

строк та порядок виплати такої допомоги у випадку, якщо вона має надаватись відказоодержувачеві довічно, адже наперед невідомо скільки триватиме життя такого вигодо набувача.

При заповідальному відказі певної речі відказоодержувачеві з часу виконання такого розпорядження заповідача належать також плоди та доходи, а також все інше, що буде додаватися до такої речі, в тому числі й обтяження. Так, в §1625 зазначено, що з того з дня на відказоодержувача покладаються також й недоліки речі, а також її погіршення або знищення, що виникли внаслідок обставин, за які ніхто не несе відповідальність.

Разом з тим, у відказоодержувача з часу відкриття спадщини виникає не тільки право набути заповідальний відказ, але й право на відмову від нього. Якщо він здійснить право на таку відмову, то вважатиметься особою, яка ніби право на відказ взагалі не набувала.

Література:

1. Закон № 89/2012 – Гражданский Кодекс Чешской Республики от 03 февраля 2012 г. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://anesro.com/download/zakon/89-2012_Sb.pdf.

Швидка Вікторія Георгіївна,
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ЗАХИСТ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА ОРГАНАМИ НОТАРІАТУ

Відповідно до ст. 55 Конституції України, кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень та протиправних посягань, у тому числі здійснюючи поновлення порушеного чи оспорюваного права самостійно. Відповідно до ст. 15 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права в разі його порушення, невизнання або оспорювання. Під захистом слід розуміти дії уповноваженої особи або органу чи осіб, які в передбаченому законом порядку зобов'язані вжити заходів до поновлення порушеного, оспорюваного чи невизнаного цивільного права. Правом на захист є передбачена законом можливість застосування самостійних дій, спрямованих на поновлення порушеного, оспорюваного чи невизнаного права уповноваженої особи, цивільні права якої зазнали посягання, а також можливість звернутися до юрисдикційних органів з вимогою про захист. Враховуючи, що відповідно до ст. 20 ЦК України право на захист особа здійснює на свій розсуд, можна зробити висновок, що закон встановлює

правило диспозитивності при здійсненні права на захист. Особа може самостійно обрати спосіб захисту свого порушеного права та орган, до якого вона буде звертатися, або здійснить самозахист [1, с. 171].

Є. О. Харитонов класифікував захист цивільних прав залежно від порядку захисту цивільних прав на: судовий захист (ст. 55 Конституції України, ст. 16 ЦК України); захист в адміністративному порядку (ст. 17 ЦК України); захист нотаріусом (ст. 18 ЦК України); самозахист (ст. 55 Конституції України, ст. 19 ЦК України); захист за допомогою інших громадських, державних і міжнародних установ (органів прокуратури – ст. 121 Конституції України і Закон України «Про прокуратуру»; Уповноваженого Верховної Ради України по правах людини – ст. 55 Конституції України і Закон України «Про Уповноваженого Верховної Ради України по правах людини») [2, с. 425]. При цьому, як слушно звернув увагу Р. О. Стефанчук, діяльність органів прокуратури та Уповноваженого Верховної Ради України по правах людини «має характер сприяння у поновленні порушеного, невизнаного чи оспореного права» [3, с. 97]. Після використання всіх національних засобів правового захисту учасник цивільних правовідносин може звернутися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій.

Особа, право чи інтерес якої постраждали, сама обирає засоби їх захисту [4, с. 115]. Таким чином, сторони договору найму (оренди) житла – фізичні та юридичні особи – мають право захищати свої цивільні права: 1) у судовій формі за допомогою способів, передбачених ст. 16 ЦК України; 2) у позасудовій формі, використовуючи право на самозахист свого цивільного права; 3) за допомогою обраного ними уповноваженого органу, яким відповідно до ст.ст. 17, 18 ЦК України є Президент України, органи державної влади, органи влади Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, органи нотаріату, а також за допомогою інших державних, громадських, міжнародних установ.

Отже, сторони та інші учасники договору найму (оренди) житла мають право захищати свої цивільні права за допомогою органів нотаріату. Відповідно до ст. 18 ЦК України, нотаріус здійснює захист цивільних прав шляхом учинення виконавчого напису на борговому документі у випадках і в порядку, встановлених законом. При цьому захист цивільних прав нотаріусом може здійснюватися й в інший спосіб, наприклад посвідченням та підтвердженням певних прав та фактів, закріпленням цивільних прав із метою запобігання можливим порушенням тощо [5, с. 28]. Відповідно до ч. 1 ст. 811 ЦК України, договір найму житла укладається в письмовій формі. Недодержання сторонами письмової форми договору не тягне за собою визнання такого договору

недійсним. У разі оспорювання факту вчинення цього договору і вчинення перешкод у користуванні житлом з боку власника житла, особа, яка вселилася в приміщення, може звернутися до власника житла з позовом про визнання права користування житлом і зобов'язання відповідача припинити чинити (усунути) перешкоди у здійсненні права користування майном. У таких справах підлягає доведенню факт укладання договору найму. Допустимими доказами цього факту і заперечень проти нього можуть бути письмові та прирівняні до них докази. Показання свідків у даному разі не вважаються допустимими доказами [6, с. 560-561]. Таким чином, недодержання письмової форми призводить до чисельних судових спорів та за відсутності письмових доказів ускладнює доказовість таких справ. Викладене пояснює формування тенденції к укладенню договорів найму житла в письмовій формі з нотаріальним посвідченням, що служить незаперечним доказом факту укладення відповідного договору для сторін, державних та судових органів. Слід констатувати, що ст. 811 ЦК України для договору найму (оренди) житла не передбачає обов'язкового нотаріального посвідчення; необхідним воно є для договору оренди житла з викупом. Однак за правилом ч. 4 ст. 209 ЦК України на вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений. Статтею 54 Закону України «Про нотаріат» встановлено, що нотаріуси посвідчують угоди, щодо яких законодавством встановлено обов'язкову нотаріальну форму, а також за бажанням сторін і інші угоди. Отже, сторони приватного договору найму житла мають право на нотаріальне посвідчення договору. Нотаріальні дії щодо посвідчення договору найму (оренди) житла є комплексним заходом, спрямованим на перевірку законності правочину, що є додатковою гарантією захисту прав сторін договору та продуктивним інструментом для запобігання виникненню судових спорів.

Література:

1. Охорона і захист прав і інтересів фізичних та юридичних осіб в цивільних правовідносинах / за заг. ред. Я. М. Шевченка. – Х. : Харків юрид., 2011. – 528 с.
2. Цивільне право України : підручник : в 2 т. / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. – 2-е вид. – Х. : Одісей, 2010. – Т. 1. – 832 с.
3. Цивільне право України : навч. посіб. / за ред. Р. О. Стефанчука. – К. : Прецедент, 2005. – 448 с.
4. Боднар Т. В. Деякі проблеми захисту цивільних прав у договірних зобов'язаннях / Т. В. Боднар // Університет. наук. зап. – 2007. – № 2 (22). – С. 113-118.
5. Охорона цивільних прав і інтересів нотаріусом : монографія / Ю. В. Желіховська. – Хмельницький : ПП Мельник А. А., 2012. – 216 с.
6. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова. – Х. : Одісей, 2003. – 856 с.