

6. Про іпотечне кредитування та факторингові операції з консолідованим іпотечним боргом: Закон України від 19 червня 2003 р. № 979-IV.
7. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18 листопада 2003 року № 1255-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 52. – Ч. 1.

УДК 347.453.3

О.С. Омельчук

УКЛАДЕННЯ ТА ПЕРЕУКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ НАЙМУ ЖИТЛА

Стаття 47 Конституції України зазначає: “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”.

Законодавство, яке має забезпечити юридичну основу реалізації цього права, переживає пору кардинального оновлення, у тому числі з питань, які стосуються укладення договору найму житла. Це зумовлює доцільність дослідження відповідних питань з метою встановлення тенденцій розвитку правових норм у цій галузі.

Деякі питання укладення договору найму житла розглядалися в юридичній літературі (праці Є.В. Богданова, В.Я. Бондаря, Л.В. Васильченко, М.К. Галянтича, Я.В. Гуляк, Н.О. Саніахметової, С.О. Сліпченко, Т.Р. Федосєєвої, Є.О. Харитонова та ін.). Однак більшість досліджень були виконані з метою розгляду загальних питань користування житлом за договором найму і тому лише побіжно торкалися питань його укладення. Що ж стосується особливостей переукладення такого договору, то вони взагалі, як правило, залишалися поза увагою дослідників.

Така ситуація зумовлює доцільність дослідження підстав та порядку укладення та переукладення договорів, користування ними в нових умовах.

Встановлюючи значення врахування особливостей укладення договору найму житла, слід зазначити, що в юридичній літературі підставою виникнення житлових зобов’язань, як правило, вважається юридичний склад, що охоплює такі елементи: 1) рішення компетентних органів про надання жилого приміщення; 2) видача ордера на надане жиле приміщення; 3) укладення на підставі цього ордера договору найму жилого приміщення; 4) фактичне вселення наймача в жиле приміщення, зазначене в ордері та договорі [1, с. 59-67; 2, с. 38]. Стосовно найму жилих приміщень у будинках, які належать громадянам на праві особистої власності, звичайно, робилося спеціальне застереження, що тут нема встановлених зразків і додаткових умов, внаслідок чого для виникнення житлових правовідносин тут достатньо одного лише укладення договору між власником приміщення і наймачем [3, с. 72-75]. Із врахуванням доцільності виокремлення “приватного” договору найму оренди житла як такого, що має всі характерні ознаки цивільно-правового договору, деякі автори висловлювали припущення, що наявність самого лише договору найму житла, укладеного відповідним чином,

є достатнім для виникнення цивільних відносин користування помешканням, котре є предметом такого договору [4, с. 101-102].

Оскільки норми глави 59 ЦК України не містять спеціальних вказівок щодо порядку укладення договору найму житла, обмежуючись вказівкою на те, що договір найму житла укладається в письмовій формі (ст. 811 ЦК України), його укладення відбувається на загальних засадах, властивих для укладення будь-якого цивільно-правового договору. При цьому можуть існувати особливості стосовно укладення договору найму житла.

Загальний порядок укладення договорів складається з двох етапів: 1) оферта; 2) акцепт.

Оферта – це волевиявлення однієї з осіб (оферента), спрямоване на отримання волевиявлення іншої особи (акцептанта) у відповідь, внаслідок чого виникає спільний вольовий акт, договір, що приводить до досягнення зустрічних результатів, бажаних для них. Правове значення оферти визначається тим, що вона не лише містить пропозицію укласти договір на певних умовах, але разом із тим тягне не менш важливі наслідки правового характеру, які полягають у тому, що оферент протягом певного строку зв'язаний своєю пропозицією про укладення договору. Зокрема, ст. 643 ЦК України передбачає, що, коли пропозицію укласти договір зроблено з вказівкою строку для відповіді, договір вважається укладеним, якщо особа, що зробила пропозицію, отримала від іншої сторони відповідь про прийняття пропозиції протягом зазначеного строку. Отже, у тих випадках, коли в самій оферті вказано строк для відповіді, оферент зв'язаний своєю пропозицією протягом цього терміну. Якщо ж оферту зроблено усно, без вказівки строку для відповіді, договір вважається укладеним за умови, що інша сторона негайно заявила оференту про прийняття цієї пропозиції (ст. 644 ЦК України). У разі, якщо пропозиція зроблена в письмовій формі, договір вважається укладеним, якщо відповідь про прийняття пропозиції отримана протягом нормально необхідного для цього часу [5, с. 474-477].

Разом із тим для укладення договору найму житла це правило не має практичного значення, оскільки з положення ст. 811 ЦК України, відповідно до якого договір найму житла має укладатися в письмовій формі, впливає висновок, що для укладення даного договору й оферта, і відповідь на неї мають бути виражені письмово.

Особливим випадком укладення договору найму житла є встановлення договірних відносин на підставі так званої “публічної оферти”, тобто оферти, зверненої до невизначеного кола осіб.

Враховуючи практику укладення договорів найму житла на підставі оголошення в засобах масової інформації або за допомогою різноманітних посередницьких фірм (організацій), яка останнім часом набуває дедалі більшого поширення, це питання набуває значної ваги, оскільки від того, якою буде відповідь на нього, залежить встановлення моменту взаємної зв'язаності сторін договірними відносинами, можливість визнання переважного права на укладення договору за тим, хто першим відгукнувся на публічну об'яву про здачу житла в оренду, тощо.

У літературі була поширена точка зору, згідно з якою оферта може бути звернена тільки до певної особи або до кількох конкретних осіб. Якщо ж такої спрямованості до певної особи немає, то немає і оферти [6, с. 302].

Однак в останні роки така позиція не знаходить підтримки ні в літературі, ані в законодавстві. Як зазначають М.І. Брагінський і В.В. Вітрянський, у наш час, коли учасники обігу мають можливість самі знаходити собі партнерів, та ще й в умовах конкуренції, що посилюється, поширилася практика виголошення різного роду запрошень до укладення договорів по радіо, телебаченню, у пресі [7, с. 158]. До такої “публічної” оферти можна віднести пропозицію в газеті, по радіо або телебаченню про здачу конкретного житла на точно визначених умовах, з ясним вираженням готовності оферента (власника або володільця житла) вступити на оголошених умовах у договір з будь-якою особою, що цього забажає.

Крім того, публічна оферта фактично існує при укладенні кожного публічного договору (ст. 633 ЦК України). Отже, власники (володільці) житла, для яких здача житла в оренду є підприємницькою діяльністю, повинні укладати відповідні договори найму з кожною особою, яка звернеться до них, виражаючи бажання укласти такий договір

Згідно із ст. 205, 639 ЦК України договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом.

Такою вимогою закону є ст. 811 ЦК України, котра, у свою чергу, ґрунтується на положеннях п. 4 ч. 1 ст. 208 ЦК України. Отже, договір найму житла має вважатися укладеним з моменту його підписання сторонами або вчинення в письмовій формі в інший спосіб, встановлений ст. 207 ЦК України. Якщо ж сторони домовилися про нотаріальне посвідчення такого договору (хоча законом і не вимагається його нотаріальна форма), цей договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення (ч. 2 ст. 639 ЦК України).

Порядок вирішення спорів, що виникають у процесі укладення договорів, визначається ст. 649 ЦК України, частина друга котрої встановлює, що коли укладення договору не пов’язане з приписами правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування, то переддоговірні спори можуть бути вирішені судом у випадках, встановлених за домовленістю сторін або законом. Оскільки приватні договори найму житла укладаються на підставі вільного волевиявлення сторін, то можна зробити висновок, що відповідно до принципу свободи укладення договорів, про який згадувалося вище, логічним є припустити, що переддоговірні судові спори тут можуть існувати лише за домовленістю сторін.

Винятком із цього правила, як здається, має бути укладення договору найму житла його власником або володільцем, який робить це в порядку здійснення підприємницької діяльності (ст. 633 ЦК України), а тому не має права довільно визначати контрагента за цим договором, довільно змінювати умови останнього в залежності від того, з ким укладає договір, тощо.

Оскільки особи, котрі вселяються разом із наймачем, можуть бути самостійними наймачами, то відповідно до ч. 3 ст. 816 ЦК України вони в таких випадках мають солідарні права та обов’язки з останнім. У зв’язку з цим логічним

є підписання договору особами, які будуть проживати разом із наймачем, або про давання ними згоди на проживання на таких умовах в іншій формі. При цьому була висловлена думка, що оскільки Цивільний кодекс не передбачає обов'язковості участі в укладанні договору найму житла в будь-якій формі осіб, які проживатимуть разом із наймачем, то підставами виникнення прав і обов'язків для таких осіб є договір найму житла і положення відповідних статей глави 59 ЦК України [8, с. 563].

Особливим випадком укладення договору найму житла є його “переукладення”, тобто укладення знову після спливу строку цього договору, що є підставою припинення останнього.

Стаття 822 ЦК України встановлює, що в разі спливу строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк. 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.

Можна погодитися з думкою, що зазначений у ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячний строк встановлений з метою захисту прав наймача у випадках, коли він відмовиться від укладення договору на нових умовах або коли наймодавець не бажає укласти договір найму житла на новий строк. Його призначення – дати можливість наймачу підшукати для себе інше житло. У разі попередження наймача про відмову від укладення договору на новий строк менше ніж за три місяці наймач, очевидно, має право проживати в цьому помешканні до спливу трьох місяців з дня попередження [9, с. 749]. Форма такого попередження законом не встановлена. Але в даному разі з суті відносин сторін впливає, що попередження має бути зроблене в тій самій формі, в якій був укладений договір найму житла (письмово або письмово з нотаріальним посвідченням) [4, с. 109-110].

Гарантіями прав наймача є правило, встановлене в ч. 1 ст. 822 ЦК України, згідно з яким, якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Якщо ж 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. При цьому ЦК України не передбачає можливості укладення власником або володільцем житла договору найму з іншим наймачем, з врахуванням негативних особистих стосунків зі “старим” наймачем або його вад чи інших особистих якостей, котрі не до вподоби наймодавцеві. Суд, задовольняючи позов про переведення прав наймача, не визнає договір найму недійсним, а замінює наймача позивачем у договорі найму житла.

Згідно з ч. 2 ст. 822 ЦК України в разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання. Ця норма 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. Право на відшкодування збитків для наймача в такій ситуації не передбачено.

Оскільки ст. 822 ЦК України не встановлює форму повідомлення наймача про продаж житла, строк, протягом якого таке повідомлення має бути доведено 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 шляхом застосування аналогії закону, яким є ст. 362 ЦК України про переважне право купівлі частки в праві спільної часткової власності [10, с. 567]. Разом із тим згідно з ч. 2 ст. 821 ЦК України зазначене правило про "переукладення" договору не поширюється на короткостроковий договір найму житла.

Література

1. Чигир В.Ф. Жилищное право. – 2-е изд., испр. и доп. – Минск: Вышейш. шк., 1986.
2. Червоный Ю.С., Харитонов Е.О., Бровченко Н.А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР: Учеб. пособие. – О.: ОГУ, 1984.
3. Гордон М.В. Радянське цивільне право. Ч. 2. – Х.: Вид-во Харків. держ. ун-ту, 1966.
4. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Дис. ... канд. юрид. наук. – О., 2005.
5. Харитонов Є.О., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: Істина, 2007. – С. 474-477.
6. Цивільне право України: Підручник / За ред. Ч.Н. Азімова, С.Н. Приступи, В.М. Ігнатенка. – Х.: Право, 2000. – Ч. 1.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М.: Статут, 1997.
8. Цивільний кодекс України: Коментар / За ред. Є.О. Харитонova, О.М. Калітенко. – Х.: Одіссей, 2003.
9. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар. – 3-є вид., перероб. та доп. / За ред. Є.О. Харитонova. – Х.: Одіссей, 2006.
10. Цивільний кодекс України: Коментар / За ред. Є.О. Харитонova, О.М. Калітенко. – Х.: Одіссей, 2003. – С. 567.