

Отже, роль права в охороні майнових прав громадян, щодо майна яких встановлено опіку, полягає по-перше, в забезпеченні належного управління майном, переданим під опіку, по-друге, у запобіганні зазіхань на це майно; нарешті, у випадку порушення майнових прав право виступає як засіб відновлення майнового стану потерпілого.

Список використаних джерел

1. Способы защиты гражданских прав в суде. Дис.... докт. юрид. наук в форме науч. доклада: 12.00.03 / Верпипинин А. П. С.-Пб., 1998. 56 с.
2. Гуреев П. П. Защита личных и имущественных прав. – М.: Наука, 1964. – 112 с.

ШВИДКА В. Г.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук

ФУНКЦІЇ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ В РАМКАХ ПРИВАТНОГО НАЙМУ ЖИТЛА

Цивільно-правова відповідальність — складна правова категорія, дослідженню якої присвячені чисельні роботи науковців, таких як М. М. Агарков, С. С. Алексєєв, С. Н. Братусь, В. П. Грибанов, О. С. Іоффе, В. М. Коссаєв, Н. С. Кузнецова, В. В. Лунь, М. С. Малєїн, В. Д. Примак, Н. О. Саніахметова, Р. О. Халфіна, Є. О. Харитонов, Я. М. Шевченко тощо.

Зазначені автори приділяли значну увагу функціям цивільно-правової відповідальності, що призвело до виділення кількох груп таких функцій, зміст яких є неоднаковим у різних учених. Є. О. Харитонов засоби відповідальності називав багатофункціональним феноменом, котрий одночасно має за мету (виконус функції): покарання порушника, поновлення існуючого стану, перевиховання порушника, виховання учасників правовідносин і тим самим запобігання правопорушенням на майбутнє [1, с. 377]. У дослідницькій літературі викладену позицію висловив також М. С. Малєїн, який функціями цивільно-правової відповідальності назвав виховно-запобіжну, репресивну (каральну) і компенсаційну (відплатну) [2, с. 40]. Таким чином, підтримуючи наведені вище позиції, цивільно-правовій відповідальності в рамках відносин приватного найму житла, на наш погляд, притаманні три функції: виховно-превентивна, компенсаційна та каральна.

Сутність виховно-превентивної функції цивільно-правової відповідальності полягає в тому, що: «загроза несення майнових втрат,

спрямованих на відшкодування шкоди, може виявитися досить важкою спонукою (навіть щодо в цілому й не вельми добросовісного суб'єкта) дотримуватися чужих прав» [3, с. 300]. Таким чином, виховно-превентивна функція спрямована не тільки на наймодавця та наймача конкретного житлового приміщення та інших осіб, за дії яких він відповідалася, а також на потешційних, майбутніх сторін договору найму (оренди) житла — наймодавця та наймача житла та осіб, що будуть постійно з ним проживати, тобто на невизначене коло осіб. Виховно-превентивна функція цивільно-правової відповідальності за порушення договірних умов приватного найму житла спрямована на те, щоб виховати сторони в русі не порушення, добросовісного виконання умов договору та на попередження осіб, які використовують житло, про негативні наслідки у вигляді виселення з житла за можливі правопорушення, наприклад, невиконання плати за житло, руйнування або псування житла, з одного боку, та попередження власника житла про можливу відмову наймача від договору в разі незабезпечення ним придатності житла протягом дії цього договору — з іншого.

Цивільно-правовій відповідальності за порушення договору найму (оренди) житла притаманна компенсаційна функція, «сутність якої полягає у відновленні стану, що існував до порушення суб'єктивного права, а у разі неможливості — грошового чи іншого відшкодування заподіяної шкоди» [4, с. 100]. Отже, відновлення стану, що існував до порушення права, шляхом відшкодування заподіяної шкоди у вигляді відновлення житла можливо за рішенням суду, коли наймачеві, який життю зруйнував або зіпсував, надається строк не більше одного року для відновлення житла (ч. 2 ст. 825 ЦК України). Якщо відповідні порушення усунуті не будуть, тобто наймач не використає можливості щодо здійснення дій для відновлення житла протягом року, договір буде розірваний за рішенням суду з подальшим виселенням наймача та осіб, що постійно проживають разом з ним. У даному разі законодавець передбачає дві форми відповідальності: у вигляді відшкодування шкоди шляхом відновлення житла та у вигляді виселення внаслідок розірвання договору. Компенсаційну функцію тут виконує відповідальність у вигляді відшкодування шкоди шляхом відновлення житла. У літературі була висловлена думка [5, с. 53] про можливість заміни санкції у вигляді виселення наймача з житлового приміщення (тут йшлося про соціальний житловий фонд) на міру цивільно-правової відповідальності у формі відшкодування шкоди за псування або руйнування житлового приміщення, що відбулося не внаслідок дій, а внаслідок бездіяльності наймача, що мало прояв у не проведенні ним ремонту житла, а отже, наймач вважається винним не в псуванні чи руйнуванні житла, а у створенні передумов для цього. Запропоновану формулу, на нашу думку, можливо застосовувати в сучасному приватному договорі найму житла з огляду на його комерційну природу та сплатність. Відповідальність за

порушення передбаченого обов'язку наймача, що випливає з ч. 1 ст. 819 ЦК України (про здійснення поточного ремонту наймачем), у разі його невиконання не передбачена законодавством, однак сторони мають можливість самостійно встановити наслідки порушення умов договору. Так, сторони можуть передбачити відповідальність у формі відшкодування шкоди (шляхом відновлення житла або відшкодування збитків) за руйнування чи псування житла, що сталося внаслідок не проведення наймачем поточного ремонту. При цьому в наймодавця також залишається законодавчо встановлене право вимагати розірвання договору в судовому порядку в разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України.

Цивільно-правова відповідальність, що застосовується за порушення договору найму (оренди) житла виконує також каральну функцію, яка виражається в настанні негативних наслідків за порушення договірних умов сторін — виселенні на підставі рішення суду наймача та інших осіб, що проживали в помешканні, з житла без надання їм іншого житла в результаті розірвання договору.

Список використаних джерел

1. Харитонов Є. О. Цивільні правовідносини : монографія / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 2-е вид., перероб. і доп. – О. : Фенікс, 2011. – 456 с.
2. Малаш Н. С. Понятие и основания имущественной ответственности / Н. С. Малаш // Сов. гос. и право. – 1970. – № 12. – С. 36–43.
3. Примак В. Д. Випа і добросовісність у цивільному праві (теорія, законодавство, судова практика) / В. Д. Примак. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 432 с.
4. Цивільне право України : навч. посіб. / за ред. Р. О. Стефанчука. – К. : Пресдент, 2005. – 448 с.
5. Харитонов Є. О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло : навч. посіб. / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. – К. : НМК ВО, 1990. – 176 с.

БАУРДА М. М.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри цивільного права

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЩОДО ОБІГУ ІПОТЕЧНИХ ОБЛІГАЦІЙ

В сучасних умовах іпотечне кредитування як один із засобів фінансування має важливе значення для економічного розвитку країни, у тому числі у сфері житлового будівництва. Недостатнє фінансування та інвестування у дану галузь викликає пошук різноманітних джерел для