

17. Шиминова М.А. Компенсация вреда гражданам. Гражданско-правовое регулирование. – М.: Наука, 1979.
18. Палиук В.П. Моральный (неимущественный) вред. – К.: Право, 1999. – 232 с.
19. Харитонов О.І., Макаренко І.В. Порухення особистих немайнових прав як підстава виникнення охоронних правовідносин // Актуальні проблеми держави і права: Зб. наук. пр. / Редкол.: С.В. Ківалов (голов. ред.) та ін.; Відп. за вип. М.О. Баймуратов. – О.: Юрид. літ., 2003. – Вип. 17. – С. 48- 52.
20. Скляр Я.В. Возмещение убытков как способ защиты деловой репутации // Убытки и практика их возмещения: Сб. ст. / Отв. ред. М.А. Рыжкова. – М.: Статут, 2006. – С. 486.
21. Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонов, О.М. Калітенко. – О.: Юрид. літ., 2004. – С. 40.
22. Єрмоменко Г.В. Цивільно-правові засоби захисту прав осіб від неправомірних актів органів влади і управління: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Х., 1994.
23. Рабінович П.М., Гришук О.В. Гідність людини як фундамент її природного права на компенсацію моральної шкоди // Вісник Академії правових наук України. – 2002. – № 2 (29). – С. 17, 19.

УДК 347.453.3

О.С. Омельчук

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

Визначення змісту договору найму житла, під яким мається на увазі сукупність його умов, сформульованих сторонами договору або таких, що впливають із закону, на якому укладання договору засноване [1, с. 32; 2, с. 46-47], має важливе значення, оскільки від характеру останніх залежить обсяг та реалізація прав та обов'язків його учасників. Особливе значення зазначене має стосовно істотних умов договору найму житла, за відсутності яких він взагалі не може вважатися укладеним і не створює правових наслідків.

Варто зазначити, що договір найму житла вже був об'єктом наукових досліджень [3; 4; 5]. Проте всебічного аналізу його істотних умов при цьому не проводилося, що зумовлює доцільність окремого розгляду відповідної проблематики.

Отже, зміст договору – це сукупність умов (пунктів), визначених на розсуд сторін і погоджених ними, та умов, домовленість щодо яких є обов'язковою для певного типу договору відповідно до вимог норм актів цивільного законодавства. Сторони мають право укласти договір, у якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору (ст. 628 ЦК України) [6, с. 29].

Переважає більшість цивільно-правових норм, які визначають умови договорів, мають диспозитивний характер, тобто сторони в договорі можуть відступити від положень закону і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Проте договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно

до типових умов договорів певного виду, оприлюднених у встановленому порядку. Але навіть у тому разі, коли в самому договорі не міститься посилання на типові умови, останні можуть застосовуватись як звичай ділового обігу, якщо вони відповідають вимогам ст. 7 ЦК (ст. 630 ЦК).

Типові умови (типові договори) щодо певних відносин (зокрема, житлових) можуть затверджуватись органами державної влади, органами влади Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування. Такі типові умови за своєю сутністю є актами цивільного законодавства, обов'язковими для застосування, якщо в них прямо не передбачено інше. Отже, у цьому разі зазначені "типові умови" обертаються на приписи імперативного характеру. Разом із тим можна визнати, що встановлення умов договору найму житла за допомогою типових форм є і має бути характерним, передусім, для "соціальних" договорів найму жилих приміщень. Що ж стосується цивільно-правового договору найму оренди (житла), то визначення змісту (умов) останнього має встановлюватися на основі визначального для приватного права принципу свободи договору, який є визначальним для цивільних відносин взагалі [7].

Усі договірні умови можна об'єднати в три основні групи: істотні, звичайні та випадкові, з яких найбільше теоретичне і практичне значення мають істотні умови.

Істотними вважаються умови, які є необхідними для укладення даного договору (ст. 638 ЦК України), внаслідок чого за відсутності хоча б однієї з таких умов договір не може вважатися укладеним.

Частина 1 ст. 638 ЦК України поділяє істотні умови всіх договорів на чотири групи: 1) умови про предмет; 2) умови, які визначені законом як істотні; 3) умови, які є необхідними для договорів даного виду; 4) умови, щодо яких за заявою однією із сторін має бути досягнуто згоди. При цьому ЦК України при визначенні істотних умов договору відсилає до спеціальних норм, присвячених договорам даного виду, і називає істотними, насамперед, ті умови, які визнані такими згідно із законом і передбачені як обов'язкові самими нормами права, що регулюють дані цивільні відносини. Зокрема, такий підхід характерний при визначенні істотних умов договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності (ч. 2 ст. 810 ЦК України).

Однак не завжди істотні умови визначаються безпосередньо в законодавстві. Наприклад, до договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення Цивільного кодексу, якщо інше не встановлене законом (ч. 3 ст. 810 ЦК України). Таким чином, визначення кола істотних умов залежить від специфіки кожного конкретного договору, якщо навіть йдеться про різновиди договору в межах певного типу або роду договірних відносин.

Із урахуванням змісту норм глави 59 ЦК України, специфіки та сутності відповідного договору можна зробити висновок, що істотними умовами цивільно-правового договору найму (оренди) житла, вимога наявності яких впливає безпосередньо з приписів закону, але характеристика котрих конкретно визначається сторонами, є: 1) предмет договору (ст. 812 ЦК України); 2) суб'єктний

склад договору (ст.ст. 813, 816 ЦК України); 3) строк дії договору найму житла (ч. 1 ст. 810, ст. 821 ЦК України); 4) розмір плати за користування житлом (ч. 1 ст. 810, ст. 820 ЦК України) [8, с. 71-73].

Розглянемо зазначені умови детальніше.

З назви договору – “Договір найму (оренди) житла” – ніби випливає, що предметом такого договору є “житло”. Проте таке тлумачення сутності предмета відповідних відносин, на нашу думку, виглядає спрощеним, що є тут небажаним. По-перше, тому, що саме поняття житла є узагальнюючим, таким, що охоплює низку понять, а тому потребує додаткового роз’яснення та тлумачення. По-друге, тому, що одним лише власне житлом предмет зазначеного договору не вичерпується, оскільки при користуванні жилим будинком неодмінно виникає питання про користування майном, котре цей будинок обслуговує.

Крім того, як слушно наголошують деякі автори, поняття житла в цивільному та житловому праві дещо різняться. Так, під житлом у житловому праві маються на увазі не тільки житлові (у тому числі багатоквартирні) будинки та дачі, призначені для постійного проживання, але й відокремлені квартири та інші ізольовані жилі приміщення (наприклад, окремі ізольовані кімнати в квартирах), а також гуртожитки, будинки-інтернати, спеціальні будинки для громадян похилого віку та інвалідів тощо, котрі зареєстровані у відповідних державних органах як такі. Натомість, у цивільному праві “житло” передусім характеризується як об’єкт цивільних прав, зокрема прав власності. Цей об’єкт має особливий правовий режим, оскільки є нерухомістю і має суворо цільове призначення, що зумовлено зростаючою нестачею житла та його особливою соціальною значимістю [9, с. 339].

У ст. 812 ЦК України дається досить детальна характеристика предмета договору найму житла. Відповідно до цієї норми, предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина.

Визначаючи поняття “помешкання”, слід враховувати таку вимогу до нього, як придатність того чи іншого приміщення для постійного проживання. Відправним моментом визначення цього критерію житла є положення ст.ст. 379, 380, 382 ЦК України, в яких характеризуються вимоги не лише до житла, але також і властивості житлового будинку та квартири як об’єктів права власності.

Так, ст. 379 ЦК України, визначаючи поняття житла, зазначає, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Відповідно до цієї норми, “житло” є об’єднуючим поняттям, яке включає в себе житловий будинок, квартиру, садибу, котедж, дачу, які розраховані на тривалий строк служби та призначені для проживання. Не можуть вважатися житлом окремі виробничі приміщення, вагончики, підвали, сараї, гаражі, збірно-розбірні, пересувні, контейнерні та інші підсобні споруди, а також приміщення, призначені для тимчасового (готель, лікарня) або недобровільного (в’язниця) перебування особи. Вимоги стосовно придатності житла для постійного проживання в ньому певною мірою конкретизовані щодо житлових будинків у ст. 380 ЦК України, ч. 1 якої встановлює, що

житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Отже, житловий будинок має відповідати таким вимогам: 1) бути будівлею капітального типу (відповідно до Єдиного класифікатора житлових будинків, житловим будинком капітального типу вважається будівля зі строком служби від 30 до 150 років); 2) бути спорудженим з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами; 3) призначатися для постійного в ньому проживання.

Відповідно до ч. 1 ст. 382 ЦК України, квартирою вважається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання. Таким чином, квартира – це: 1) конструктивно відокремлена частина будинку; 2) функціональна частина двох- або багатоквартирного житлового будинку; 3) частина будинку, яка призначена для постійного в ній проживання; 4) частина будинку, яка за санітарно-технічними нормами придатна для постійного в ній проживання. Тому стосовно предмета договору найму житла відповідна вимога прямо закріплена в ч. 2 ст. 812 ЦК України, котра зазначає, що помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому.

Виходячи зі змісту ч. 1 ст. 812 ЦК України, слід вважати, що перелік помешкань, які можуть бути предметом договору найму житла, не є вичерпним. Очевидно, законодавець мав на увазі інші будівлі, споруди і приміщення (дачний або садовий будинок), які придатні для постійного проживання, належать наймодавцеві на праві приватної власності й зареєстровані як нерухомість [10].

При визначенні предмета договору найму житла тлумачення потребує також ч. 3 ст. 812 ЦК України, котра передбачає, що наймач житла в багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок.

До такого майна належать приміщення загального користування або допоміжні приміщення багатоквартирного будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку: під'їзд, сходові клітини, вестибулі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, камери для сміття, горища, підвали, а також механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, будинку тощо (ст. 1 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29.11.2001 р.).

З наведених норм ніби випливає, що право користування зазначеним майном у наймачів квартир і власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку є рівним. Проте такий висновок має бути узгодженим з положеннями ч. 2 ст. 382 ЦК України, котра визначає, що власникам квартири у двох- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані в житловому будинку. Комплексне

тлумачення зазначених норм дозволяє зробити висновок, що наймач житла в багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, яке обслуговує будинок, за умови, що на це є згода інших власників помешкань у даному будинку, яким зазначене майно належить на праві спільної сумісної власності.

Зміст договору найму житла значною мірою визначається тією обставиною, що за своєю юридичною природою правовідносини користування житлом є зобов'язаннями, в яких беруть участь: на одній стороні той, хто надає жиле приміщення в користування (власник або володілець житла – наймодавець), а на іншій – особа, якій житло надається в користування (наймач). За певних умов користувачами житлом можуть виступати й інші особи [11, с. 73-81].

Як особа, що надає житло в користування, виступає власник або законний володілець житла – наймодавець.

Особливості суб'єктного складу договору найму житла полягають у тому, що ЦК України розрізняє “сторони у договорі найму житла” (ст. 813 ЦК України) та “інших осіб”, які проживають разом з наймачем (ст.ст. 816, 917 ЦК України) і котрі, як правило, мають рівні з наймачем права та обов'язки користування житлом (ч. 1 ст. 816 ЦК України) або рівні права користування житлом (ч. 2 ст. 817 ЦК України).

Зокрема, як передбачає ч. 1 ст. 816 ЦК України, у договорі найму житла мають бути зазначені особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

Зазначена умова має практичне значення, оскільки, скажімо, з урахуванням кількості, віку тощо осіб, з якими має намір проживати разом наймач, наймодавець має право відмовитись від укладання такого договору. Деякі правознавці вважають, що в разі, коли наймач приховує ці обставини від наймодавця, за позовом останнього суд може визнати договір найму недійсним на підставі ч. 1 ст. 203 ЦК України з подальшим виселенням цих осіб без надання іншого житла [9, с. 563].

Проте такий висновок виглядає спірним, оскільки підстави визнання правочинів недійсними, котрі чітко визначені у ст.ст. 215 та 203 ЦК України, не містять згадки про аналогічну ситуацію. Тому має йтися не про визнання договору найму житла недійсним, а про порушення умов договору внаслідок вселення інших осіб без згоди наймодавця. Отже, виселенню підлягають не всі особи, які є учасниками договору на стороні наймача, а лише ті, котрі вселилися в наняте помешкання без вказівки на те, що вони будуть вселені, у договорі найму житла. Значення норми ЦК України, про яку тут йдеться, передусім полягає в тому, що особи, котрі зазначені в договорі як такі, що проживатимуть разом з наймачем, набувають рівних з останнім прав та обов'язків щодо користування житлом.

Крім того, ч. 3 ст. 816 ЦК України встановлює солідарні обов'язки кількох наймачів житла за одним договором найму. Тут слід враховувати, що кілька осіб можуть стати наймачами житла або при укладанні договору, або після заміни первісного наймача з підстав і в порядку, передбачених ч. 2 ст. 824 ЦК України. Таким чином, в одному разі мають враховуватися додаткові вимоги до

укладення договору найму житла, а в іншому – застосовуватися також загальні і спеціальні правила про зміну договорів і договірних зобов'язань.

Наймач і особи, які постійно проживають разом з ним, мають право домовитись про порядок користування житлом. Форма такої домовленості законом не передбачена, тому вона може бути як у письмовій, так і в усній формі. У разі спору порядок користування житлом між названими особами встановлюється за рішенням суду. При розгляді таких справ суд має перевірити, чи був раніше встановлений між сторонами у справі порядок користування жилими приміщеннями. Якщо такий порядок був встановлений, суд постановляє рішення про встановлення саме такого порядку (ч. 4 ст. 816 ЦК України).

У літературі була висловлена думка, що визначений сторонами порядок користування житлом має відповідати вимогам ч. 1 ст. 816 ЦК України стосовно рівності прав наймача і осіб, які постійно проживають разом з ним [12, с. 745-746].

Проте такий висновок був підданий у літературі критиці як недостатньо обґрунтований, особливо щодо ситуації, коли йдеться не про співнаймачів, а про інших осіб, які мають проживати разом із наймачем у даному помешканні. Адже в багатьох випадках рівнозначні умови користування жилими приміщеннями просто неможливо встановити реально внаслідок відмінностей у споживчих якостях окремих приміщень (наявність або відсутність балкону чи лоджії, орієнтація кімнати на північ чи південь тощо). Тому механічне наполягання на реалізації принципу рівності прав та обов'язків наймача та інших осіб, які проживають у різних жилих приміщеннях у межах одного житла, котре є предметом договору, може іноді створити взагалі неможливість спільного проживання в цьому житлі.

Строковість договору найму житла є його істотною умовою, вказівка на яку міститься безпосередньо в самому визначенні цього договору (ч. 1 ст. 810 ЦК України). Разом із тим це положення деталізоване у ст. 821 ЦК України, яка передбачає, що договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо в договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

З цих положень ЦК України випливають висновки, що мають не тільки теоретичне, але й практичне значення.

По-перше, оскільки договір найму житла визначається як строковий, він не може бути укладеним на невизначений строк і до нього не можуть застосовуватися правила про виконання зобов'язання з невизначеним строком (ч. 2 ст. 530 ЦК України).

По-друге, строковість договору найму житла та формулювання ст. 821 ЦК України, де згадується короткостроковий найм на строк до одного року, дають підстави розрізняти різновиди договору найму житла в залежності від його строку.

Деякі автори пропонують розрізняти договір найму житла: 1) короткостроковий – на строк до одного року; 2) середньостроковий – на строк від 1 року до 5 років; 3) довгостроковий – на строк понад 5 років [13, с. 689].

Проте, оскільки для такого висновку ст. 821 ЦК України підстав не дає, бо згадує лише “короткостроковий найм”, то більш виправданою здається диференціація договору найму житла в залежності від його строку на: 1) звичайний (із зазначеним у самому договорі строком чинності, нижня межа якого не менша одного року, а верхня визначається сторонами договору самостійно); 2) короткостроковий (на строк до одного року); 3) із строком чинності в 5 років, встановленим безпосереднім приписом ч. 1 ст. 821 ЦК України, оскільки сторони договору найму житла самостійно не визначили строк чинності зазначеного договору. При цьому варто звернути увагу на ту обставину, що виокремлення короткострокового (на строк до одного року) договору найму житла передусім має за мету встановлення спеціального правового режиму для відносин, які мають досить нестабільний характер. Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 821 ЦК України, до договору найму житла, укладеного на строк до одного року, не застосовуються положення ч. 1 ст. 816, положення ст.ст. 818, 822-824 цього Кодексу. Зокрема, не діють положення ст. 818 про право наймача і осіб, які проживають разом із ним, на вселення тимчасових мешканців; положення ч. 1 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на укладення договору найму на новий строк; положення ч. 2 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на придбання житла, яке було предметом договору найму, у разі його продажу; ч. 1 ст. 823 ЦК України про право наймача за згодою наймодавця передавати все або частину помешкання в користування піднаймачеві; ст. 824 ЦК України про заміну наймача, тобто положення, які стосуються питань зміни договору найму(оренди) житла.

Віднесення плати за користування житлом до числа істотних умов зазначеного договору в літературі є питанням дискусійним. Деякі автори, посилаючись на те, що глава 59 ЦК України безпосередньо не визначає розмір плати за користування житлом як істотну умову договору, а ч. 2 ст. 762 ЦК України прямо зазначає, що розмір плати за користування майном може бути визначений, у разі спору, судом, дійшли висновку, що розмір плати за користування житлом не належить до істотних умов договору. Якщо встановлений рішенням суду розмір плати за житло не задовольняє наймача, він у порядку, передбаченому ч. 1 ст. 825 ЦК України, має право відмовитись від договору найму. Якщо таке рішення не задовольняє наймодавця, він не має права відмовитись від договору найму. Але за результатами розгляду справи розмір плати буде встановлений з урахуванням споживчої якості житла та інших обставин, які мають істотне значення. Розірвання такого договору можливе судом на умовах, передбачених ст. 652 ЦК України [9, с. 566].

Інші автори зазначали, що, оскільки договір найму житла є оплатним, то плата за користування житлом обов'язково має бути істотною умовою договору найму житла. На їхню думку, невизнання плати за проживання істотною умовою договору найму житла є результатом непорозуміння, ненавмисної підміни поняття “плата за користування житлом” іншим поняттям – “розмір плати за користування житлом”. Інша річ, що в главі 59 ЦК України не визначається конкретний розмір плати за користування житлом і не зазначається,

що її розмір має бути визначеним у договорі. Однак у такій вказівці немає необхідності, оскільки засади визначення плати за користування житлом все ж таки містяться у ст. 820 ЦК України, котра закріплює у вирішенні цього питання пріоритетність волі сторін, встановлюючи, що розмір плати за користування житлом встановлюється в договорі найму житла [8, с. 97-99].

У ч. 1 ст. 820 ЦК України для деяких випадків існує обмеження максимального розміру плати за користування житлом. Припис цієї норми має імперативний характер, оскільки категорично визначає, що, якщо законом встановлений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена в договорі, не може перевищувати цього розміру.

Крім названих вище, істотними умовами цивільно-правового договору найму (оренди) житла є ті, що стосуються прав та обов'язків його учасників.

Проаналізувавши положення норм глави 59 ЦК України, серед обов'язків наймодавця, насамперед, варто назвати такі: 1) обов'язок забезпечити придатність для постійного проживання в ньому наданого наймачеві помешкання (ч. 2 ст. 812 ЦК України); 2) обов'язок забезпечити можливість користування для наймача житла майном, що обслуговує багатоквартирний житловий будинок (ч. 3 ст. 812 ЦК України); 3) обов'язок забезпечувати проведення капітального ремонту, якщо інше не встановлене договором (ч. 2 ст. 819 ЦК України) [14, с. 78-79]; 4) обов'язок забезпечити після спливу строку договору найму житла реалізацію переважних прав наймача цього житла на укладення договору на новий строк, а в разі продажу – на купівлю цього житла (ч. 1 та 2 ст. 822 ЦК України).

Якщо власник не надає в користування наймача здане житло, наймач має право вимагати від власника надання цього помешкання і зажадати відшкодування збитків, заподіяних затримкою виконання, або, зі свого боку, відмовитися від договору і стягнути збитки, заподіяні його невиконанням.

У свою чергу, наймач зобов'язаний: 1) використовувати житло для проживання в ньому відповідно до договору і призначення приміщення (ч. 1 ст. 815 ЦК України); 2) забезпечувати збереження житла (ч. 1 ст. 815 ЦК України); 3) підтримувати житло в належному стані (ч. 1 ст. 815 ЦК України); 4) не проводити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця (ч. 2 ст. 815 ЦК України); 5) своєчасно вносити плату за житло (ч. 3 ст. 815 ЦК України); 6) самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором (ч. 3 ст. 815 ЦК України); 7) робити за свій рахунок поточний ремонт, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 819 ЦК України).

Іноді до обов'язків наймача деякі автори відносять те, що він після припинення договору найму жилого приміщення має звільнити займане приміщення в тім стані, в якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу, або у стані, обумовленим договором. Проте слід погодитися з думкою, що в даному разі йдеться не про обов'язок наймача житла, а про визначення загальних наслідків припинення будь-якого договору [8, с. 126-127].

Як згадувалося вище, до істотних умов договору найму житла можуть належати й інші умови, які включаються до нього на вимогу однієї із сторін. Однак

розгляд усіх припустимих варіантів неможливий у межах однієї статті, а тому вони мають стати об'єктом самостійного дослідження.

Література

1. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юрид. лит., 1975 .
2. Олюха В.Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система: Дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2003. – С. 46-47.
3. Васильченко Л.В. Договор жилищного найма в ведомственных домах. – М.: Юрид. лит., 1973. – 192 с.
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. – О., 2005. – 24 с.
6. Зобов'язальне право: теорія і практика: Навч. посіб. / За ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 1998.
7. Луць А.В. Свобода визначення сторонами змісту цивільно-правового договору // Вісник Львів. ін-ту внутр. справ: Зб. наук. пр. – Л., 2000. – № 2. – С. 163-167.
8. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Дис. ... канд. юрид. наук. – О., 2005.
9. Цивільний кодекс України: Коментар / За ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. – О.: Юрид. літ, 2003.
10. Скаржинський М.В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: Автореф. ... дис. канд. юрид. наук. – К., 2006. – 20 с.
11. Ойгензихт В.А. Суб'єкти жилищних отношений // Основы сов. жилищного законодательства: Межвуз. сб. науч. тр. – Свердловск, 1981.
12. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар. – 3-є вид., перероб. та доп. / За ред. Є.О. Харитонова. – Х.: ТОВ “Одісей”, 2006.
13. Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. – О.: Юрид. літ, 2004.
14. Цивільне право України: Академ. курс: Підручник: У 2 т. / За заг. ред. Я.М. Шевченко. – К.: Концерн “Видавничий Дім “Ін Юре”, 2003. – Т. 2. Особлива частина.

УДК 347.441.048

І.В. Давидова

ДО ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОВИХ НАСЛІДКІВ НЕДІЙСНИХ ПРАВОЧИНІВ

Після прийняття Цивільного кодексу України виникає необхідність дослідження положень, які визначають систему способів захисту цивільних прав та інтересів, зокрема такого способу, як визнання правочину недійсним.

Необхідно зазначити, що питання визнання правочину недійсним розглядалися в працях М.А. Блінової [1], Д.М. Генкіна [2], В.І. Жєкова [3], І.П. Калаура [4], О.О. Кота [5], Н.В. Рабинович [6], К.Л. Разумова [7], М.М. Сібільова [8], В.Д. Фролова [9], Н.С. Хатнюк [10], Ф.В. Хейфець [11] В.П. Шахматова [12] та ін. науковців.

Однак у зазначених працях розглядалися головним чином загальні питання недійсності правочинів та окремих видів недійсних правочинів. Що стосується сутності правових наслідків недійсних правочинів за цивільним законодавством