

- Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – С. 160 - Сер.: Совр. заруб. и междунар. частное право.; Вагацума Сакад, Аридзуми Тору. Гражданское право Японии. – М., 1963. - В 2 т. - Т. 2. – С. 33.
4. Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение: Пер. с нем. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – С. 160 - Сер.: Совр. заруб. и междунар. частное право; Гражданский кодекс Грузии. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – С. 441.

УДК 347.453.3

Я.В. Гуляк

ДО ПИТАННЯ ПРО ІНВАРІАНТНІСТЬ ФУНКЦІЙ ДОГОВОРУ (НА ПРИКЛАДІ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА)

Питання про функції договору взагалі і цивільно-правового договору, зокрема, належить до числа актуальних і таких, що мають теоретичне та практичне значення. Це пояснюється зростанням ролі договору в сучасних умовах, переглядом його концепції, появою нових видів договорів тощо.

Слід зазначити, що проблеми договірної права досить активно досліджуються вітчизняними науковцями про що свідчить поява низки дисертацій [1; 2], монографій [3; 4], наукових статей [5; 6; 7] у цій галузі. Разом із тим зазначені та інші публікації були присвячені головним чином визначенню поняття та видів договорів, характеристикі їхнього змісту, порядку укладення та виконання та ін. Що ж стосується такого питання, як функції договору, то вони побіжно досліджувалися лише у контексті розгляду більш загальних проблем теорії договору [2, 139-166].

Викладене дозволяє дійти висновку, що функції договору у вітчизняній цивільній усе ще залишаються практично недослідженими, чим і зумовлюється наукова доцільність звернення до відповідної проблематики.

Перед тим як визначити особливості функції договору найму житла, необхідно з'ясувати, якими є функції договору взагалі, різновидом якого є зазначений договір.

Стаття 626 ЦК України визначає договір як домовленість двох або більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків.

У цій якості, на думку багатьох правознавців, він виконує такі функції: регулятивну, ініціативну, програмно-координаційну, інформаційну, гарантійну та захисну. Регулятивна функція цивільно-правового договору є результатом того, що договір у цивільному праві нерідко розглядається практично як форма цивільного законодавства, а отже, і як регулятор поведінки учасників цивільних відносин. Ініціативна функція договору полягає в тому, що він є актом прояву ініціативи сторін та реалізації принципу диспозитивності, властивого цивільному законодавству. Програмно – координаційна функція означає, що договір є своєрідною програмою звертання його учасників і засобами координації їх звертання. Інформаційна функція виявляється в тім, що договір містить певну інформацію про

права та обов'язки його сторін. Гарантійна функція зводиться до залучення з метою стимулювання належного виконання договору системи забезпечувальних засобів, котрі також втілюються у відповідну договірну форму. Захисна функція полягає в застосуванні механізму захисту порушених прав способом примусу до виконання зобов'язання в натурі, відшкодування збитків тощо.

Разом із тим відносно переліку функцій договору та їх ієрархії висловлювалися й інші точки зору. Зокрема, існує думка, що регулятивна функція є більш загальною стосовно інших функцій: ініціативної, програмно-координаційної, інформаційної, гарантійної та захисної, оскільки вона фактично є поєднанням їх усіх. Натомість, деякі цивілісти вважають, що договір виконує тільки дві функції: регулятивну та організаційну [8, 426].

Але, оскільки детальне дослідження всіх функцій цивільно-правового договору не є метою цього дослідження, обмежимося констатацією нашої позиції, яка полягає в тому, що найбільш правильним здається виходити з такого переліку функцій цивільно-правового договору: 1) регулятивна (яка визначає характер дій його сторін на майбутнє); 2) ініціативна (котра свідчить про прояв волі сторін щодо вступу у відповідні правовідносини); 3) інформаційна (виражається в наданні інформації про права й обов'язки сторін, що встановлюються за їхньою згодою); 4) гарантійна (проявляється у випадках закріплення в договорі положень про способи забезпечення його виконання: передача завдатку, домовленості про неустойку, встановлення відносин застави, поруки та ін.); 5) захисна (полягає у можливості примусового виконання договору, зокрема, застосування мір захисту або відповідальності у випадку його невиконання тощо).

Що стосується інших функцій договору, згадуваних у літературі, то вони, на нашу думку, охоплюються наведеним переліком. Такий підхід, як здається, дає можливість уникнути зайвого розширення переліку функцій цивільно-правового договору.

Разом із тим, недоцільним було б зведення усіх функцій тільки до двох: організаційної та регулятивної або якихось інших, – оскільки чітке, але без надмірностей установлення переліку функцій договору є важливим для встановлення його практичного призначення та ефективного використання.

Екстраполюючи зроблені висновки на відносини, що виникають з договору найму житла, як здається на перший погляд, можна констатувати, що для останнього, як різновиду цивільно-правового договору, характерні такі самі функції і він виконує регулятивну, ініціативну, інформаційну, гарантійну та захисну функції, котрі у сукупності і визначають специфіку даного договору порівняно з іншими правовими категоріями, що існують у даній галузі.

Разом із тим, на наш погляд, категорична відповідь на це питання є некоректною, що пояснюється специфікою договору найму житла, котрий може мати різновиди, кожний з яких має свої особливості.

Для того щоб з'ясувати ці особливості та їх значення для встановлення функцій договору найму житла, розглянемо далі класифікації договору найму житла.

Передусім варто зазначити, що в актах законодавства, які з'явилися останнім часом, спроба дати загальне визначення договору найму жилого 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 іншій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Проте саме по собі визначення договору про користування фізичних осіб житлом, котрий у ЦК України іменується “договір найму (оренди) житла”, а в Житловому кодексі називається “договір найму жилого приміщення”, є недостатнім для більш детального аналізу положень договору найму (оренди) житла, оскільки, говорячи про реалізацію права на житло способом укладання договору найму, необхідно враховувати, що такий договір може існувати 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 жилого приміщення наймачеві для проживання останнього в цьому приміщенні, далі розглянемо питання класифікації таких договорів, і передусім можливість практичного існування єдиного поняття такого договору в законодавстві.

Слід зазначити, що особливістю сучасного етапу розвитку законодавства, призначеного регулювати відносини користування житлом, є одночасно і недостатня урегульованість таких відносин в окремих видах житлового фонду (в будинках ЖБК, відомчого житлового фонду, в гуртожитках, службових жилих приміщеннях), яка супроводжується відсутністю врахування конституційних принципів укладання договору найму житла в державних і громадському житлових фондах [9, 7], і взагалі відсутність чіткого визначення різновидів договору найму житла та його галузевої природи.

Констатуючи цей факт, разом із тим слід зазначити, що у вітчизняній та зарубіжній літературі сформувалися та продовжують формуватися певні тенденції визначення підходів до класифікації договору найму житла (жилих приміщень).

Зокрема, критерієм класифікації договорів найма житла був вид житлового фонду, диференціація якого на окремі категорії провадилася, як правило, із врахуванням джерел фінансування житлового будівництва та особливостей правового регулювання відповідних житлових відносин, що впливають звідси. Відповідно договір найму жилого приміщення міг бути підрозділеним на: договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду, договір найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних і житлових кооперативів, договір найму жилого приміщення в будинках приватного житлового фонду [10, 27-32].

Останнім часом пропонується класифікація, підставою якої є врахування напрямів та особливостей засобів реалізації права на житло. З урахуванням цього критерію пропонується виокремлювати такі різновиди договору найму жилого приміщення: приватний (комерційний) договір найму жилого приміщення; соціальний договір найму жилого приміщення; найом службових житлових приміщень (спеціальний службовий договір найму жилого приміщення); найом житла в гуртожитках (тимчасовий договір найму жилого приміщення) тощо [11, 29-31].

Стосовно цієї класифікації передусім слід зауважити, що запропоновані для її проведення критерії, на нашу думку, виглядають дещо непослідовними. Якщо в одному разі таким критерієм є комерційне чи некомерційне (з метою отримання прибутку чи без такої мети) використання житла, то в іншому – це спеціальне призначення житла, строк договору тощо.

Проте й службове жила приміщення, й гуртожиток, й інші види спеціальних житлових фондів насамперед призначені задовольняти житлові потреби громадян з врахуванням не тільки індивідуальних, але й колективних, громадських, тобто соціальних, інтересів. Таким чином, договір найму службового житла є різновидом договору соціального найму жилого приміщення, хоча й має низку специфічних рис.

З урахуванням наведених міркувань більш точним здається поділ за цією ознакою лише на два види договору найму жилого приміщення:

- 1) “соціальний” договір найму житла;
- 2) “приватний” договір найму житла.

Крім зазначених термінів, у вітчизняній літературі також вживається позначення “договір приватного найму” [12, 183], а іноді “договір комерційного найму” або “комерційний договір найму житла” [13, 9-10].

Така множина термінів загалом може бути визнана більш чи менш прийнятною, оскільки соціальний договір найму жилого приміщення найчастіше має місце в будинках державного та комунального фонду, у той час як, так званий “комерційний” (іншими словами – “непільговий”) договір найму жилого приміщення, як правило, застосовується у будинках або квартирах, що знаходяться у приватній власності.

Проте таке використання терміна “приватний договір найму жилого приміщення”, так само як і поняття “комерційний договір найму жилого приміщення”, на нашу думку, має супроводжуватися істотними застереженнями.

Зокрема, слід зауважити, що попри згадані вище міркування й теоретичні конструкції віднесення договору найму житла до того чи іншого виду на практиці не завжди залежить від виду житлового фонду, в якому знаходиться жила приміщення.

Хоча, на перший погляд, може здатися, що “соціальний” договір найму житла мусить існувати в будинках державного (громадського) житлового фонду, а „приватний” договір найму житла – в будинках приватного житлового фонду, але такий висновок буде неточним. Адже забезпечення житлом з метою не отримати прибуток, а допомогти малозабезпеченим громадянам, пенсіонерам, інвалідам тощо, тобто, “соціальний” договір найму житла може укладатися не лише в будинках державного та комунального житлових фондів, але й у будинках, що належать приватним господарським товариствам, іншому приватному власнику тощо.

Так само не виключене надання “на комерційних засадах” житла в будинках державного або комунального фонду висококваліфікованим спеціалістам, урядовцям вищих рангів і т. ін. категоріям громадян, яких не можна віднести до малозабезпечених, убогих чи таких, що з інших причин потребують соціального піклування та захисту.

Тому при характеристиці цих видів договору найма житла, на нашу думку, варто звертати увагу передусім на інші риси, котрі характеризують істотні відмінності між ними.

Зокрема, для договору “соціального” найму жилого приміщення характерні такі визначальні властивості.

Передусім слід зазначити, що такий договір є двостороннім, оплатним, реальним. Двостороннім він є тому, що права й обов'язки виникають в обох сторін. Оплатним його варто вважати в зв'язку з тим, що наймодавець передає майно в користування, за що має право вимагати винагороди; наймач передає гроші і за це може вимагати одержання майна в користування. Реальність цього договору соціального найму жилого приміщення впливає з того, що права й обов'язки в сторін за договором виникають у момент передачі житла.

“Соціальний” договір найму жилого приміщення є реальним, оскільки вирішальне значення тут має не конкретний договір найму, а вселення в жиле приміщення на законних підставах, після чого права та обов'язки сторін можуть визначитися (і, як правило, визначаються типовими договорами, формами тощо).

Натомість, “цивільно-правовий” (“приватний”) 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.

Характерною рисою “соціального” договору найму жилого приміщення є можливість додаткового поділу його на підвиди з врахуванням тієї обставини, що житлові зобов'язання соціального найму мають різновиди в залежності від виду житлового фонду. Зокрема, у залежності від структури житлового фонду, що існує в Україні, можна виділити найом жилого приміщення в будинках державного житлового фонду, найом жилого приміщення в будинках громадського житлового фонду тощо.

Важливою особливістю “соціального” договору найму жилого приміщення є специфічні вимоги до його суб'єктного складу, котрі висуваються крім тих, що стосуються усіх сторін договору найму житла (житлого приміщення). Так, наймачем у договорі соціального найму жилого приміщення може бути тільки спеціальний суб'єкт. Це завжди фізична особа, що досягла повноліття, або така особа, що одружилася або влаштувалася на роботу в передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, або записана матір'ю або батьком дитини, або зі згоди своїх батьків чи піклувальників зареєстрована як підприємець (відповідно – з часу укладення шлюбу, запису матір'ю або батьком дитини, після влаштування на роботу або реєстрації як підприємець) (ст. 34, 35 ЦК України). При цьому наймачем може бути лише громадянин, на ім'я якого відповідним державним органом виданий ордер на вселення у жиле приміщення.

Проте щоразу такий громадянин повинний мати потребу в соціальному захисті по тих або інших показаннях, передбачених у законі (вік, захворювання, багатодітність і т.п.). Крім того, він має потребувати поліпшення житлових умов і постійно проживати в даному населеному пункті.

Особливості мають не тільки підстави укладення “соціального” договору найму жилого приміщення, але і його припинення, котре характеризується встанов-

ленням спеціальних заходів забезпечення прав громадян, які потребують соціального захисту.

Тому хоча Житловий кодекс передбачає три види виселення: а) судове виселення з наданням іншої площі; б) судове виселення без надання іншої площі; в) адміністративне виселення без надання іншої площі або з наданням неї, але з прийняттям Конституції України, згідно із ст. 47 якої ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду, адміністративний порядок виселення не застосовується, оскільки є неконституційним.

Натомість, характерними особливостями “цивільно-правового” (“приватного”) договору найму житла, зокрема, є те, що він, як договірна форма правовідносин користування житлом, застосовується у випадках оплатного, строкового користування житловими приміщеннями, що, як правило, входять до складу приватного житлового фонду (сюди ж належать будинки фонду житлово-будівельних та житлових кооперативів).

Таким чином, цей договір характеризують: консенсуальність (про що йшлося вище), строковість, платність, більш вільний порядок укладення, розширення підстав припинення договору з певним зниженням соціального захисту наймача.

Отже, хоча важливим об'єднуючим моментом усіх різновидів договору найму житла є його предмет – житло, але разом із тим суттєва відмінність “соціального договору” найма жилого приміщення та “приватного” є те, що перший з цих договорів опосередковує відносини забезпечення житлом в межах згадуваного вище “соціального права”, в той час, як другий є звичайним цивільно-правовим договором.

Спільною також є мета договору найму житла – забезпечити передачу житла в тимчасове користування. У цьому зацікавлені обидві сторони договору. Наймач, як правило, має потребу в житлі тимчасово або не має можливості придбати його у власність. Наймодавець же з тих чи інших міркувань надає житло в тимчасове користування іншій особі. Саме остання ознака дозволяє відрізнити договір найму від інших зобов'язань по передачі майна в користування.

Право наймача користуватися житлом захищається не лише за допомогою норм зобов'язального права, але також має й речово-правовий захист від порушень з боку третіх осіб. У цьому розумінні воно має деяку подібність до права власності та інших речових прав (Книга III ЦК України, ст. 38 Закону України “Про власність”).

Таким чином зазначене право наймача на користування житлом захищається тому, що наймач разом із правом користування наділяється й правом володіння, тобто стосовно усіх інших осіб виступає як особа, що має речове право на чужу річ.

Отже, договірні правовідносини найму жилого приміщення в тій мірі, у якій вони пов'язані з його передачею у володіння іншій особі, породжують також деякі абсолютно-правові наслідки. Останні виявляються не тільки в особливостях захисту прав наймача від порушень, але й у тому, що у випадку переходу права власності на найняте жиле приміщення до іншої особи договір найму в межах строку своєї чинності зберігає силу й для нового власника, котрий стає правонаступником у відносинах найму житла (ст. 814 ЦК України).

Але ці особливості різною мірою проявляються в першому та другому випадку із згадуваних вище різновидів договору найму житла.

Крім того, (і це, на нашу думку, тут є головним), для цього тут існують різні підстави: зазначені договірні відносини мають основою або безпосередні приписи закону, або додатково визначаються чи можуть визначатися самим договором найму житла, укладеним відповідно до засад цивільного законодавства.

Зазначеними обставинами визначається і та обставина, що перелік функцій у приватному та соціальному договорах найму житла може зазнавати змін.

Для приватного договору найму житла властиві такі самі функції, як і для кожного цивільно-правового договору: 1) регулятивна; 2) ініціативна; 3) інформаційна; 4) гарантійна; 5) захисна.

Що стосується соціального договору найму житла, то тут вони зазнають змін. Їх перелік, на нашу думку, має виглядати таким чином: 1) ініціативна (вона свідчить про прояв волі сторін щодо встановлення правовідносин користування житлом); 2) інформаційна (виражається в наданні інформації про права й обов'язки сторін); 3) захисна (полягає у можливості примусового виконання договору, зокрема застосування заходів захисту або відповідальності у разі його невиконання тощо).

Разом із тим, регулятивна функція таким договором не виконується, оскільки не він, а акт законодавства визначає характер дій його сторін на майбутнє. Так само не властива цьому договору і гарантійна функція, оскільки усі засоби забезпечення інтересів його учасників передбачені безпосередньо у законодавстві.

Зазначені обставини дають підстави говорити про інваріантність функцій договору в окремих його видах і необхідність врахування цієї обставини при укладенні договору.

ЛІТЕРАТУРА

1. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України: Автореф. дис... канд. юрид. наук. – К., 2001. – 18 с.
2. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2003. – 191 с.
3. Беляневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): Моногр. – К.: Юрінком України, 2006. – 592 с.
4. Бервено С. М. Проблеми договірної права України: Моногр. – К.: Юрінком України, 2006. – 392 с.
5. Луць В. В., Луць А. В. Загальні положення про договори // Суспільство. Держава. Право: Наук.-практ. журнал. – Одеса, 2003. - Випуск 3. Цивільне право. - С. 25-27.
6. Прядко О. С. Щодо питання понятійної багатозначності договору // Держава і право. – 2002. – № 16. – С. 210 – 212.
7. Кучерук К. І. Договір у цивільному праві // Держава і право. – 2002. – № 16. – С. 179 – 185.
8. Цивільне право України: Підручн. / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. – К.: Істина, 2003. – 776 с.
9. Бондар В.Я. Договір найму житла. Автореф. дис... канд. юрид. наук. – К., 2001. – 19 с.
10. Житлове право України: Навч. посібник / За ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – К.: Істина, 2003. - С. 27-32.
11. Бондар В. Я. Види договорів найму жилих приміщень // Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України: Тези доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. - К.: ІДП НАНУ, 2001. – С. 29-31.
12. Соболев О. В., Мічурін Є. О., Сліпченко С. О. Житлове право України. – Х.: Еспада, 2001. - С. 183.
13. Бондар В.Я. Договір найму житла: Автореф. дис... канд. юрид. наук. – К., 2001. – С. 9-10, 14-15.