

ОДЕСЬКА НАЦІОНАЛЬНА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ

УДК 347.453:347.254 (477)

ГУЛЯК Ярослава Володимирівна

**ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА
ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ
УКРАЇНИ**

Спеціальність 12. 00. 03 - цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса - 2005

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,
член — кореспондент Академії правових наук України

ДОВГЕРТ Анатолій Степанович,
завідувач кафедри міжнародного приватного та
митного права Інституту міжнародних відносин
Київського національного університету ім. Тараса Шевченка

кандидат юридичних наук, доцент

РЕЗНІЧЕНКО Семен Васильович,
начальник кафедри цивільного та трудового права
Одеського юридичного інституту
Національного університету внутрішніх справ

Провідна установа

Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, кафедра цивільного права

Захист відбудеться 13 травня 2005 р. о 12 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03 Одеської національної юридичної академії за адресою: 65006, м. Одеса, вул. Піонерська, 2, кімн. 312.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Одеської національної юридичної академії за адресою: 65006, м. Одеса, вул. Піонерська, 2.

Автореферат розісланий 12 квітня 2005 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Музиченко П.П

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Вищою метою суспільного виробництва є задоволення матеріальних і духовних потреб членів суспільства, зокрема, забезпечення громадянам можливості мати житло, що є одним із основних матеріальних умов життя людини

Потреба людини в житлі виникає з моменту народження і зберігається протягом усього її життя. Тому її задоволення є однією з найважливіших проблем, а можливість користуватися комфортним житлом є одним із суттєвих показників добробуту.

Від наявності житла, його якості та благоустрою залежать здоров'я, працездатність, тривалість життя людини. Тому забезпеченню громадян житлом у будь-якій державі має приділятися належна увага, а відтак кожен уряд у соціально орієнтованій державі повинен розглядати житлову проблему як одне з найважливіших соціальних завдань розвитку суспільства.

Конституцією України закріплене право громадян на житло, однак житлова проблема залишається гострою. Більше того, в нашій державі ситуація у цій сфері останнім часом навіть загострилася, що пояснюється неможливістю забезпечити всіх бажаючих житлом за рахунок суспільних фондів, наявністю низки проблем, пов'язаних із приватизацією житла, високою вартістю індивідуального житла, недостатньо високим рівнем доходів значної кількості населення тощо.

Вітчизняне житлове законодавство переживає зараз пору кардинального оновлення, що відображується не лише в розробці кількох варіантів проекту Житлового кодексу України, але й у прийнятті низки спеціальних законів, які призначені врегулювати різні аспекти житлових та пов'язаних із ними відносин.

Така ситуація певною мірою, стримує підготовку нових наукових праць, а також спеціальних монографічних досліджень з окремих проблем користування житловими приміщеннями.

Разом із тим, користування житлом за договором найму (оренди) має достатньо надійне правове підґрунтя у вигляді норм глави 59 Цивільного кодексу України, який було прийнято 16 січня 2003 р. і який набрав чинності з 1 січня 2004 р.

Зазначене свідчить про актуальність дослідження проблем, пов'язаних із користуванням житлом, зокрема, на підставі договору найму (оренди) житла.

За часів існування Радянського Союзу договір найму житлового приміщення в державному і громадському житловому фонді був одним із найпоширеніших способів задоволення громадянами своєї житлової потреби. Як правило, цей договір укладався з громадянами, які довгі роки перебували на квартирному обліку.

У сучасних умовах наша держава не може брати на себе обов'язок безкоштовного забезпечення своїх громадян житлом. Не можуть, а часто і не бажають брати на себе такий обов'язок також власники інших видів житлового фонду, що виникли в нашій країні у зв'язку з розвитком ринкових відносин. Така ситуація зумовлює необхідність визначення основних принципів регулювання договору найму житлового приміщення з урахуванням соціально-економічних умов, що склалися в сучасній Україні.

Тому зазначені вище, так само як і деякі інші, питання користування житловими приміщеннями на підставі договору найму (оренди) потребують спеціального дослідження й аналізу, з урахуванням наукових здобутків, які існують у галузі цивільного права. Актуальність теми підсилюється тим, що на практиці виникає чимало питань, які потребують теоретичного осмислення та законодавчого вирішення. Зокрема, це визначення поняття та сутності права на житло на сучасному етапі розвитку вітчизняного правознавства, класифікації договору найму житла з метою встановлення критеріїв розмежування сфери застосування цивільного та спеціального житлового законодавства, правової природи засобів забезпечення належної реалізації договору найму житла та місця юридичної відповідальності поміж цих засобів, підстав та умов застосування такої відповідальності та ін., характеристика вимог до належного виконання договору найму житла.

Слід зазначити, що деякі проблеми укладення та виконання договору найму житла були предметом спеціальних досліджень (Є.В. Богданов, В.Я. Бондар, Л.В. Васильченко, І.М. Кучеренко, Н.О. Саніахметова, С.О. Сліпченко, Є.О. Харитонов та ін.).

Однак жодне з них не було присвячене комплексному дослідженню проблем договору найма житла за новим цивільним законодавством України, а також забезпечення належного виконання такого договору. Крім того, практично всі згадані вище автори здійснювали свої дослідження на законодавчому та фактичному матеріалі інших часів, інших соціальних та економічних умов.

Така ситуація свідчить, на нашу думку, про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної з реалізацією права на житло за допомогою укладення договору найма житла, а також забезпечення прав учасників такого договору за допомогою цивільно-правових засобів, значення яких зростає разом із зростанням значення договорів у цивільному праві.

Це підтверджує необхідність звернення з метою наукового аналізу до різних аспектів договору найму (оренди) житла та забезпечення прав його учасників на рівні дисертаційного дослідження

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційне дослідження виконане відповідно до програми наукових досліджень Одеської національної юридичної академії: “Комплексна цільова програма” № 01010001195 - “Правові проблеми становлення та розвитку сучасної української держави”. Затверджене рішенням вченої ради Одеської національної юридичної академії, протокол № 6 від 23 лютого 2001 р.

Мета і завдання дослідження. Мета дисертаційного дослідження полягає в з'ясуванні сутності та значення цивільно-правового договору найму (оренди) житла, встановленні особливостей юридичної відповідальності як засобу забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла в сучасних умовах, визначенні підстав та умов застосування відповідних заходів у системі цивільного законодавства України, а також наслідків їхнього застосування.

У зв'язку з поставленою метою автором вирішувалися такі задачі:

- дослідження категорій “право на житло” та “реалізація права на житло”, “цивільно-правовий договір” як теоретичного підґрунтя визначення особливостей регулювання відносин користування житлом у цивільному обігу;
- аналіз поняття та характерних ознак договору найму (оренди) житла за ЦК України 2003 р. у порівнянні їх із вирішенням аналогічних питань у спеціальних нормах житлового законодавства України і встановлення на цьому тлі особливих вимог, яким мають відповідати договори найму житла, що укладаються відповідно до норм глави 59 ЦК України;
- розгляд питань про загальні засади належного виконання договору найму (оренди) житла;
- аналіз особливостей вимог до належного виконання договору найму (оренди) житла;
- встановлення поняття та юридичної сутності засобів забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла;
- з'ясування особливостей підстав та умов застосування цивільно-правових засобів забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла;
- формування пропозицій стосовно вдосконалення норм чинного законодавства та узгодження положень чинного ЦК України і житлового законодавства, яке останнім часом оновлюється.

Об'єктом дослідження виступають право громадян на житло, а також правовідносини, що виникають у зв'язку з укладенням та забезпеченням належного виконання договорів найму (оренди) житла.

Предметом дослідження є система правових норм, що визначають сутність права на житло та порядок його реалізації за

допомогою укладення договору найму (оренди) житла, а також забезпечення належного виконання такого договору у цивільному законодавстві України; проблеми, що виникають при тлумаченні та застосуванні зазначених норм, а також судова практика у справах відповідної категорії.

Методологічною основою дослідження служив загально-науковий діалектичний метод, а також спеціальні наукові методи логічного, системно-структурного та порівняльного аналізу, які у сукупності були застосовані для з'ясування юридичної сутності права на житло в Україні, встановлення значення та особливостей договору найму (оренди) як форми реалізації права на житло, аналізу засобів забезпечення (передусім, відповідальності) належного виконання прав та обов'язків учасниками цих відносин.

Метод логічного аналізу використовувався при цьому для встановлення змісту та спрямованості норм цивільного законодавства, які регулюють відносини, що є предметом цієї роботи.

Метод системно-структурного аналізу використовувався для встановлення місця норм, що регулюють забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла, у системі норм цивільного законодавства України, а також при розгляді питань взаємозв'язку зазначених норм і норм житлового законодавства, присвячених регулюванню відповідних відносин.

Порівняльний метод дав змогу проаналізувати положення, що стосуються правовідносин, які є предметом цієї роботи, у новому ЦК України та раніше чинному цивільному і житловому законодавстві, а відтак, шляхом порівняння визначити характер та значення відповідних положень ЦК України 2003 р.

Теоретичною основою дослідження є праці вітчизняних та зарубіжних фахівців у галузі цивільного права, загальної теорії права, житлового законодавства тощо, поміж яких, передусім, треба назвати роботи С.С. Алексєєва, Ч.Н. Азімова, Є.В. Богданова, М.І. Брагінського, С.І. Вільнянського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, А.С. Довгерта, С.Н. Ландкофа, В.В. Луця, О.О. Красавчикова, Н.С. Кузнєцової, В.О. Рясенцева, О.А. Підпригори, П.М. Рабиновича, Н.О. Саніахметової, Є.О. Харитонова, Я.М. Шевченко та ін.

Деякі з них присвячені аналізу поняття цивільного договору, його укладення, засобам забезпечення його належного виконання в цілому (праці С.С. Алексєєва, М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, В.В. Луця, А.В. Луць, В.Г. Олюха), інші стосуються питань виконання договору найму житла та забезпечення прав його учасників (праці Є.В. Богданова, Т.І. Іларіонової, О.О. Красавчикова, С.Н. Ландкофа, В.О. Рясенцева, Н.О. Саніахметової, Є.О. Харитонова).

Вивчення та аналіз праць цих 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 служило цивільне та житлове законодавство України з досліджуваних питань, а також судова практика з питань користування житлом на підставі договору та забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим комплексним дослідженням проблем, що виникають при укладенні, виконанні та забезпеченні належного виконання договору найму (оренди) житла, виконаним на матеріалах реформи цивільного права та оновлення житлового законодавства, що відбувається в нашій країні.

Вперше зроблено спробу сформулювати концепцію забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла, яка враховувала би сучасні тенденції розвитку цивільного права в Україні.

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

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

- вперше висувається пропозиція щодо доцільності запровадження окремої правової категорії “цивільно-правового” (приватного) договору найму житла, які мають не лише різне призначення з відомим вітчизняному законодавству договором житлового найму, але й відрізняються також від останнього змістом, порядком укладення та припинення тощо, внаслідок чого їх можна вважати самостійними видами договорів;

- додатково аргументується доцільність розрізнення “соціального” договору найму житлового приміщення та цивільно-правового договору найму житла, що відповідає концепції ЦК України і має суттєве практичне значення для визначення масиву норм, які мають застосуватися і в першому, і в другому випадках;

- вперше обґрунтовується висновок про те, що “договором найму житла” у прямому значенні цього поняття є тільки цивільно-правовий (приватний) договір, тоді як при “соціальному наймі” використовується лише зовнішня форма договору, яка, насправді, не має характерних ознак останнього,

- вперше робиться висновок про те, що у змісті договору найму житла є необхідним уточнення положень частини першої ст. 812 ЦК України стосовно визначення кола житлових приміщень, які можуть входити до складу предмету договору найму житла і охоплюються поняттям “помешкання”;

- вперше обґрунтовується положення про те, що у ст. 816 ЦК України варто передбачити існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом із 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 також нормами сімейного та житлового законодавства, тоді як правове становище “інших осіб” встановлюється на засадах частини першої 816 ЦК України. Воно має бути рівним з правовим становищем наймача та членів його сім'ї, за винятком питань правонаступництва при заміні наймача в договорі найму житла, про що має бути зроблене застереження у ст. 824 ЦК України;

- додаткового обґрунтування дістає теза про те, що у Цивільному кодексі має місце безпідставне обмеження прав повнолітніх осіб, які постійно проживали з колишнім наймачем, що помер, на користування житлом протягом часу, який залишився до кінця строку чинності договору, у зв'язку з чим доцільно внести зміни до частини другої ст. 821 ЦК України:

- обґрунтовується висновок про необхідність удосконалення низки норм ЦК України 2003 р., які регулюють відносини, що виникають при здійсненні та забезпеченні належного виконання договору найму (оренди) житла, та деякі інші.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що:

- у науково-дослідній сфері — висновки дослідження можуть служити підґрунтям для подальшого вдосконалення концепції забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла, з урахуванням сучасних тенденцій розвитку цивільного права в Україні;

- у сфері правотворчості — положення і висновки дисертаційного дослідження можуть бути використані у законотворчій діяльності – в процесі вдосконалення деяких норм цивільного та житлового законодавства України. Внесено також пропозиції щодо тлумачення положень законодавства судовою практикою, для чого вказано критерії застосування певних норм у тих чи інших ситуаціях;

- у 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 “Правове регулювання житлових відносин в Україні”.

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

Результати дисертаційного дослідження доповідались на наукових конференціях: Римське право і сучасність (14-16 травня 2004 року, Одеська національна юридична академія); Сьомій звітній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу Одеської національної юридичної академії (22-23 квітня 2004 року).

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

Структура дисертації. Дослідження будується за принципом поступального розгляду окремих питань, які пов'язані з його проблематикою. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, поділених на дев'ять підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації становить 202 сторінки. Список використаних джерел складає 201 найменування і займає 17 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність дослідження, висвітлюються ступінь вивчення теми, зв'язок роботи з науковими програмами, визначаються мета, завдання, об'єкт і предмет дослідження, характеризуються методи, теоретичне, нормативне та емпіричне підґрунтя роботи, формулюються основні положення, що виносяться на захист, підкреслюється наукове і практичне значення одержаних результатів і особистий внесок здобувача у їх одержанні, зазначаються апробація результатів дисертації та публікації.

Перший розділ “Договір найму (оренди) як форма реалізації права на житло” присвячений дослідженню формування концепції права на житло та засад його реалізації у вітчизняному правознавстві, а також визначенню поняття та класифікації договору найму як підстави користування житловим приміщенням.

У **підрозділі 1.1. “Формування концепції права на житло та засад його реалізації у вітчизняному правознавстві”** приділено увагу дослідженню поняття “право на житло” як юридичної категорії. Зокрема, зазначається, що ця категорія почала привертати увагу дослідників у колишньому СРСР (у тому числі, в Українській РСР) у 70-х роках минулого століття. При цьому право на житло розглядалося як суб'єктивне право радянських громадян, як елемент правового статусу, як суб'єктивне право у сфері державного права, яке, разом із тим, виступає як елемент правоздатності громадян у сфері адміністративного

та цивільного права Аналіз існуючих точок зору дозволив дійти висновку, що більш правильним є визначення конституційного права на житло не як суб'єктивного права, а як одного з найважливіших елементів правоздатності громадян, що розуміється як загальна можливість мати права й обов'язки, як передумова для придбання конкретних суб'єктивних прав і обов'язків. Що стосується суб'єктивних житлових прав учасників відповідних відносин, то вони виникають у ході реалізації конституційного права на житло та на їхню наявність або відсутність у певної людини не впливає на сталість змісту приналежного йому конституційного права. Із цих міркувань більш обґрунтованим виглядає трактування конституційного права на житло як одного з найважливіших елементів правоздатності громадян.

Аналіз чинного законодавства дозволив зробити висновок про зміну концептуального підходу до визначення права на житло. Головні зміни полягають у тому, що, проголосивши право кожного громадянина на житло, держава вже не бере на себе обов'язок забезпечити всіх бажаючих житлом з державного або громадського фонду. Головна її роль у цій галузі тепер полягає в тому, що вона створює умови для будівництва громадянами житла, придбання його у власність тощо. І лише забезпечення житлом громадян, які мають потребу в соціальному захисті, є обов'язком держави й органів місцевого самоврядування. На підставі аналізу співвідношення понять “право на житло” як елементу загальної правоздатності, закріпленого у нормі права, і “реалізація правовідносин”, робиться висновок про те, що реалізація прав на житло у будь-якому випадку не може відбутися поза житловими правовідносинами, які є правовою формою житлових відносин, що виникають у процесі задоволення потреб громадян на житло. На підґрунті такого розуміння співвідношення між зазначеними категоріями, уточнюється поняття “житлові відносини”. Із врахуванням тенденції розвитку права на сучасному етапі, проголошену в Європейській спільноті пріоритетність не лише захисту інтересів приватних осіб, але й соціального захисту громадян, доцільним визнається виокремлення поряд з приватним та публічним правом як самостійної галузі соціального права, до якого належить, зокрема, житлове законодавство.

У підрозділі 1.2. “Поняття та класифікації договору найму як підстави користування житловим приміщенням” звертається увагу на те, що зміни в розумінні сутності та змісту права громадян на житло, а також підходів до реалізації цього права, у свою чергу, зумовили необхідність перегляду не тільки порядку та засад надання житлових приміщень, але й самої концепції договору найма (оренди) житла, яка підлягає вдосконаленню у загальному контексті трансформацій

суспільного життя. Аналіз положень законодавства стосовно реалізації права на житло з використанням договору найму житла потребує визначення на теоретичному рівні загального поняття договору найма житла, яке, разом із тим, має доповнюватися також визначенням та характеристикою окремо різновидів такого договору з чітким розмежуванням їх одне від одного. Такий підхід має забезпечити можливість виявлення у зазначених категоріях загального та окремого, а відтак - більш точно встановити їхню правову сутність. Спроба дати загальне визначення договору найму житлового приміщення міститься у частині першій ст. 810 ЦК України. Відповідно до положень цієї норми 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. Проте, саме по собі визначення договору про користування фізичних осіб житлом, який у ЦК України 2003 р. іменується “договір найму (оренди) житла”, а в Житловому кодексі називається “договір найму житлового приміщення” є недостатнім для більш детального аналізу положень договору найму (оренди) житла, оскільки такий договір може мати місце в різних видах житлового фонду. Отже, виходячи з того, що у самому загальному вигляді договір найму житла може бути визначений як угода про надання наймодавцем житлового приміщення наймачеві для проживання останнього в цьому приміщенні, класифікація договору, з урахуванням всіх існуючих його видів, може виглядати таким чином: “соціальний” договір найму житла; “приватний” договір найму житла. При характеристиці соціального договору найму житла зазначається, що він є двостороннім, оплатним, реальним. Враховуючи розбіжність у поглядах на те, чи є договір найму житла (житлового приміщення) реальним, чи консенсуальним, зазначається, що “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 типовими договорами, формами і т.п. Натомість, “цивільно-правовий” договір найму 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, хоча важливим об'єднуючим моментом усіх різновидів договору найму житла є його предмет - житло, але, разом із тим, суттєва відмінність “соціального договору” найма житлового приміщення та “приватного” (цивільно-правового найму житла) є те, що перший із цих договорів опосередковує відносини забезпечення житлом у межах згадуваного вище “соціального права”, тоді як другий

є звичайним цивільно-правовим договором. Тому власне “договором найму житла” у прямому значенні цього поняття є тільки цивільно-правовий (приватний) договір, оскільки при “соціальному наймі” використовується лише зовнішня форма договору, яка, насправді, не має характерних ознак останнього.

Другий розділ “Поняття та умови (зміст) цивільно-правового договору найму (оренди) житла” присвячений розгляду характерних рис договору найму житла та умов, на яких укладається такий договір.

У підрозділі 2.1. “Загальна характеристика договору найму житла як цивільно-правового договору” аналізуються характерні властивості цивільно-правового договору найму житла. На підставі оцінки видових властивостей та функціональних особливостей цивільно-правовий договір найму (оренди) житла визначається 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.

Підкреслюється, що головним у визначенні правової природи є розуміння його як підстави виникнення правовідносин (цивільних прав та обов'язків, що кореспондують одне одному), пов'язаних із використанням житла для проживання. У цьому сенсі цивільно-правовий договір найма житла виступає як чинник виникнення цивільних зобов'язань, змістом яких є права та обов'язки стосовно користування житлом. Разом із тим, звертається увагу на те, що зміст відповідних цивільно-правових зобов'язань визначається, передусім, положеннями договору найму житла (сукупність умов, на яких його укладено), які визначаються відповідно до норм глави 59 ЦК України та загальних засад цивільного законодавства, встановлених ст. 3 ЦК України.

Зазначається, що як цивільно-правовий договір, договір найму житла виконує такі функції: регулятивну (визначає характер дій його сторін на майбутнє); ініціативну (підтверджує прояв волі сторін щодо вступу у відповідні правовідносини); інформаційну (надає інформацію про права й обов'язки сторін, встановлені за їхньою згодою); гарантійну (закріплює у договорі положення про правові способи забезпечення його виконання); захисну (конкретизує положення цивільного законодавства про застосування мір захисту або відповідальності у випадку невиконання договору).

За типом договір найму (оренди) житла є домовленістю суб'єктів цивільних відносин про передачу певного майна у тимчасове користування.

Оскільки в договорі найму (оренди) житла точно визначена мета, у якій відображена підстава його укладення, то його слід вважати каузальним. На практиці це означає, що у випадку домовленості про передачу однією особою житла іншій особі без вказівки про те, що житло передається для проживання, договір найму цього житла має бути визнаним недійсним як такий, що не відповідає вимогам закону (ст. 215, 216, 810 ЦК України). Використання житла наймачем не за цільовим призначенням, встановленим договором, тягне (після того, як з'ясується безрезультатність відповідного попередження щодо припинення нецільового використання житлового приміщення) розірвання договору наймодавцем із наступним виселенням наймача без надання йому іншого житла (частина 4 ст. 825, ст. 826 ЦК України).

Оскільки обов'язок наймодавця надати житло в користування та передати за необхідності інше майно, так само як і обов'язок наймача вносити плату за користування житловими приміщеннями виникає з моменту досягнення його сторонами домовленості про це, а фактичні дії відбуваються після того, як ця домовленість здійснилася, угоду про цивільно-правовий найом житла необхідно визнати консенсуальним договором.

З урахуванням характеру розподілу прав та обов'язків між його учасниками цивільно-правовий договір найму житла є двостороннім договором (частина перша ст. 810 ЦК України, частини другої, 3 та 4 ст. 626 ЦК України), оскільки правам і обов'язкам наймодавця відповідають права й обов'язки наймача: наймодавець зобов'язується передати житло наймачеві у користування на певний строк, а наймач має сплачувати встановлену плату та виконувати вимоги наймодавця стосовно належного користування житлом.

Він також є оплатним, тому що з одного боку наймач, виплачуючи встановлену суму наймодавцеві, одержує в користування його майно; з іншого боку, наймодавець, надаючи право користування житлом, одержує право на плату за найом.

З точки зору оцінки ступеня його юридичної завершеності найом житла є не попереднім, а остаточним договором, оскільки безпосередньо породжує права та обов'язки сторін, пов'язані з передачею наймачу житлового приміщення та іншого майна у користування тощо.

При характеристиці договору найму житла звертається увага на те, що цивільно-правовий договір найму житла може бути, як правило, приватним, у тоді, як "соціальний" договір найму житлового приміщення може бути й публічним за умови, що тут є одна сторона, яка взяла на себе обов'язок здійснювати надання послуг кожному, хто до неї звернеться. При цьому специфікою останнього є те, що він

одночасно виступає як договір приєднання, умови якого визначені однією із сторін у формулярах або в інших стандартних формах і можуть бути прийняті другою стороною лише шляхом приєднання до запропонованого договору в цілому (ст. 634 ЦК України).

Проте, зазначене стосується лише “соціального” найму житла, а цивільно-правовий договір найму (оренди) житла завжди є основним договором, у якому права та обов'язки його сторін визначаються за згодою останніх.

Цивільно-правовий договір найму житла за певних умов може бути договором на користь сторони договору (кредитора), в якому боржник має виконати свій обов'язок на користь третьої особи, яка встановлена або не встановлена в договорі. Причому ця третя особа, так само як і кредитор, також має право вимагати від боржника виконання договору, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із суті відносин (ст. 636 ЦК України). Такий висновок впливає з того, що частиною другою ст. 814 ЦК України передбачається можливість найму житла юридичною особою з використанням його для проживання у ньому фізичних осіб. На думку автора, такий мешканець якраз і виступає як третя особа у цих цивільних договірних правовідносинах.

Із цих же міркувань договір найму житла іноді може бути віднесеним до організаційних договорів, оскільки оренда житла юридичною особою призначена створити передумови можливості для подальшого формування та розвитку цивільних відносин користування житлом, наданим для проживання певній фізичній особі.

У підрозділі 2.2. “Умови (зміст) цивільно-правового договору найму (оренди) житла” на методологічному підґрунті розрізнення понять “зміст зобов'язання”, під яким мається на увазі сукупність прав і обов'язків учасників відповідних правовідносин, та “зміст договору”, яким позначається сукупність умов (пунктів), визначених на розсуд сторін і погоджених ними, і умов, домовленість щодо яких є обов'язковою для певного типу договору відповідно до вимог норм актів цивільного законодавства, провадиться характеристика змісту цивільно-правового договору найму (оренди) житла, тобто, тих умов, які в ньому відображені.

З урахуванням змісту норм глави 59 ЦК України, специфіки та сутності відповідного договору обґрунтовується висновок стосовно того, що істотними умовами цивільно-правового договору найму (оренди) житла є: 1) предмет договору (ст. 812 ЦК України); 2) спеціальний суб'єктний склад договору (ст. 813, 816 ЦК України); 3) строк дії договору найму житла (частина перша ст. 810, ст 821 ЦК України);

4) розмір плати за користування житлом (частина перша ст. 810, ст. 820 ЦК України).

Відповідно до такого визначення істотних умов договору найму житла далі в дисертації детально розглядається кожен із вказаних елементів змісту цього договору: характеризується житло (помешкання), яке може бути його предметом, аналізуються особливості спеціальних вимог до суб'єктного складу останнього тощо. Зокрема, акцентується увага на тому, що конкретний зміст договору найму житла значною мірою визначається тією обставиною, що за своєю юридичною природою правовідносини користування житлом є зобов'язаннями, в яких беруть участь: з одного боку той, хто надає житлове приміщення в користування (власник або володілець житла — наймодавець), а з іншого - особа, якій житло надається в користування (наймач).

Окремо аналізується пов'язана з цим колізія положень ст. 813 ЦК України, якою встановлюється, що юридична особа може бути наймачем у договорі найму житла, але, використовувати при цьому житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. У зв'язку з цим звертається увага на ту обставину, що Цивільний кодекс не дає відповіді на питання про те, яким договором мають визначатися відносини між юридичною особою, що є наймачем, та фізичною особою, яка є користувачем (мешканцем) житлового приміщення. На підставі аналізу положень законодавства та відповідних теоретичних висновків заперечується запропонована в літературі кваліфікація таких стосунків, як піднайм. Авторська позиція з цього питання ґрунтується на тих міркуваннях, що зазначений підхід означав би істотне звуження гарантованості прав фізичних осіб, які користуються такими приміщеннями (ст. 823 ЦК України), а це не відповідало б загальним тенденціям сучасного українського цивільного права до розширення можливостей захисту прав приватних осіб. Тому пропонується кваліфікувати дані відносини як договір на користь третьої особи, якою в цьому випадку виступає фізична особа, що користується житлом, найнятим юридичною особою.

При аналізі такої умови, як строк договору найму житла, пропонується розрізнення таких видів цього договору: 1) звичайного (із вказаним у самому договорі строком чинності, нижня межа якого є не меншою одного року, а верхня визначається сторонами договору самостійно); 2) короткострокового (на строк до одного року); 3) із строком чинності у 5 років, встановленим безпосереднім приписом частини першої ст. 821 ЦК України, оскільки сторони договору найму житла самостійно не визначили строку чинності зазначеного договору. При цьому звертається увага на ту обставину, що, коли розрізнення у

залежності від строку договору найму житла трьох видів такого договору має, головним чином, теоретично-систематизаційне значення, то виокремлення короткострокового (на строк до одного року) договору найму житла переслідує, передусім, мету встановлення спеціального правового режиму для відносин, які мають короткостроковий, а тому досить нестабільний характер, що відображується, зокрема, у тому, що, відповідно до частини другої ст. 821 ЦК України до договору найму житла, укладеного на строк до одного року, не застосовуються положення частини першої ст. 816, положення ст. 818 та ст.ст. 822 — 824 цього Кодексу.

У дисертації обстоюється думка, що плата за користування житлом є істотною умовою договору найма житла. Це впливає з того, що за своєю типологічною характеристикою цей договір є оплатним, на що вказує визначення цього договору, яке міститься у частині першій ст. 810 ЦК України. Хоча у главі 59 ЦК України не визначається конкретний розмір плати за користування житлом і не вказується, що її розмір має бути визначеним у договорі, однак у такій вказівці немає необхідності, оскільки засади визначення плати за користування житлом містяться у ст. 820 ЦК України, якою закріплюється у вирішенні цього питання пріоритетність волі сторін, встановлюючи, що розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла.

Разом із тим, у частині першій ст. 820 ЦК України відчутно помітне використання згадуваних вище принципів “соціального права”, наслідком чого є обмеження для деяких випадків максимального розміру плати за користування житлом. Припис цієї норми має імперативний характер, оскільки категорично визначає, що, коли законом передбачений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру.

Крім істотних, у договорі найму житла можуть бути і звичайні умови такого договору, які передбачені нормативними актами. На відміну від істотних, вони не потребують узгодження сторонами, оскільки автоматично набирають чинності з моменту укладення договору. Випадкові умови включаються у договір за розсудом сторін. Так само, як і звичайні умови, вони не впливають на факт укладення договору найму житла і на його дійсність.

У підрозділі 2.3. “Укладення, зміна та розірвання договору найму (оренди) житла”, керуючись висловленими вище міркуваннями стосовно доцільності виокремлення “приватного” договору найму (оренди) житла як такого, що має усі характерні ознаки цивільно-правового договору, обґрунтовується точка зору стосовно того, що

наявність самого лише договору, укладеного відповідним чином, є достатньою для виникнення цивільних відносин користування помешканням, яке є предметом такого договору.

Оскільки норми глави 59 ЦК України не містять спеціальних вказівок щодо порядку укладення договору найму (оренди) житла, обмежуючись вказівкою на те, що договір найму житла укладається у письмовій формі (ст.811 ЦК України), обстоюється позиція, що його укладення відбувається на загальних засадах, властивих порядку укладення будь-якого цивільно-правового договору. Однак, особливим випадком укладення договору найму житла пропонується вважати його “переукладення”, тобто укладення після спливу строку цього договору, що є підставою для припинення останнього.

Обстоюється також позиція, що при визначенні підстав та порядку зміни і розірвання договору найму житла мають враховуватися як загальні положення про зміну і розірвання договорів, встановлені ст.ст. 651 - 654 ЦК України, так і специфічні підстави і порядок зміни та розірвання договору найму (оренди) житла, які містяться у главі 59 ЦК України, або безпосередньо впливають із природи цього договору. Оскільки договір найму житла є підставою виникнення зобов'язань, то до відповідних відносин застосовуються положення про зміну зобов'язань, які містяться у главі 47 (ст.ст. 512 - 525) ЦК України. При цьому визначальним принципом зміни зобов'язань є згода на це всіх учасників зобов'язання. Одностороння відмова від виконання зобов'язання або одностороння зміна умов договору не допускаються, за винятком випадків, передбачених законом (ст. 525 ЦК України).

Зазначається також, що найбільш поширеними випадками зміни суб'єктного складу договору найму житла є зміна власника житла та заміна наймача, яка, крім загальних правил, спеціально регламентується ст. 824 ЦК України, якою передбачаються два випадки заміни наймача; 1) на вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом із ним; 2) у разі смерті наймача або вибуття його з житла.

Стосовно розірвання договору найму житла зазначається, що частиною першою ст. 825 ЦК України встановлюються такі підстави розірвання зазначеного договору з ініціативи наймача: 1) відмова наймача житла за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним, від договору найму; 2) непридатність житла для постійного проживання у ньому, яка виникла після укладення договору. Крім того, на вимогу наймодавця договір найму житла відповідно до правил, встановлених частинами другою, третьою та четвертою ст. 825 ЦК України може бути розірваний з таких підстав: 1) невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі - невнесення понад два

рази; 2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає; 3) використання житла не за призначенням або систематичне порушення прав та інтересів сусідів наймачем житла або іншими особами, за дії яких він відповідає; 4) необхідність використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї. При цьому підкреслюється, що перелік підстав розірвання договору найму житла з ініціативи наймодавця має вичерпний характер і поширювальному тлумаченню не підлягає.

Наступне виселення із житлового приміщення може бути здійснене як на підставі рішення суду (ст. 826 ЦК України) у примусовому порядку, так і добровільно.

Третій розділ “Права і обов'язки учасників договору найму (оренди) житла та правові засоби забезпечення їх належної реалізації” присвячений характеристиці прав та обов'язків, які виникають в учасників договору найму житла, а також цивільно-правових засобів забезпечення їхньої реалізації.

Підрозділ 3.1. “Права та обов'язки учасників договору найму житла” містить обґрунтування положення, згідно якого зміст (умови) цивільно-правового договору найму житла разом із положеннями відповідних норм цивільного законодавства служать правовою основою визначення змісту (прав і обов'язків учасників) правовідносин, що виникають на підставі цього договору.

При цьому обстоюється авторська позиція, згідно якій вказані права та обов'язки відповідно до того, яке значення надається їм законодавцем у тому чи іншому контексті, можуть бути поділені на кілька видів: 1) головні та звичайні; 2) імперативні та диспозитивні; 3) первісні та похідні тощо.

Зокрема, поділ прав та обов'язків учасників договору найму житла на головні та звичайні ґрунтується на аналізі положень норм глави 59 ЦК України, у тому числі, врахуванні характеристики договору найму (оренди) житла, яке міститься у частині першій ст. 810 ЦК України, завдяки яким можна зробити висновок, що стосовно відповідних цивільних відносин користування житлом тут розрізняються дві групи прав та обов'язків учасників відповідного договору.

Головні права та обов'язки сторін впливають безпосередньо з самого визначення договору найму (оренди) житла, яке міститься у частині першій ст. 810 ЦК України. До таких головних елементів змісту зазначених правовідносин належить: обов'язок власника житла (наймодавця) передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк; обов'язок наймача використовувати житло за його призначенням, тобто, для проживання в ньому; обов'язок наймача правильно і своєчасно сплачувати плату за

користування житлом. Зазначеним обов'язкам кореспондує право наймача вимагати передачі йому житла для проживання, яке кореспондує обов'язку наймодавця передати житло; право наймодавця вимагати використання житла відповідно до його призначення і право наймодавця вимагати плати за проживання, яке кореспондує відповідним обов'язкам наймача. Зазначені вище права та обов'язки є головними, оскільки вони відображують основне ядро відносин сторін, що виникають у зв'язку з користуванням житловими приміщеннями.

“Звичайними” є такі права та обов'язки учасників договору найму житла, які утворюють основний, “безпосередній” юридичний зміст цивільних відносин, що впливають з цивільно-правового договору найму житла. Це, наприклад, обов'язки наймодавця забезпечити придатність для постійного проживання у наданого наймачеві помешканні (частина друга ст. 812 ЦК України); забезпечити можливість користування для наймача житла майном, що обслуговує багатоквартирний житловий будинок (частина третя ст. 812 ЦК України); забезпечувати проведення капітального ремонту, якщо інше не встановлене договором (частина друга ст. 819 ЦК України); забезпечити після спливу строку договору найма житла реалізацію переважних прав наймача цього житла на укладення договору на новий строк, а у випадку продажу - на купівлю цього житла (частина перша та 2 ст. 822 ЦК України), а також обов'язки наймача використовувати житло для проживання в ньому відповідно до договору і призначення приміщення (частина перша ст. 815 ЦК України); забезпечувати збереження житла (частина перша ст. 815 ЦК України); підтримувати житло в належному стані (частина перша ст. 815 ЦК України); не проводити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця (частина друга ст. 815 ЦК України) тощо.

Поділ прав та обов'язків на імперативні та диспозитивні залежить від того як відповідна норма ЦК України формулює те чи інше правило: визначаючи правило точно і конкретно (наприклад, вимога до наймодавця забезпечити придатність для постійного проживання наданого наймачеві помешкання) чи залишаючи можливість його зміни на розсуд учасників договору (наприклад, так вирішується питання стосовно капітального та поточного ремонту житла, переданого у найом, стосовно чого сторони в договорі найму житла можуть встановити, на кого з них покладається обов'язок по здійсненню поточного та капітального ремонту житла).

У підрозділі 3. 2. “Загальна характеристика засобів забезпечення прав та обов'язків учасників договору найму житла” розглядаються загальні питання правового забезпечення учасниками

відносин належного виконання прав та обов'язків, які виникають на підставі договору найму житла.

Відправним моментом у цій частині дослідження є положення про те, що належна реалізація прав та обов'язків учасниками житлових правовідносин досягається за допомогою застосування засобів державного примусу, який є неодмінним елементом правової системи і гарантією досягнення системи соціальних цілей.

У роботі аналізуються поняття та характерні ознаки державного примусу, а також розглядаються його різновиди: юридична відповідальність та інші засоби захисту цивільних прав. При цьому наголошується, що провідним засобом забезпечення прав та обов'язків учасників договору найму житла є юридична відповідальність, яка трактується автором як реалізація санкції правової норми, що є за своїм характером засобом примусу, супроводжується осудом з боку держави і виражається в покладанні на винного у порушенні суб'єкта невігідних для нього наслідків порушення матеріального чи іншого характеру.

Одним із головних критеріїв виокремлення того чи іншого виду юридичної відповідальності авторка визначає наявність складу відповідного правопорушення, що може як відповідати галузі права, так і підрозділятися на види в межах галузі права, а саме в межах комплексних галузей законодавства, яким є, наприклад, житлове законодавство. Наприклад, у житлових відносинах можливі порушення договору найму житла, порядку надання житлових приміщень у будинках державного і комунального фонду, порядку приватизації житла, порядку користування житлом у будинках житлових кооперативів та товариств індивідуальних власників житла тощо. Тому в залежності від різновиду житлових відносин порушення може бути цивільно-правовим, адміністративно-правовим, дисциплінарним проступком, злочином тощо. Відповідно до виду порушення і відповідальність за порушення житлових прав може бути різних видів. Разом із тим, у відносинах користування помешканням на підставі цивільно-правового договору найму житла найбільш типовою є цивільно-правова відповідальність, яка доповнюється застосуванням інших засобів впливу цивільно-правового характеру.

У підрозділі 3.3. “Цивільно-правова відповідальність як засіб забезпечення прав та обов'язків учасників договору найму житла” аналізуються характерні властивості цивільно-правової відповідальності у відносинах користування житлом, що виникають на підставі цивільно-правового договору найму (оренди).

Зазначається, що, хоча цивільно-правовій відповідальності, як і кожній юридичній відповідальності, властиві виховно-попереджувальна (превентивна), відновлювальна (компенсаційна), охоронна та

регулятивна функції, однак специфіка цивільно-правової відповідальності полягає у виконанні нею, передусім, компенсаційної функції, яка має трактуватися широко - як відновлення порушених майнових прав сторін відповідних цивільних відносин. З урахуванням специфічних властивостей, зокрема, функцій цивільно-правової відповідальності, вона визначається як правовідносини, зміст яких полягає у відновленні порушених майнових прав сторін відповідних цивільних відносин шляхом покладення на особу, винну у здійсненні порушення, негативних майнових наслідків останнього, що забезпечує досягнення мети захистити інтереси особи, яка потерпіла від порушення.

Як впливає із визначення поняття, функцій та цілей цивільно-правової відповідальності, її підставою у відносинах користування житлом на підставі цивільно-правового договору є порушення цивільних прав особи - учасника договору найму житла, яке одночасно є й порушенням норм цивільного законодавства, які регулюють зазначені відносини.

У підрозділі 3.4. “Особливості застосування цивільно-правових засобів при розірванні договору найму житла” аналізується специфіка використання деяких цивільно-правових засобів захисту прав учасників договору найму житла при розірванні останнього. При цьому зазначається, що, оскільки головні засади застосування цивільно-правової відповідальності у формі відшкодування шкоди та стягнення неустойки тощо є загальними для усіх випадків порушення договорів, то стосовно проблематики дисертації доцільним є розгляд лише тих засобів відповідальності та захисту, котрі є специфічними для договору найму житла. Ці зазначених методологічних позицій аналізуються такі спеціальні засоби забезпечення прав учасників договору найму житла, як розірвання зазначеного договору зі спеціальних підстав, встановлених у главі 59 ЦК України. Зокрема, розглядаються встановлені частиною першою ст. 825 ЦК України такі підстави розірвання договору найму житла з ініціативи наймача як відмова наймача житла за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, від договору найму та непридатність житла для постійного проживання у ньому, яка виникла після укладення договору, коли розірвання договору найму житла провадиться в позасудовому порядку.

Аналізуються також випадки розірвання договору найму житла на вимогу наймодавця відповідно до правил, встановлених частинами другою, третьою та четвертою ст. 825 ЦК України з таких підстав як невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі — невнесення понад два рази; руйнування або псування житла наймачем

або іншими особами, за дії яких він відповідає; використання житла не за призначенням або систематичне порушення прав та інтересів сусідів наймачем житла або іншими особами, за дії яких він відповідає. У дисертації зазначається, що, оскільки зазначені випадки розірвання договору найму житла, які спрямовані на захист прав наймодавця, у своїй більшості є засобами відповідальності, то їхнє застосування супроводжується вимогою дотримання низки матеріальних та процедурних гарантій.

У **Висновках** підсумовуються наукові результати дослідження та узагальнюються пропозиції щодо вдосконалення чинного цивільного законодавства та практики його застосування.

Зокрема, пропонується визначення цивільно-правового договору найму (оренди) житла як домовленості двох або більше сторін, яка спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків стосовно користування помешканням (проживання у ньому) протягом певного строку за плату, і надається типологічна характеристика зазначеного договору.

Зазначається, що головним у визначенні правової природи договору є розуміння його як підстави виникнення правовідносин (цивільних прав та обов'язків, що кореспондують одне одному), пов'язаних із використанням житла для проживання. У цьому сенсі цивільно-правовий договір найма житла виступає як чинник виникнення цивільних зобов'язань, змістом яких є права та обов'язки стосовно користування житлом.

З урахуванням теоретичних результатів дослідження пропонується уточнення положень частини першої ст. 812 ЦК України стосовно визначення кола житлових приміщень, які можуть входити до складу предмета договору найму житла і охоплюються поняттям “помешкання”:

“Предметом договору найму житла може бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина” припускає, що “квартира або її частина, житловий будинок або його частина”.

Зазначається, що на відміну від житлового законодавства, Цивільний кодекс України не виокремлює членів сім'ї наймача в окрему категорію з визнанням за ними спеціального статусу після вселення в житлове приміщення, встановлюючи натомість категорію “інші особи, які постійно проживають разом з наймачем”. Оскільки таке вирішення цього питання не дозволяє враховувати повністю особисті та майнові стосунки, які існують або можуть виникати між наймачем та членами його сім'ї (зокрема, подружжям та дітьми), пропонується вирішити це питання у ст 816 ЦК України, передбачивши в ній існування двох

категорій осіб, які постійно проживають разом із 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 також нормами сімейного та житлового законодавства, тоді як правове становище “інших осіб” встановлюється на засадах частини першої ст. 816 ЦК України. Воно має бути рівним з правовим становищем наймача та членів його сім'ї, за винятком питань правонаступництва при заміні наймача в договорі найму житла, про що має бути зроблене застереження у ст. 824 ЦК України.

Крім того, оскільки у Цивільному кодексі має місце безпідставне обмеження прав повнолітніх осіб, які постійно проживали з колишнім наймачем, що помер, на користування житлом протягом часу, який залишився до кінця строку чинності договору, пропонується внести зміни до частини другої ст. 821 ЦК України, виклавши її у такій редакції:

“До договору найму житла, укладеного на строк до одного року (короткостроковий найом), не застосовуються положення частини першої ст. 816, положення ст. 818, ст.ст. 822 - 823 та частини першої ст. 824 цього Кодексу”.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ

1. Гуляк Я.В. Сучасна вітчизняна концепція права на житло //Актуальні проблеми держави і права: Зб. наук, праць. - Вип. 22. -Одеса: Юрид. л-ра, 2004. -С. 1048-1053.

2. Гуляк Я.В. Право на житло і житлові відносини //Актуальні проблеми політики: Зб. наук, праць. - Вип. 22. - Одеса: Фенікс, 2004. -С. 179-184.

3. Гуляк Я.В. До питання щодо визначення поняття “відповідальність” в цивільному праві України //Актуальні проблеми держави і права: Зб. наук, праць. - Вип. 23. - Одеса: Юрид. л-ра, 2004. - С. 210-215.

АНОТАЦІЯ

Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України. — 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, 2005.

Дисертація присвячена аналізу поняття та характерних ознак договору найму (оренди) житла за ЦК України 2003 р. у порівнянні їх із вирішенням аналогічних питань в спеціальних нормах житлового

законодавства України і встановлення на цьому фоні особливих вимог, яким мають відповідати договори найму житла, що укладаються відповідно до норм глави 59 ЦК України. Досліджуються питання правової характеристики цивільно-правового договору як підґрунтя регулювання відносин користування житлом (помешканням) у цивільному обігу. Аналізу піддані поняття та зміст договору найму (оренди) житла, вимоги до його належного виконання, а також поняття та юридична сутність засобів забезпечення належного виконання цього договору.

На підставі теоретичного аналізу сформульовані пропозиції стосовно вдосконалення норм чинного законодавства та узгодження положень чинного ЦК України і житлового законодавства, яке оновлюється останнім часом.

Ключові слова: договір найму (оренди) житла; житлове законодавство; цивільно-правовий договір; цивільні відносини користування житлом.

АННОТАЦИЯ

Гуляк Я.В. Договор найма (аренды) жилья по гражданскому законодательству Украины. - Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12. 00. 03 - гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. -Одесская национальная юридическая академия, Одесса, 2005.

Диссертация посвящена анализу договора найма (аренды) жилья в гражданском законодательстве Украины. При исследовании проблем регулирования отношений пользования жильем посредством заключения указанного договора, производится сравнительный анализ норм гражданского и специального жилищного законодательства, что позволило установить особенности требований, предъявляемых к договору найма жилья, заключенному в соответствии с нормами главы 59 нового Гражданского кодекса Украины.

Характеристика содержания договора найма (аренды) жилья производится на основе разграничения понятий “содержание обязательства”, под которым понимается совокупность прав и обязанностей участников соответствующих правоотношений и “содержание договора”, которым обозначается совокупность условий, определенных по соглашению сторон, и условий, договоренность относительно которых является обязательной для определенного типа договора в соответствии с требованиями норм гражданского законодательства.

С учетом содержания норм главы 59 ГК Украины, специфики и сущности соответствующего договора, обосновывается вывод о том, что существенными условиями договора найма (аренды) жилья являются предмет договора, специальный субъектный состав договора, срок его действия и размер оплаты за пользование жильем.

В соответствии с таким определением существенных условий договора найма (аренды) жилья в работе детально анализируются все указанные элементы содержания данного договора.

На основании обоснованного в исследовании положения о целесообразности выделения “частного” договора найма (аренды) жилья, обладающего всеми признаками гражданско-правового договора, делается вывод о том, что наличие одного лишь такого договора, заключенного надлежащим образом, является достаточным для возникновения гражданских отношений по пользованию жильем.

Подробно анализируются права и обязанности участников договора найма (аренды) жилья, а также гражданско-правовые способы обеспечения их реализации. В связи с этим исследуются характерные особенности гражданско-правовой ответственности в отношениях пользования жильем, возникающих на основании гражданско-правового договора найма (аренды) жилья. Отмечается, что хотя гражданско-правовой ответственности, как и любой иной юридической ответственности, присущи превентивная, компенсационная, охранительная и регулятивная функции, однако в данном случае специфика гражданско-правовой ответственности состоит в выполнении, прежде всего, компенсационной функции, которая должна пониматься достаточно широко — как восстановление нарушенных имущественных прав участников соответствующих гражданских отношений.

Сформулированы предложения по совершенствованию норм действующего гражданского законодательства и согласованию норм действующего ГК Украины и жилищного законодательства.

Ключевые слова: договор найма (аренды) жилья; жилищное законодательство; гражданско-правовой договор; гражданские отношения пользования жильем.

SUMMARY

Y.V. Gulyak. A Lease Under the civil code of Ukraine. -Manuscript.

The dissertation stands for defense of Candidate's Degree in Law. Specialty 12.00.03 - Civil Law and Procedure: Family Law; International Private Law. - Odessa National Academy of Law, Odessa, 2005.

The dissertation is devoted to the analysis of the concept and main features of the Lease under the Civil Code of Ukraine in comparison with the solving of the same issues in special rules of the Housing Legislation of Ukraine and initiation along with that some special requirements which should be eligible to the Leases, concluded according to the rules of Chapter 59 (The Civil Code of Ukraine).

The author investigates the issues of civil and legal contract as the theoretical basis for the determination of the peculiarities of regulation as to the housing brought into civil use. The common principals of the appropriate execution of the lease, the peculiarities of the requirements of the appropriate execution of the lease, the determination of the concept and legal essence of the ways of the providing of its appropriate execution are under the fundamental analysis.

The author formulates the proposals as to the improvement of the current legislation and coordination of the provisions of the current Civil Code of Ukraine and the Housing Law which is being renewed lately.

Key-words: Lease, Housing Law, civil and legal contract, Housing use.