напрямків досліджень Одеської національної юридичної академії “Правові проблеми становлення та розвитку сучасної Української держави” (державний реєстраційний номер 0101U001195) та теми “Традиції та новації у сучасній українській державності і правовому житті”. Безпосередньо тема дисертації відповідає плану наукових досліджень кафедри цивільного права Одеської національної юридичної академії в рамках теми “Традиція приватного права України” та “Традиції та новації у сучасному цивільному праві України”.

Мета і задачі дослідження. Мета дисертаційного дослідження полягає у з'ясуванні сутності та значення зміни цивільно-правового договору найму (оренди) житла, встановленні особливостей забезпечення прав та інтересів учасників відповідних відносин на матеріалах цивільного законодавства України.

У зв'язку з поставленою метою вирішувалися такі задачі:

дослідження поняття, типології та змісту договору найму (оренди) житла за ЦК України у порівнянні з вирішенням аналогічних питань в нормах житлового законодавства;

аналіз права на зміну договору найму (оренди) житла як одного із напрямків (способів) реалізації права на житло у сучасних умовах;

розгляд питань про загальні засади зміни договору найму (оренди) житла;

визначення кола випадків зміни договору найму (оренди) житла за цивільним та спеціальним (житловим) законодавством;

аналіз особливостей окремих видів зміни договору найму (оренди) житла;

розгляд засобів забезпечення належного здійснення права на зміну договору найму (оренди) житла;

з'ясування особливостей окремих видів зміни договору найму (оренди) житла;

формування пропозицій стосовно вдосконалення норм чинного законодавства та узгодження положень ЦК України і житлового законодавства.

Об'єктом дослідження є відносини, що виникають при зміні договору найму (оренди) житла.

Предметом дослідження є система правових норм, що визначають сутність договору найму (оренди) житла, умови та порядок зміни договору найму (оренди) житла, забезпечення прав та інтересів учасників відповідних відносин, а також проблеми, що виникають при тлумаченні та застосуванні зазначених норм, та судова практика у справах відповідної категорії.

Методологічною основою дослідження служив загальнонауковий діалектичний метод, а також спеціальні наукові методи логічного, системно-структурного та порівняльного аналізу, які у сукупності були застосовані для встановлення значення та особливостей договору найму (оренди) житла, аналізу підстав та умов його зміни, засобів забезпечення прав та інтересів учасниками відповідних відносин.

При цьому метод логічного аналізу використовувався для встановлення змісту та спрямованості норм цивільного законодавства, які регулюють відносини, що є предметом цього дисертаційного дослідження. Метод системно-структурного аналізу використовувався для встановлення місця норм, що регулюють зміну договору найму (оренди) житла, у системі норм цивільного законодавства України, а також при розгляді питань взаємозв'язку зазначених норм та норм житлового законодавства, присвячених регулюванню відповідних відносин.

Порівняльний метод дав змогу проаналізувати положення, що стосуються відносин, які є предметом цього дисертаційного дослідження у ЦК України та раніше чинному цивільному і житловому законодавстві, а також порівняти

вирішення цих питань у ЦК України та цивільних законодавствах деяких інших країн.

Теоретичною основою дослідження є праці вітчизняних та зарубіжних фахівців у галузі цивільного права, загальної теорії права, житлового права. Поміж них твори С.С. Алексеева, Ч.Н. Азімова, Є.В. Богданова, М.І. Брагінського, С.І. Вільнянського, В.В. Вітрянського, М.К. Галянтича, О.В. Дзери, А.С. Довгерта, І.М. Кучеренко, В.М. Коссака, С.М. Ландкофа, В.В. Луця, О.О. Красавчикова, Н.С. Кузнєцової, В.О. Рясенцева, П.М. Рабиновича, С.М. Сібільова, С.О. Харитонова, О.І. Харитонової, В.Ф. Чигиря, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишки та ін.

Деякі з них присвячені аналізу поняття цивільного договору, його укладення, засобам забезпечення його належного виконання в цілому (праці С.С. Алексеева, М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, В.В. Луця), інші стосуються тих чи інших питань договору найму (оренди) житла та забезпечення прав його учасників (праці Є.В. Богданова, М.К. Галянтича, Я.В. Гуляк, Т.І. Іларіонової, О.О. Красавчикова, С.Н. Ландкофа, В.П. Маслова, Г.І. Петришевої, В.О. Рясенцева, И.О. Санахметової, М.М. Сібільова, С.О. Харитонова, Р.Б. Шишки та ін.).

Вивчення та аналіз праць згаданих науковців дали змогу визначити й оцінити стан досліджуваної проблеми, виявити та проаналізувати питання, що постали на сучасному етапі у досліджуваній сфері, а також визначити шляхи їх вирішення.

Емпіричним підґрунтям дослідження послужило цивільне та житлове законодавство України з досліджуваних питань, а також судова практика з питань зміни договору найму (оренди) житла.

Наукова новизна одержаних результатів.

Дисертація є одним з перших комплексних досліджень проблем, які виникають при зміні договору найму (оренди) житла, виконаних на матеріалах оновленого цивільного законодавства України та сучасної кодифікації житлового законодавства, що відбувається в нашій країні.

У дисертаційному дослідженні вперше у вітчизняній літературі зроблено спробу сформулювати концепцію забезпечення прав та інтересів учасників договору найму (оренди) житла, у процесі його зміни.

Також вперше зроблено спробу систематизувати засоби забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла з формулюванням відповідних рекомендацій по вдосконаленню редакції деяких норм Цивільного кодексу України, проекту Житлового кодексу України та формування практики застосування зазначених актів законодавства.

На підставі одержаних у процесі дисертаційного дослідження результатів на захист виносяться такі положення:

уперше:

висувається пропозиція про розгляд права на зміну договору найму (оренди) житла, як самостійного напрямку реалізації права на житло в сучасних умовах;

обґрунтовується висновок про те, що стосовно найму (оренди) житла фізичною особою виправданим є вживання виразу “договір найму (оренди) житла” без вказівки у цьому випадку на можливість також і оренди житла;

робиться висновок про те, що у змісті договору найму (оренди) житла є необхідним закріплення положення про право наймача на зміну договору з відповідним доповненням глави 59 ЦК України спеціальною нормою, яка закріплювала б у загальному вигляді це право;

обґрунтовується положення про те, що у главі 59 ЦК України варто передбачити право наймача на обмін житловими приміщеннями. При цьому обґрунтовується позиція, згідно з якою обмін житловими приміщеннями не можна ототожнювати з договором міни житла, який є окремою підставою виникнення цивільних зобов'язань;

висувається теза про те, що укладення договору піднайму, вселення тимчасових мешканців тощо також слід вважати випадками зміни договору найму (оренди) житла, оскільки, хоча зазначені особи набувають лише тимчасового і похідного (залежного) права користування житлом, однак при їхньому вселенні змінюються умови користування житлом для наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним;

обґрунтовується теза про те, що в ЦК України має місце обмеження прав повнолітніх осіб, які постійно проживали з наймачем, який помер, на зміну договору найму (оренди) житла протягом часу, який залишився до кінця строку чинності договору, у зв'язку з чим доцільно внести зміни до частини 2 ст. 821 ЦК України:

удосконалено:

доцільність розрізнення “соціального” договору найму (оренди) житлового приміщення та цивільно-правового договору найма (оренди) житла, що має істотне значення для визначення кола норм, які мають застосуватися для вирішення спорів у випадку зміни договору найму (оренди) житла;

набув подальшого розвитку:

висновок про необхідність вдосконалення низки норм ЦК України, які регулюють відносини, що виникають при зміні договору найму (оренди) житла, та узгодження з ними відповідних норм проекту ЖК України. Пропонується редакція змін та доповнень.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що його матеріали можуть бути використані у:

науково-дослідній сфері - висновки дисертаційного дослідження можуть служити підґрунтям для подальшого вдосконалення концепції зміни договору найму (оренди) житла і забезпечення прав та інтересів його учасників;

сфері правотворчості - положення і висновки дисертаційного дослідження можуть бути використані у законотворчій діяльності, в процесі вдосконалення

деяких норм цивільного законодавства України та проекту Житлового кодексу України. Внесено також пропозиції щодо тлумачення відповідних положень цивільного та житлового законодавства судами, для чого визначено орієнтовні критерії застосування певних норм на практиці;

навчально-методичній роботі - матеріали дисертаційного дослідження можуть бути використані при підготовці навчальних посібників та науково-методичних рекомендацій з цивільного права, житлового права, при читанні спецкурсу “Житлове законодавство України” тощо.

Апробація результатів дослідження. Дисертацію виконано і обговорено на кафедрі цивільного права Одеської національної юридичної академії.

Результати дисертаційного дослідження доповідалися на наукових конференціях: науково-практичній конференції “Проблеми правового забезпечення підприємницької діяльності, пов'язаної з морем” (17 березня 2006р., м. Одеса), IV Міжнародній науково-методичній конференції “Римське право і сучасність” (19-20 травня 2006 р., м. Одеса); 9-й (61-й) звітній науковій конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу Одеської національної юридичної академії (26 квітня 2006 р., м. Одеса), круглому столі “Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи” (16 грудня 2006 р., м. Харків), 10-й (62-й) ювілейній звітній науковій конференції професорсько-викладацького та аспірантського складу Одеської національної юридичної академії (27-28 квітня 2007 р., м. Одеса).

Результати дисертаційного дослідження використовувалися у навчальному процесі при проведенні практичних занять з відповідних тем курсу цивільного права, зі спецкурсу “Житлове законодавство України”, керівництві курсовими роботами тощо.

Публікації. Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладені у 3 одноосібних статтях, опублікованих у збірниках, що входять до переліку наукових фахових видань, затвердженого ВАК України.

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, поділених на 8 підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 186 сторінок. Список використаних джерел складає 182 найменування і займає 17 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність теми дослідження, її зв'язок з науковою тематикою, сформульовано мету і задачі дослідження, визначено об'єкт, предмет і методи дослідження, викладено наукову новизну і основні положення, що виносяться на захист, висвітлено практичне значення отриманих результатів, їхня апробація, вказано публікації за темою дисертації.

У першому розділі “Огляд літератури і вибір напрямків дослідження” звертається увага на те, що у дослідженні питань зміни договору найму (оренди) житла слід виходити з того методологічного посилання, що весь масив літератури, яка стосується проблематики дослідження, умовно можна поділити на три групи: 1) нормативно-правові акти, що регулюють відносини, пов'язані з наймом (оренди) житла; 2) наукові дослідження, що стосуються визначення та класифікації цивільно-правових договорів та місця у ній договору найму (оренди) житла; 3) наукові дослідження, що безпосередньо пов'язані з характеристикою договору найма (оренди) житла та підстав його зміни.

Під час аналізу законодавства, яке служить підґрунтям для врегулювання відповідних відносин, зазначається, що відповідно до зміни соціально-політичних умов життя суспільства науковці виокремлюють кілька періодів розвитку в Україні законодавства, яке регулює відносини найму (оренди) житла в Україні. При цьому характерним є те, що за різних періодів розвитку відносини найму (оренди) житла характеризуються поперемінно то перевагою приватноправових (цивільністичних) засад, то посиленням адміністративних методів регулювання цих відносин, то деяким відступом від них на користь застосування цивільно-правових методів (наприклад, ст. 278-323 ЦК УРСР 1963 р.), то знову посиленням адміністративних засад при вирішенні питань користування житлом на підставі “договору”. Аналіз законодавства, яке регулює питання укладання та виконання договору найму житлового приміщення та користування житлом на його підставі, дозволив дійти висновку про те, що це або сфера дії виключно спеціального житлового законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України), або спільна сфера дії спеціального, тобто житлового і загального, тобто цивільного, законодавства (ч. 3 ст. 810 ЦК України).

Разом з тим, значна частина відносин, що виникають у сфері користування житлом, зокрема на підставі договору найму житлового приміщення, за своїми генезисом і правовою природою є цивільно-правовими, що, у свою чергу, зумовлює можливість, а в багатьох випадках і необхідність субсидіарного застосування норм цивільного законодавства (насамперед, це норми ЦК України) до відповідних відносин користування житлом.

Щодо другої групи досліджень зазначається, що для розгляду і визначення стану вивчення проблеми найбільше значення мають наукові дослідження, спеціально присвячені розгляду питань визначення як цивільно-правового договору взагалі, так і договору найма житла, зокрема, та його видової приналежності.

Так, з урахуванням цілей та задач дослідження, робиться побіжний аналіз поняття цивільно-правового договору взагалі, який дає можливість оцінити ступінь розробки у цивілістиці цієї проблематики.

Під час аналізу робіт, присвячених визначенню та класифікації договору найму (оренди) житла, зазначається, що у вітчизняній та зарубіжній літературі сформувалися та продовжують формуватися певні тенденції визначення підходів

щодо класифікації договору найму (оренди) житла.

Зокрема, договір найму (оренди) житла характеризується як двосторонній договір, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачу житлове приміщення у належному стані; як такий, за яким одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій стороні (наймачу) у користування житлове приміщення за певну плату тощо. Проаналізовано існуючі в літературі точки зору щодо самостійності договору найму (оренди) житла. З цією метою здійснено огляд літератури щодо співвідношення договору найму (оренди) житла та договору майнового найму. Більшість науковців вважають договір житлового найму особливим різновидом договору майнового найму, інші виокремлюють його у самостійний вид договорів. На думку автора, договір найму житла є самостійним, окремим видом договорів.

На підставі здійсненого огляду літератури, яка стосується проблематики дисертаційного дослідження, зроблено висновок, що ті наукові розвідки, які мали місце у цій галузі, за вкрай незначними винятками, проводилися по-перше, на іншому законодавчому матеріалі та в інших соціально-економічних умовах і, по-друге, лише побіжно торкалися питань саме зміни договору найму (оренди) житла.

У другому розділі **“Загальна характеристика договору найму житла та підстав його зміни”**, якій складається з чотирьох підрозділів, здійснено аналіз загальних питань стосовно визначення поняття та типології цього виду договору, його змісту, укладення і розірвання та підстав зміни.

У *підрозділі 2.1. “Поняття та типологія договору найму житла”* розглядаються питання визначення поняття і виду цього договору. На підставі аналізу чинного законодавства доводиться, що договір про користування фізичних осіб житлом у чинному законодавстві називається і розуміється по-різному. Так, у главі 59 ЦК України такий договір іменується “договір найму (оренди) житла”. У ЖК він називається “договір найму житлового приміщення”. У проекті ЖК України договори про користування житлом у залежності від виду житла, яке є предметом найму, іменуються “договір найму соціального житла” (ст. 49) та “договір найму житла” (ст. 50), “договір найму службового житла” (ст. 79) тощо.

Такий стан термінології дає підстави для розрізнення “договору найму (оренди) житла” як загальної категорії, і договорів найму окремих видів житла, які можуть мати місце в різних видах житлового фонду. Саме під таким кутом зору і здійснені подальше дослідження договору найму (оренди) житла та аналіз можливості, підстав і умов його зміни. При цьому доцільність запровадження єдиного поняття договору найму (оренди) житла в законодавстві автором визначається із врахуванням положень концепції державної житлової політики, ЦК України, ЖК та інших актів житлового законодавства, які передбачають, що користування житлом здійснюється громадянами на підставі приватної власності, членства в ЖБК, оренди або найму.

Пропонується цивільно-правовий договір найму (оренди) визначити як домовленість двох або більше сторін, яка спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків стосовно користування помешканням (проживання в ньому) протягом певного строку за плату.

З урахуванням здійсненого аналізу існуючих класифікацій договорів у контексті дослідження наполягається на виокремленні лише двох видів договору найму (оренди) житлового приміщення: 1) “соціальний” договір найму (оренди) житла; 2) “приватний” договір найму (оренди) житла. “Соціальний” договір найму житлового приміщення є реальним, оскільки вирішальне значення тут має не конкретний договір найму, а вселення в житлове приміщення на законних підставах, після чого права та обов'язки сторін можуть визначатися (і, як правило, визначаються типовими договорами, формами тощо). Натомість, “цивільно-правовий” (“приватний”) договір найму (оренди) житла має бути консенсуальним, оскільки визначальним для виникнення прав та обов'язків його сторін є укладення договору, де ці права та обов'язки передбачені й узгоджені.

Отже, власне “договором найму (оренди) житла” у прямому значенні цього поняття є тільки цивільно-правовий (приватний) договір, оскільки при “соціальному наймі” лише використовується зовнішня форма договору, яка не має характерних ознак останнього і тому надалі договір найму (оренди) житла є цивільно-правовим договором і має усі ознаки останнього. Таким чином, за типом договір найму (оренди) житла є домовленістю суб'єктів цивільних відносин про передачу певного майна у тимчасове користування, він є консенсуальним, оплатним, каузальним, двостороннім договором, завжди є основним договором, в якому права та обов'язки його сторін визначаються за згодою останніх. Крім того, з точки зору оцінки ступеня його юридичної завершеності, найом житла є не попереднім, а остаточним договором.

У *підрозділі 2.2. “Умови (зміст) цивільно-правового договору найму житла”* головна увага приділяється сукупності його умов, сформульованих сторонами договору або таких, що випливають із закону, на якому укладання договору засноване.

При характеристиці істотних умов цивільно-правового договору найму (оренди) житла зазначається, що вони мають встановлюватися на основі принципу свободи договору, який є визначальним для цивільних відносин взагалі. Однак, ЦК України при визначенні істотних умов договору відсилає до спеціальних норм, присвячених договорам цього виду, і називає істотними, насамперед, ті умови, які визнані такими згідно з законом і передбачені як обов'язкові самими нормами права, що регулюють ці цивільні відносини. Зокрема, такий підхід є характерним при визначенні істотних умов договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності (ч. 2 ст. 810 ЦК України). Але не завжди істотні умови визначаються безпосередньо в законодавстві. Наприклад, до

договору найму (оренди) житла, крім найму (оренди) житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення Цивільного кодексу, якщо інше не встановлене законом (ч. 3 ст. 810 ЦК України).

Аналіз положень глави 59 ЦК України та специфічних властивостей цивільно-правового договору найму (оренди) житла дозволив зробити висновок, що норми цивільного законодавства про такий договір не містять вичерпного переліку умов, однак останні значною мірою впливають із особливостей цільового призначення відповідного договору та його правової сутності, як договору приватноправового. Тому істотними умовами цивільно-правового договору найму (оренди) житла, вимога наявності яких впливає безпосередньо з приписів закону, але характеристика котрих конкретно визначається сторонами, є: 1) предмет договору (ст. 812 ЦК України); 2) суб'єктний склад договору (ст.ст. 813, 816 ЦК України); 3) строк дії договору найму житла (ч. 1 ст. 810, ст. 821 ЦК України); 4) розмір плати за користування житлом (ч. 1 ст. 810, ст. 820 ЦК України), які і піддані детальному аналізу.

Зокрема, при визначенні предмета договору проводиться співвідношення понять “помешкання”, “квартира”, “житловий будинок”. При цьому робиться висновок, що поняття “помешкання” є узагальнюючим стосовно різноманітних видів приміщень, які можуть надаватися для користування (проживання) наймачеві - квартири, житлового будинку, кімнати, частини кімнати тощо.

Особливості суб'єктного складу договору найму (оренди) житла полягають у тому, що ЦК України розрізняє “сторони у договорі найму житла” (ст. 813 ЦК України) та “інших осіб”, які проживають разом з наймачем (ст.ст. 816, 917 ЦК України) і котрі, як правило, мають рівні з наймачем права та обов'язки користування житлом (ч. 1 ст. 816 ЦК України) або рівні права користування житлом (ч. 2 ст. 817 ЦК України). При аналізі цього питання робиться висновок, що строк дії договору має практичне значення: виокремлення короткострокового (на строк до одного року) договору найму (оренди) житла переслідує мету встановлення спеціального правового режиму для відносин, які мають короткостроковий, а тому досить нестабільний характер. Зокрема, до договору найму (оренди) житла, укладеного на строк до одного року, не застосовуються положення про обов'язковість вказівки у договорі на осіб, які проживатимуть разом із наймачем; про право наймача та осіб, які проживають разом із ним, на вселення тимчасових мешканців; положення про переважні права наймача на укладення договору найму на новий строк; про переважні права наймача на придбання житла, яке було предметом договору найму, у разі його продажу тощо.

Зазначається, що віднесення плати за користування житлом до числа істотних умов зазначеного договору в літературі є питанням дискусійним, однак висловлюється думка, що цей договір має бути оплатним, а вже розмір плати залежатиме від домовленості сторін.

У підрозділі 2.3. “Укладення та розірвання договору найму житла” здійснено аналіз порядку укладення та розірвання цього виду договору. Досліджується загальний порядок укладення договорів, який складається з двох етапів: 1) оферта; 2) акцепт. Розглядаються також особливі випадки укладення договору найму (оренди) житла, зокрема, на підставі так званої “публічної оферти”, а також його “переукладення”, тобто укладення знову після спливу строку цього договору, що є підставою припинення останнього.

При аналізі порядку вирішення спорів, які виникають у процесі укладення договорів найму (оренди) житла, робиться висновок, що переддоговірні судові спори тут можуть мати місце, як правило, лише за домовленістю сторін.

Припускається що винятком із цього правила має бути укладення договору найму (оренди) житла його власником або володільцем, який робить це в порядку здійснення підприємницької діяльності (ст. 633 ЦК України), а тому не має права довільно визначати контрагента за цим договором, довільно змінювати умови останнього в залежності від того, з ким укладає договір тощо.

Розглянуто питання укладення договору найму (оренди) житла з одним та кількома наймачами, гарантії прав останніх та ін.

Акцентовано увагу на тому, що при розірванні договору найму (оренди) житла мають враховуватися як загальні положення про розірвання договорів, встановлені ст.ст. 651-654 ЦК України, так і специфічні підстави й порядок зміни та розірвання договору найму (оренди) житла, які містяться у главі 59 ЦК України, або безпосередньо впливають з природи цього договору. Зазначається, що винятки із загального правила щодо добровільності розірвання договору можуть бути передбачені договором або безпосередньо законом. Зокрема, договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. При цьому наголошується на необхідності відрізнити від розірвання договору односторонню повну або часткову відмову від договору, яка можлива лише у випадках, прямо передбачених законом або договором.

У підрозділі 2.4. “Підстави зміни договору найму житла” розглянуто як загальні положення про зміну договорів, так і специфічні підстави й порядок зміни договору найму (оренди) житла, які вміщено у главі 59 ЦК України, або які безпосередньо впливають із природи цього договору. Розглянуто особливу підставу зміни договору, якою є істотна зміна обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору. У цьому випадку договір може бути змінено за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.

Оскільки договір найму (оренди) житла є підставою виникнення зобов'язань, то до відповідних відносин застосовуються положення про зміну зобов'язань. У зв'язку з цим проаналізовано один з найбільш поширених випадків зміни зобов'язання при заміні його суб'єктів: боржника або кредитора. На підставі

здійсненого аналізу робиться висновок про те, що слід розрізняти загальне поняття заміни кредитора у зобов'язанні та цесію - передання кредитором своїх прав іншій особі за правочином. Дослідження особливостей зміни договору найму (оренди) житла, прямо визначених або таких, що впливають із положень ЦК, здійснюється з урахуванням тієї обставини, що право на зміну договору найму (оренди) житла має подвійну природу. З одного боку, поняття “зміна договору” - це підстава зміни зобов'язань, що впливають з договору найму (оренди) житла (правовідносин користування житлом), з іншого - поняття “право на зміну договору найму (оренди) житла” не можна обмежувати рамками звичайної трансформації договірних зобов'язальних правовідносин.

Аналізуючи співвідношення цивільного та житлового законодавства в регулюванні відносин, що виникають у випадку зміни договору найму (оренди) житла, робиться висновок про те, що загальні положення про зміну цивільного договору застосовуються лише до приватного договору найму (оренди) житла. Спеціальні норми житлового законодавства застосовуються як до “соціального”, так і до приватного договору найму (оренди) житла (за винятком, коли це суперечить прямим вказівкам норм глави 59 ЦК України). На такій методологічній основі здійснено аналіз спеціальних підстав зміни договору найму (оренди) житла.

Дослідження особливостей підстав зміни договору найму (оренди) житла, їх спільних рис та відмінностей дозволило зробити висновок, що вони можуть бути об'єднані у такі чотири групи: 1) зміна договору найму (оренди) житла внаслідок збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом із наймачем (вселення нових членів сім'ї та інших осіб; втрата якоюсь із осіб, що постійно проживають разом із наймачем, права на житло; смерть такої особи, її вибуття із житлового приміщення тощо); 2) зміна договору найму (оренди) житла внаслідок трансформацій суб'єктного складу цього договору (визнання наймачем іншого члена сім'ї; об'єднання наймачів житла в одну сім'ю; заміна наймодавця); 3) зміна договору найму житла внаслідок трансформацій предмета зазначеного договору (розділ житлової площі; переобладнання і перепланування житлового приміщення; заселення наймачем кімнати, що звільнилася, в загальній квартирі); 4) зміна договору найму житла внаслідок трансформації інших умов такого договору (обмін житловими приміщеннями та примусовий обмін. Сюди також входять деякі випадки зміни договору, які також можна іменувати “інші випадки зміни договору найму житла” - зміна умов користування житлом внаслідок здачі його у піднайом, вселення тимчасових мешканців, зміни строку договору тощо).

Розділ третій “Окремі (спеціальні) випадки зміни договору найму житла” присвячений детальному аналізу окремих випадків зміни зазначеного договору. Він складається з чотирьох підрозділів.

У підрозділі 3.1. “Зміна договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу сім'ї наймача” основну увагу приділено дослідженню питань

про права й обов'язки інших осіб, яких наймач має право вселити, та співвідношення правового становища зазначених осіб і становища членів сім'ї наймача стосовно користування житловим приміщенням. Для цього здійснюється порівняльний аналіз цивільного та житлового законодавства з метою з'ясувати, чи охоплюються поняттям “інші особи” члени сім'ї наймача, чи вони складають окрему категорію суб'єктів цих відносин. На підставі такого аналізу зроблено висновок про те, що, на відміну від житлового законодавства, ЦК України не виокремлює членів сім'ї наймача в окрему категорію з визнанням за ними спеціального статусу після вселення в житлове приміщення, встановлюючи, натомість, у ст. 817 право наймача та осіб, які постійно проживають разом із ним (ці особи відповідно до ст. 816 ЦК України мають рівні з наймачем права та обов'язки щодо користування житлом), за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому. Таке вирішення питання не є оптимальним, оскільки не дозволяє враховувати особисті та спеціальні майнові (стосовно спільного майна подружжя, спадкування за законом тощо) стосунки, які існують або можуть виникати між наймачем та членами його сім'ї (зокрема, подружжям та дітьми). Тому пропонується вирішити це питання безпосередньо у главі 59 ЦК України, передбачивши існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб.

При цьому статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише загального цивільного законодавства, але й нормами сімейного та житлового законодавства, тоді як правове становище “інших осіб” встановлюється на засадах ч. 1 ст. 816 ЦК України. Воно має бути таким самим, як і правове становище наймача та членів його сім'ї, за винятком питань правонаступництва при заміні наймача у договорі найму (оренди) житла, про що має бути зроблено спеціальне застереження у ст. 824 ЦК України. Запропоновано також авторське визначення установленого порядку вселення, під яким варто розуміти тільки дотримання положень закону, насамперед, Цивільного та Житлового кодексів.

У підрозділі 3.2. “Зміна договору найму житла внаслідок трансформацій суб'єктного складу цього договору” аналізу піддано випадки заміни наймача у договорі найму житла, а також зміни договору найму житлового приміщення на вимогу наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю.

У першому випадку досліджено питання заміни наймача: 1) за життя наймача; 2) у разі смерті наймача або вибуття його з житла. Розбіжності у підходах до регулювання зміни договору найму (оренди) житла за домовленістю всіх членів сім'ї, які проживають спільно з наймачем, іншою повнолітньою особою зі складу сім'ї, пропонується вирішити на користь правила, встановленого ЦК України, відповідно до якого право ініціативи зміни договору найму (оренди) житла слід визнати за наймачем у сукупності з іншими особами, які постійно проживають

разом із ним. При цьому увага акцентується на тому, що йдеться не взагалі про рівне становище наймача та інших осіб (членів сім'ї тощо) як учасників договору найму (оренди) житла, а саме про рівність зазначених осіб лише у відносинах щодо користування житлом.

У випадку заміни наймача внаслідок його смерті або його вибуття з житла колізія між ЖК і ЦК України щодо того, чи є більшість осіб на боці наймача, також має бути вирішена на користь правила, встановленого ЦК України. Це впливає з можливості субсидіарного застосування правил цивільного законодавства до відносин, що виникають із договору найму житлового приміщення. У свою чергу, це означає можливість застосування правил ст. 510 ЦК України, згідно з якою у зобов'язанні на стороні боржника або кредитора можуть бути одна або одночасно кілька осіб. Таким чином, і у договорі найму (оренди) житла на боці наймача може бути одночасно кілька осіб - "усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем" або "кілька із цих осіб".

У другому випадку, тобто у разі зміни договору найму житлового приміщення на вимогу наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю, досліджено декілька питань. Важливою є проблема визначення у чинному законодавстві поняття "об'єднання в одну сім'ю". Відсутність навіть у спеціальних актах законодавства загальних вимог стосовно оформлення створення сім'ї дала підстави зробити висновок, що оскільки практично визначити, чи створена сім'я особами, які спільно проживають і мають спільний побут (ведуть спільне господарство), неможливо, ця обставина має встановлюватися лише на підставі заяви таких осіб.

Підрозділ 3.3. "Зміна договору найму житла внаслідок трансформації предмету договору" присвячений питанням зміни такого договору внаслідок розділу житлового приміщення, переобладнання та перевлаштування житлового приміщення, а також заселення приміщення, що звільнилося у загальній квартирі.

При дослідженні першого з випадків робиться висновок, що поділ житлової площі між членами сім'ї наймача і укладення на виділене приміщення самостійного договору найму тягнуть зміну колишнього договору: змінюється суб'єктний склад користувачів, обсяг їх прав і обов'язків, об'єкт договору. Члени сім'ї, що виділилися, стають учасниками окремого договору найму, який хоча і пов'язаний з колишнім, але разом із тим є самостійним і незалежним від нього. Обстоюється думка, що не можна погодитися з тим, що внаслідок поділу житлової площі припиняються колишні і виникають нові житлові правовідносини з іншими суб'єктами, іншим обсягом прав і обов'язків. Це прямо суперечить закону, в якому говориться не про припинення договору найму, а про його зміну. Аналізу піддано судову практику, що склалася при закріпленні житлових приміщень у роздільне користування наймачів.

При аналізі зміни договору найму (оренди) житла внаслідок переобладнання і перевлаштування житлового приміщення досліджено випадки перевлаштування і

перепланування квартир, зданих, незалежно від капітального ремонту, перевлаштування і перепланування їх у ході такого ремонту. В усіх цих випадках змінюється об'єкт житлового правовідношення, а це тягне зміну обсягу прав і обов'язків його суб'єктів.

При дослідженні зміни договору найму (оренди) житла у випадку заселення приміщення, що звільнилося у загальній квартирі, зазначається, що суб'єктивне право користування житловим приміщенням виникає лише після його оформлення в установленому порядку. Якщо ж кімнату, що звільнилася, виявили бажання заселити, наприклад, два або більше наймачів, які потребують поліпшення житлових умов (або за відсутності таких, на неї претендують особи, які не потребують поліпшення житлових умов, але мають на кожного члена сім'ї менше норми житлової площі), спір має бути заздалегідь вирішений компетентним органом. Зазначається також, що хоча в законі йдеться про право наймача на ізольовану кімнату, що звільнилася в квартирі, таке ж право слід визнати і за членами його сім'ї, у тому числі колишніми, що впливає із їхнього рівного становища. Право наймача на житлове приміщення, що звільнилося в загальній квартирі, закріплено в законі як імперативне, що знаходить відображення у вигляді категоричного терміна “надається”, таким чином, ЖК встановив так зване переважне право на заселення кімнат, що звільнилися в загальній квартирі, тобто передбачив визнання за громадянином особливого суб'єктивного права на конкретне приміщення.

У *підрозділі 3.4. “Інші випадки зміни договору найму житла”* досліджено такі з випадків зміни договору найму (оренди) житла, як обмін житловими приміщеннями, здача житла в піднайом. Зазначається, що останнім часом питання про право особи, яка є наймачем за цивільно-правовим договором найму (оренди) житла, на обмін житлового приміщення знову набуло актуальності, оскільки норми глави 59 ЦК України серед інших прав наймача житла право на його обмін не передбачає. Проводиться думка, що при його вирішенні слід виходити з наданої вище характеристики відносин, які виникають на підставі договору найму (оренди) житла, що аналізуються, як цивільно-правові за своїм характером. Це означає, що до їхнього регулювання мають застосовуватися всі загальні засади цивільного законодавства, у тому числі й ті, що визначають можливість суб'єктів цивільних відносин здійснювати всі правочини, які не заборонені прямо законом або договором між учасниками цих відносин. Таким чином, зроблено висновок, що правочини обміну помешканням, яке є предметом договору найму, для наймача житла за цивільно-правовим договором найму (оренди) житла можливі за умови, коли це не заборонено договором наймача з наймодавцем. Проте, зазначається, що в даному випадку при “обміні” помешканнями у контексті реалізації прав наймача за договором найму (оренди) житла фактично йдеться не про обмін одного майна на інше, а про обмін права користування одним житловим приміщенням на право користування іншим житловим приміщенням.

Автором звертається увагу на існування істотної різниці між обміном жилих приміщень на підставі норм житлового законодавства та обміну помешкання, що є предметом цивільного договору найму (оренди) житла.

Проаналізовано підстави і порядок зміни умов договору найму (оренди) житла у випадку, коли наймач реалізує своє право на здачу житла у піднайом або на вселення тимчасових мешканців. Здійснено порівняльний аналіз становища тимчасових мешканців і становища піднаймачів, на підставі чого зроблено висновок, що їхнє становище істотно відрізняється.

ВИСНОВКИ

У висновках на підставі здійсненого аналізу сучасного законодавства, враховуючи визначені істотні умови договору найму (оренди) житла, уточнюється поняття “цивільно-правовий договір найму (оренди) житла” як домовленості двох або більше сторін, спрямованої на встановлення цивільних прав і обов'язків стосовно користування помешканням (проживання в ньому) протягом певного строку за плату.

Обґрунтовується, що типологічними ознаками договору найму (оренди) житла є: призначення (передача майна у тимчасове користування); каузальність (наявність підстави передачі однією особою житла іншій особі саме для проживання); консенсуальність; взаємність прав і обов'язків сторін; оплатність.

Зазначається, що норми актів житлового законодавства щодо реалізації права на житло можуть бути реалізовані як за допомогою договірних форм, так і шляхом використання актів управління. У першому випадку відносини підпадають під дію актів цивільного законодавства і підпорядковуються принципам останнього, у тому числі, у сфері визначення загальних та спеціальних підстав зміни договору найму (оренди) житла.

Зроблено висновок, що загальні положення про зміну цивільного договору застосовуються лише до приватного договору найму (оренди) житла. Спеціальні норми житлового законодавства застосовуються як до “соціального”, так і до приватного договору найму (оренди) житла, коли це не суперечить прямим вказівкам норм глави 59 ЦК України. На такій методологічній основі загальні та спеціальні (особливі) підстави зміни договору найму (оренди) житла визначено так: загальні підстави та порядок його зміни визначаються з урахуванням тієї обставини, що, оскільки договір найму (оренди) житла є підставою виникнення зобов'язань, то до відповідних відносин застосовуються загальні положення про зміну зобов'язань. Спеціальними підставами зміни договору найму (оренди) житла є обставини, передбачені як главою 59 ЦК України, так і житловим законодавством.

Аналіз колізійних питань цивільного та житлового законодавства дозволив зробити висновок про необхідність узгодження положень першого та другого з метою вдосконалення регулювання окремих випадків зміни договору найму

(оренди) житла. На цій підставі запропоновано внести до ст. 816 ЦК України зміни щодо розрізнення існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб. При цьому статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише загального цивільного законодавства, але й нормами сімейного та житлового законодавства, тоді як правове становище “інших осіб” встановлюється на засадах ч. 1 ст. 816 ЦК України. Воно має бути рівним з правовим становищем наймача та членів його сім'ї, за винятком питань правонаступництва при заміні наймача у договорі найму (оренди) житла, про що має бути зроблено застереження у ст. 824 ЦК України.

Крім того, оскільки у ЦК України має місце обмеження прав повнолітніх осіб, які постійно проживали з колишнім наймачем, що помер, на зміну договору найму (оренди) житла і користування житлом протягом часу, який залишився до кінця строку договору, пропонується внесення змін до ч. 2 ст. 821 ЦК України і викладення її у такій редакції: “До договору найму (оренди) житла, укладеного на строк до одного року (короткостроковий найм), не застосовуються положення ч. 1 ст. 816, положення ст. 818, ст.ст. 822-823 та ч. 1 ст. 824 цього Кодексу. Повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, що помер, мають право на укладення з ними договору найму (оренди) житла на проміжок часу, який залишився до кінця строку договору наймодавця з померлим наймачем”.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Омельчук О.С. До визначення обсягу поняття “зміна договору найма житла” //Актуальні проблеми держави і права. - 2006. - Вип. 28. – С. 237-242.
2. Омельчук О.С. Суперфіцій та “habitatio” як види прав на чужі речі пов'язані із забезпеченням потреб у житлі: порівняльний аналіз //Актуальні проблеми держави і права. - 2007. - Вип. 31. - С. 199-203.
3. Омельчук О.С. До визначення підстав зміни правовідносин, пов'язаних з житлом //Актуальні проблеми держави і права. - 2007. - вип. 33. - С. 49-56.
4. Омельчук О.С. Зміна договору найму жилого приміщення //Наук.-практ. конф. “Проблеми правового забезпечення підприємницької діяльності, пов'язаної з морем”: Програма та тези доповідей. - Одеса, 17 березня 2006 р. – С. 97-99.
5. Омельчук О.С. Підстави зміни правовідносин, пов'язаних з житлом //Правове життя сучасної України: Тези доп. 9-ї звіт. наук. конф. професор.-виклад, і аспірант. складу. - Одеса, 2006. - С. 148-150.
6. Омельчук О.С. Суперфіцій та “НАВІТАТІО” як види прав на чужі речі //IV Міжнародна науково-методична конференція “Римське право і сучасність”: Програма та тези доповідей. - Одеса, 19-20 травня 2006 р. – С. 107-109.

АНОТАЦІЯ

Омельчук О.С. Зміна договору найму (оренди) житла. - Рукопис.
Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за

спеціальністю 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. - Одеська національна юридична академія, Одеса, 2007.

Дисертація присвячена дослідженню і обґрунтуванню теоретичних основ зміни договору найму (оренди) житла. Проаналізовано поняття, типологію та зміст договору найму (оренди) житла за ЦК України у порівнянні їх з вирішенням аналогічних питань у нормах житлового законодавства. Значну увагу приділено розгляду питань про загальні засади зміни договору найму (оренди) житла, а також визначенню кола випадків зміни договору найму (оренди) житла за цивільним та спеціальним (житловим) законодавством. Здійснено аналіз особливостей окремих видів зміни договору найму (оренди) житла, Сформульовано пропозиції стосовно вдосконалення норм чинного законодавства та узгодження положень цивільного і житлового законодавства України.

Ключові слова: житло, житлові правовідносини, договір найму (оренди) житла, зміна договору найму (оренди) житла, члени сім'ї наймача.

АННОТАЦИЯ

Омельчук А.С. Изменение договора найма (аренды) жилья. - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. - Одесская национальная юридическая академия, 2007.

Диссертационная работа посвящена исследованию вопросов изменения договора найма (аренды) жилья. В не дан обзор научных трудов, касающихся проблематики диссертационного исследования и определено состояние правовых аспектов регулирования изменения договора найма (аренды) жилья в гражданском и жилищном праве Украины.

Анализ понятия и типологии договора найма жилья позволил сделать вывод о том, что договор найма жилья является соглашением субъектов гражданских отношений о передаче определенного имущества во временное пользование. Договор является консенсуальным, возмездным, каузальным, двусторонним. Исследуются гражданско-правовые вопросы, связанные с заключением и расторжением договора найма (аренды) жилья, основаниями его изменения. Исследование особенностей изменения договора найма жилья, прямо определенных или следующих из положений ГК, осуществляется с учетом того, что право на изменение договора найма (аренды) жилья имеет двойную природу. С одной стороны, изменение договора является основанием для изменения обязательств, возникающих из договора найма жилья (правоотношений пользования жильем), с другой, понятие "право на изменение договора найма жилья" нельзя ограничивать рамками обычной трансформации договорных обязательств правоотношений.

Анализ соотношения гражданского и жилищного законодательства в регулировании указанных отношений позволил сделать вывод о том, что общие положения об изменении договора применяются только к частному договору найма жилья, а специальные нормы жилищного законодательства могут применяться как к “социальному” договору найма жилья, так и к “частному” договору найма жилья.

В результате исследования особенностей указанных оснований изменения договора найма жилья, их общих черт и различий эти основания объединены в четыре группы: 1) изменение договора найма жилья вследствие увеличения или уменьшения состава лиц, постоянно проживающих с нанимателем; 2) изменение договора найма жилья вследствие трансформаций субъектного состава договора; 3) изменение договора найма жилья вследствие трансформаций предмета договора; 4) изменение договора найма жилья вследствие трансформаций других условий договора. В эту группу включены также иные случаи изменения договора найма жилья.

В диссертации сформулированы предложения по совершенствованию норм действующего законодательства и согласованию положений гражданского и жилищного законодательства Украины.

Ключевые слова: жилье, жилищные правоотношения, договор найма (аренды) жилья, изменение договора найма (аренды) жилья, члены семьи нанимателя.

SUMMARY

Omelchuk O.S. Rent Contract Alteration. - Manuscript.

The candidate thesis in law within specialization 12.00.03 - Civil Law and Civil Process; Family Law; International Private Law. - Odesa National Academy of Law, Odesa, 2007.

The thesis deals with the research and argumentation of theoretical basis of rent contract alteration. The notion, typology and rent contract contents under Civil Law of Ukraine in comparison with similar matters determination in housing legislation norms are analysed. Special attention is attached to the general principles of rent contract alteration, as well as to the range of cases of rent contract alteration under Civil and special (Housing) Legislation. The peculiarities of separate types of rent contract alteration are also thoroughly analysed. The proposals concerning the improvement of current legislation norms as well as accordance of Civil Law of Ukraine and housing legislation are formulated.

Key words: dwelling, housing legal relationships, rent contract, rent contract alteration, tenant's family members.