

- зательства, возникающие из неосновательного приобретения или сбережения имущества: Автореф. дис...канд. юрид. наук. – М., 1974. – С. 8-9.
10. Див., також: Големинов Ч. Неосновательно обогащаются (гражданскоправни аспекти) – София: Феня, 1998. – С. 24-28.
  11. Див., наприклад: § 452 ЦК ЧССР. Див.: Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии: Пер. с япон. В. В. Батуренко / Под ред. Р. О. Халфиной. – М.: “Прогресс”, 1983. – В 2-х кн. - Кн. 2. - С. 130.
  12. Шамшов А. А. Обязательства из неосновательного приобретения или сбережения имущества: Учебное пособие. – Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1975. - С. 5.
  13. Див., наприклад: Фогельсон Ю. Б. Избранные вопросы общей теории обязательств: Курс лекций. – М.: Юристъ, 2001. – С. 132-133.

УДК 347.453.3

*О.С. Омельчук*

### **ДО ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГУ ПОНЯТТЯ “ЗМІНА ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИТЛА”**

Житлова проблема в нашій країні залишається гострою. Ситуація в цій сфері навіть загострилася, що пояснюється неможливістю забезпечення значної кількості бажаючих громадян житлом за рахунок громадських фондів, наявністю проблем, пов'язаних з приватизацією житла, високою вартістю будівництва індивідуального житла, випадками зловживання та шахрайства у сфері будівництва житла за рахунок коштів населення (сумнозвісна справа “Елітцентру” в Києві) тощо.

На тлі зазначених змін протягом останнього десятиріччя відбулися також істотні зрушення у розумінні права громадян на житло та визначення напрямів його реалізації.

Зокрема, у “Концепції державної житлової політики” [1] були визначені основні напрями реалізації права громадян України на житло. Зокрема, це створення умов, за яких кожен громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, узяти в оренду, забезпечення житлом за рахунок державного та громадського фонду головним чином соціально незахищених громадян і тих, які перебували до цього тривалий час на квартирному обліку.

Ці нові підходи знайшли відображення й у прийнятій 28 червня 1996 р. Конституції України, ст. 47 якої передбачає: “Кожний має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Громадянам, що потребують соціального захисту, житло надається державою й органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду”.

Отже, можна констатувати зміну принципів основ розуміння права на житло, головним результатом чого стало визначення нових напрямів і способів його реалізації в нашій державі [2].

Разом із тим, не зважаючи на зазначені тенденції до забезпечення громадян житлом за їхній власний рахунок, значення договору найму жилого приміщення не зменшується, оскільки він залишається однією з основних правових форм опосередкування відносин користування житлом.

Слід зазначити, що деякі проблеми укладення та виконання договору найму житла були предметом спеціальних досліджень вітчизняних науковців. Варто, наприклад, згадати виконані останнім часом дисертаційні дослідження з цієї проблематики В. Я. Бондаря та Я. В. Гуляк [3, 4, 5].

Однак вони були присвячені дослідженню питань укладення та виконання договору найма житла, а також забезпечення належного виконання такого договору, і їхні автори практично не торкалися проблематики зміни договору найма.

Така ситуація свідчить, на нашу думку, про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної зі зміною договору найма житла, забезпечення прав учасників такого договору при зміні відповідних правовідносин, а отже й про актуальність дослідження проблем, пов'язаних зі зміною правовідносин користуванням житлом, зокрема, на підставі договору найма (оренди) житла.

Слід зазначити, що вітчизняне житлове законодавство зазнає нині пору кардинального оновлення, яке, на жаль, стримується тривалим і болісним процесом прийняття Житлового кодексу України.

Разом із тим користування житлом за договором найма (оренди) має правове підґрунтя у вигляді норм глави 59 ЦК України та загальних положень ЦК України, які стосуються також і цивільних відносин користування житлом.

Звідси випливає, що при визначенні особливостей зміни найма (оренди) житла, мають враховуватися як спеціальні правила у цій галузі, котрі містяться у главі 59 ЦК України, так і загальні положення про зміну договорів, встановлені ст. 651-654 ЦК України, на яких варто далі зупинитися детальніше.

Загальним правилом є те, що зміна договору, допускається лише за згодою сторін і має вчинятися в такій самій формі, що й договір, який змінюється, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту (частина 1 ст. 651, ст. 654 ЦК України).

Винятки із загального правила щодо добровільності зміни або розірвання договору, можуть бути передбачені договором або безпосередньо законом. Зокрема, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору іншою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Від зміни договору слід відрізнити односторонню відмову від договору, яка можлива у випадках, передбачених законом або договором. У разі односторонньої відмови від договору в повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір вважається відповідно розірваним або зміненим.

Особливою підставою зміни договору є істотна зміна обставин, якими сторо-

ни керувалися при укладенні договору. У цьому випадку договір може бути змінений за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті зобов'язання (ст. 652 ЦК України).

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність до обставин, які істотно змінилися, договір може бути змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;

3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона;

5) розірвання договору суперечить суспільним інтересам;

6) розірвання договору потягне для сторін (чи однієї з них) шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

У разі зміни договору за взаємною згодою зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо.

Якщо договір змінюється за рішенням суду, зобов'язання змінюється з моменту набрання чинності рішенням суду про зміну договору.

За загальним правилом, сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни договору. Однак, згідно з ч. 4 ст. 653 ЦК України сторони мають право своєю домовленістю передбачити повернення переданого за договором. Такі самі наслідки можуть бути встановлені законом [6].

Оскільки договір найму житла є підставою виникнення відповідних зобов'язань, то до останніх застосовуються також положення про зміну зобов'язань, які містяться у ст. 512-525 ЦК України.

Тому, до того як розглядати спеціальні підстави зміни договору найму житла, доцільно розглянути загальні правила, що регулюють порядок та наслідки зміни зобов'язань.

Визначальним принципом зміни зобов'язань є згода на це всіх учасників зобов'язання. Одностороння зміна умов договору не допускається, за винятком випадків, передбачених законом (ст. 525 ЦК України).

Одним із найбільш поширених випадків зміни зобов'язання є заміна його суб'єктів. Це може бути заміна кредитора або заміна боржника.

Оскільки більшість існуючих зобов'язань є двосторонні зобов'язуючими (або взаємними), коли кожна із сторін у зобов'язанні має одночасно і права й обов'язки, то на практиці виділити окремо цесію або переведення боргу часто неможливо. Тому в таких випадках має місце поєднання цих двох інститутів, що у літературі нерідко позначають узагальнюючим терміном “заміна сторони у договорі” [7].

Підставами заміни кредитора можуть бути: 1) цесія (відступлення права вимоги) – передання кредитором своїх прав іншій особі за правочином (ч. 1 ст. 824 ЦК України); 2) правонаступництво (для договору найму житла це може бути зміна власника житла – ст. 814 ЦК України, смерть наймача – ч. 2 ст. 824 ЦК України, припинення наймодавця-юридичної особи – ст. 104 ЦК України); 3) інші підстави, встановлені законом (наприклад, ст. 814 ЦК України, яка передбачає продаж наймодавцем житла іншій особі).

У зв'язку з тим, що ст. 512 ЦК України передбачає можливість передачі прав від колишнього кредитора новому кредитору не тільки за згодою (правочином), але й з інших підстав, можна припустити, що концепція Цивільного кодексу з цього питання ґрунтується на поширювальному тлумаченні відступлення права вимоги (цесії), як поняття, що охоплює всі випадки заміни кредитора.

Проте, для такого тлумачення закон підстав не дає, оскільки з пункту 1 частини 1 ст. 512 ЦК України випливає, що відступленням права вимоги, тобто цесією, вважається лише вольова дія (правочин) кредитора.

Отже, слід розрізняти загальне поняття заміни кредитора у зобов'язанні та цесію – передання кредитором своїх прав у зобов'язанні іншій особі, що здійснюється за допомогою правочину, при укладенні якого cedent повинен вказати боржнику на існування нового кредитора (ст. 516 ЦК України).

Іншим випадком заміни осіб в зобов'язанні є перевід боргу – заміна зобов'язаної сторони, внаслідок чого відбувається вибуття первісного боржника із зобов'язання і вступ у нього нового боржника за згодою кредитора (ст. 520 ЦК України). Як зазначалося в літературі, переведення боргу є багатостороннім договором, в силу якого первісний боржник за згодою кредитора переводить свій обов'язок на нового боржника, вибуваючи, таким чином, із зобов'язання [8].

Ґрунтуючись на викладених вище загальних вимогах до зміни договірних зобов'язань взагалі, розглянемо далі особливості зміни суб'єктного складу договору найма житла, почавши із заміни кредитора – власника житла, яке здається в найом.

Зокрема, ст. 814 ЦК України передбачає, що у разі зміни власника житла, переданого у найом, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

У даному разі правонаступництво є однією з підстав заміни кредитора (первісного наймодавця) у зобов'язанні, внаслідок чого до нового наймодавця переходять права первісного кредитора (наймодавця) у зобов'язанні користування житлом в обсязі й на умовах, що існували на момент переходу цих прав.

При цьому правило ч. 2 ст. 770 ЦК України стосовно встановлення у договорі найму умови, відповідно до якої у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється, не поширюється на правовідносини правонаступництва у разі зміни власника житла, переданого у найом. Оскільки ст. 814 ЦК України є імперативною нормою, навіть якщо сторони договору найму житла встановлять у договорі, що в разі відчуження наймодавцем житла цей договір припиняється, то така умова договору може бути визнана судом недійсною на підставі ч. 1 ст. 203, 215 та 217 ЦК України.

Заміна наймача в договорі найма житла, крім загальних правил Цивільного кодексу, спеціально регламентується ст. 824 ЦК України, яка передбачає два випадки заміни наймача житла:

1) заміна наймача однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з наймачем, на вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця;

2) заміна наймача у разі його смерті або вибуття його з житла (на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше жиле приміщення в тому самому населеному пункті). У цьому випадку наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб.

Хоча договір найму житла у такому разі залишається чинним на попередніх умовах, однак, на нашу думку, відбувається його зміна, оскільки має місце заміна боржника.

До зміни договору найма житла належать також деякі правові ситуації, котрі не згадуються у ЦК України як випадки такої зміни.

Зокрема, особливим випадком зміни договору найма житла можна вважати, на нашу думку, його укладення (поновлення) після спливу строку цього договору.

Стаття 822 ЦК України встановлює, що в разі спливу строку договору найма житла наймач має переважне право на укладення договору найма житла на новий строк. Внаслідок цього не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк.

У даному випадку, як здається, має йтися саме про “зміну” договору (а не його “збереження”, “поновлення” тощо), оскільки у абзаці другому ч. 1 ст. 822 ЦК України вказується на те, що договір може бути укладеним на нових умовах (підкреслено мною – О.О. ).

Але, навіть якщо договір укладається на тих самих умовах, відбувається зміна відносин користування житлом, оскільки строк попереднього договору закінчився, а отже закінчилося й існування супутніх йому додаткових зобов'язань, зокрема, дія засобів забезпечення тощо. При цьому настання таких наслідків має місце навіть у випадках, передбачених ч. 1 ст. 822 ЦК України, згідно яким, якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк.

Очевидно, що зміна договору найму житла має місце і у разі, якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк (абзац третій ч. 1 ст. 822 ЦК України). Це впливає з того, що суд, задовольняючи позов про переведення прав наймача, замінює нового наймача (підкреслено мною – О.О. ) позивачем – колишнім наймачем у договорі найму житла.

Ще одним випадком зміни договору найма житла є перетворення договірних правовідносин користування житлом на абсолютні права на житло. Згідно з ч. 2 ст. 822 ЦК України в разі продажу житла, яке було предметом договору найма, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання. Ця нор-

ма права зобов'язує наймодавця до продажу житла запропонувати наймачеві придбати житло, вказавши ціну та інші умови, на яких він його продає.

Якщо наймач відмовився від здійснення переважного права купівлі чи не здійснив цього права щодо нерухомого майна протягом строку, встановленого від дня отримання ним повідомлення, продавець має право продати житло іншій особі. У таких випадках наймач може звернутися до суду з позовом до наймодавця і покупця про переведення на нього прав та обов'язків покупця.

Оскільки ст. 822 ЦК України не встановлює форму повідомлення наймача про продаж житла, строк, протягом якого таке повідомлення має бути доведене до наймача (час після спливу строку договору), право вибору покупця, якщо кілька наймачів виявили бажання придбати житло, форму і строк відмови від здійснення наймачем переважного права купівлі, а також строк позовної давності до вимог про переведення на наймача прав та обов'язків наймача та (або) відшкодування збитків і про переведення на наймача прав та обов'язків покупця, у літературі пропонувалося долати цю прогалину в законодавстві за допомогою застосування аналогії закону, яким є ст. 362 ЦК України про переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності [9].

На нашу думку, з такою пропозицією можна погодитися. Однак оптимальним варіантом вирішення цього питання було б внесення відповідних уточнень безпосередньо у ст. 822 ЦК України, вказавши при цьому, що йдеться про заміну відносин договору найма житла на відносини права власності на житло.

Розгляд питань, що склали проблематику даної статті, дозволяє дійти висновку, що обсяг поняття “зміна договору найма житла” є досить широким і не охоплюється лише випадками його зміни, на які прямо вказується у главі 59 ЦК України. Перелік останніх має бути розширеним за допомогою ситуацій, що ґрунтуються на загальних положеннях Цивільного кодексу про зміну договору та зобов'язань, нормах Житлового кодексу та інших актах законодавства.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Концепції державної житлової політики: Схвал. Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. // Житлове законодавство України. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – С. 82-85.
2. Соболев О. В., Мічурін Є. О., Сліпченко С. О. Житлове право України. – Х.: Еспада, 2001. – С. 8, 12.
3. Бондар В. Я. Види договорів найму жилих приміщень // Тези доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції „Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України”. К.: ІДП НАНУ, 2001. – С. 29-31.
4. Бондар В. Я. Договір найму житла. Автореф. дис... канд. юрид. наук. – К., 2001. – 18 с.
5. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України. Автореф. дис... канд. юрид. наук. – Одеса, 2005. – 24 с.
6. Харитонов Е. О., Саниахметова Н. А. Гражданское право Украины: Учебник. – Х.: ООО „Одиссей”, 2004. – С. 460 – 461.
7. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. – М.: Статут, 1997. – С. 372 – 382.
8. Цивільне право України: Підручник / Є. О. Харитонов, Н. О. Саниахметова. – К.: Істина, 2003. – С. 372.
9. Цивільний кодекс України. Коментар / За ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. – Х.: ТОВ “Одиссей”, 2003. – С. 567.