

Анотація

Балан Я. В. К вопросу расторжения договора найма жилища. — Статья.

Исследованы особенности расторжения договора найма жилища. Проанализированы основания расторжения договора найма жилища по инициативе нанятого. Рассмотрены последствия расторжения договора найма жилища.

Ключевые слова: договор найма жилища, расторжение, основания, последствия, жилое помещение.

Summary

Balan Y. V. To the Question of Rent Living Space Dissolution. — Article.

The peculiarities of the rent living space dissolution are examined. The reasons of the rent living space dissolution with the tenant initiatives are analysed. The consequences of the rent living space dissolution are shown.

Keywords: rent living space, dissolution reasons, consequences, dwelling.

УДК 347.41:17.026.1

А. М. Гужва

РОЛЬ І МІСЦЕ КАТЕГОРІЇ ІНТЕРЕСУ У ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАННЯХ

Інтерес є наскрізною категорією, яка присутня у всіх інститутах цивільного права. Однак у різних інститутах цивільного права категорія інтересу знаходить різні прояви. Останнім часом правознавці звертаються у своїх працях до комплексного дослідження категорії інтересу у праві (І. А. Бірюков, С. В. Михайлов, В. В. Субочев, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova). З'ясовуються питання щодо співвідношення інтересу і суб'єктивного права, юридичної природи категорії інтересу. Однак досліджень щодо категорії інтересу в окремих інститутах цивільного права зараз бракує у науковій літературі. Оскільки найпоширенішою формою регулювання цивільних правовідносин є договір, то актуальним, на наш погляд, є питання про визначення ролі і місця інтересу у договірних зобов'язаннях. Звичайно, стосовно кожного договірного типу можна досліджувати інтереси сторін окремо (напр., інтереси сторін у договорах купівлі-продажу, найму), але тоді не буде висвітлено роль і місце категорії інтересу для договірних зобов'язань в цілому.

Ще у Стародавньому Римі у юридичних текстах вказували на наявність інтересу у контрагентів за договорами (*interest emptoris* — в інтересі покупця, *interest locatoris* — в інтересі наймодавця і т. д.). Інтерес сторони за договором обумовлював у свою чергу інтерес у пред'явленні позову з договору. Отже сучасні договори, конструкції яких були розроблені ще римськими юристами, можуть передбачати інтереси контрагентів, подібні до тих, які мали місце у господарському житті стародавніх римлян. Однак у сучасному праві з'явилося багато договірних зобов'язань, не відомих римському праву. Змістились також акценти у розумінні правових категорій завдяки теоретичним розробкам. Тому є потреба у розгляді категорії інтересу на сучасному матеріалі.

Отже, метою цієї статті є загальний розгляд ролі і місця категорії інтересу у договірних зобов'язаннях сучасного цивільного права.

Слід одразу ж вказати, що таке правове явище, як договір, передбачає не один якийсь певний інтерес, а кілька інтересів, які належатимуть різним суб'єктам і можуть виникати не одночасно. Так, В. В. Субочев звертає увагу на те, що у цивільному законодавстві визнається наявність у суб'єктів правовідносин законних інтересів, які виникають безпосередньо при укладенні якогонебудь правочину, і тих інтересів, які можуть виникнути через певний проміжок часу, тобто охоронюваних законом інтересів, які можуть бути короткочасними і тривалими.

Це положення вказаний автор ілюструє на прикладі договору ренти. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі (ч. 1 ст. 731 ЦК України). В. В. Субочев вказує, що законні інтереси в одержувача ренти (як і в платника) можуть виникнути як при укладенні договору, так і через роки після його підписання. Ці законні інтереси можуть стосуватися не лише періодичності і суми виплачуваних грошових коштів, але й стосуватися умов утримання одержувача ренти, вимог до особи й індивідуальних якостей платника ренти.

Отже, законні інтереси можуть виникнути через деякий час після укладення договору, а також стосуватися обставин, які знаходяться далеко за межами договірних відносин.

У цивільному законодавстві передбачені також випадки виникнення законних інтересів внаслідок розірвання договорів, припинення їх дії, а також після порушення сторонами своїх зобов'язань.

На думку В. В. Субочева, трапляються випадки, коли одна сторона договору навмисно обмежує розвиток інтересу контрагента. Так, у дилерських угодах нерідко міститься положення про те, що дилер не може піднімати ціну на товар, що реалізується, вище певного рівня, або вчиняти інші обумовлені дії. У цих випадках одні законні інтереси (наприклад, продавця) поглинають охоронювані законом інтереси інших осіб (дилерів). Реалізація законних інтересів у подібних ситуаціях повністю залежить від розвитку правовідношення у кожному окремому випадку.

Аналізуючи визначення договорів, можна помітити, що в деяких договірних конструкціях категорія інтересу є неодмінно присутньою: договір управління майном, договір страхування.

Так, у визначенні договору управління майном за управителем закріплений обов'язок здійснювати юридичні дії на користь установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) (ст. 1029 ЦК України). Конструкцію договору управління майном не можна б було й уявити без категорії інтересу, оскільки інтерес у цьому договірному зобов'язанні визначає спрямованість дій управителя. У довірчому управлінні майном, пише З. Е. Беневоленська, інтерес установника — мета установлення довірчого управління (тобто інтерес

установника полягає у тому, щоб створити довірче управління майном і в той самий час інтерес установника полягає в отриманні доходів від довірчого управління майном) і одночасно обмежувач вільного розсуду управителя у виборі цілей підприємницької діяльності і способів їх досягнення [1, 33].

Договір майнового страхування також містить у своїй конструкції категорію інтересу. Як зазначає В. І. Серебровський, поняття страхового інтересу є одним з фундаментальних понять страхового права. Страховий інтерес є тим критерієм, який розмежує відносини різних осіб до одного й того ж самого застрахованого об'єкта [8, 336]. Наприклад, у ЦК України вказано, що предметом договору страхування можуть бути майнові інтереси, які не суперечать закону і пов'язані з:

1) життям, здоров'ям, працездатністю та пенсійним забезпеченням (особисте страхування);

2) володінням, користуванням і розпорядженням майном (майнове страхування);

3) відшкодуванням шкоди, завданої страхувальником (страхування відповідальності) (ст. 980 ЦК України).

А предмет договору страхування у ст. 982 ЦК України є однією з його істотних умов.

Аналогічні положення знаходимо у нормативних актах Російської Федерації. Так, у цивільному законодавстві Російської Федерації закріплене правило, згідно з яким договір страхування, який укладено за відсутності інтересу у збереженні майна у страхувальника чи вигодонабувача, є недійсним (ч. 2 ст. 930 ЦК РФ), майновий інтерес наводиться як істотна умова договору страхування (ч. 1 ст. 942 ЦК РФ).

А. С. Жиля пропонує таке визначення страхового інтересу: «Страховий інтерес — суб'єктивне відношення особи (фізичної або юридичної), яке обумовлене об'єктивною потребою в збереженні об'єкта страхової охорони, та з втратою якого особа може зазнати шкоди (матеріальної чи моральної) при настанні певної страхової події» [4, 36]. Але, визнаючи ключову роль страхового інтересу для здійснення страхових правовідносин, авторка не визнає його об'єктом страхування, оскільки він, на її думку, не будучи благом, не в змозі виконати цю роль.

Отже, маємо договори, які безпосередньо у своїй конструкції мають категорію інтересу. Але це в жодному разі не означає, що усі інші договори містять лише права і обов'язки сторін, не враховуючи їхніх інтересів.

Звичайно, будь-який договір містить інтереси сторін. За словами Є. В. Пасєка, вимагати, щоб зобов'язання становило для кредитора інтерес — означає вимагати лише одного: щоб виконання боржником дії, до якої він зобов'язаний, не було для кредитора байдужим, щоб виконання зобов'язання кредитор надавав певне значення [7, 27]. Іншими словами, договір, як і будь-яка юридично значуща дія, не може бути байдужим для сторін, бо тоді не можна говорити про його дійсність. Отже, немає сумніву у тому, що інтерес сторін є присутнім у будь-якому договорі, інакше в укладанні договору не було б жодного сенсу.

У переважній більшості випадків інтереси сторін договору є зустрічними. Виключенням з цього правила є договір про спільну діяльність. Законодавець вказує у визначенні цього договору на спільну мету сторін як на основну його характеристику: за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові (ч. 1. ст. 1130 ЦК України). Наявність спільної мети у сторін передбачає наявність у них спільного інтересу, оскільки мету можна розглядати як результат процесу реалізації інтересу. За словами С. В. Михайлова, мета належить суб'єкту, який користується суб'єктивним правом як засобом для її досягнення у процесі реалізації інтересу [6, 92].

Характеризуючи договір товариства, варто згадати слова Р. Єринга: «Тут особистий інтерес йде пліч-о-пліч з чужим інтересом. Останній не може потерпати без того, щоб мій інтерес не потерпав таким же чином. Якщо товариство бажає досягти своєї мети, то ним повинна керувати думка про солідарність інтересів усіх сторін». Той, хто зловживає своїм становищем товариша, переслідуючи свій інтерес, продовжує Р. Єринг, діє проти основної ідеї усього інституту. Така поведінка звела б нанівець увесь сенс інституту товариства.

За словами Р. Єринга, підступний товариш — ворог у своєму таборі, і тому римське право карало його безчестям (*infamia*), не передбачаючи таку санкцію за обман в інших договорах. Міна, дарування і товариство — це є три типи, якими вичерпуються у сфері права відносини волі до інтересу. У договорі міни воля прагне здійснити свій інтерес за рахунок чужого (егоїзм), у даруванні — чужий інтерес за рахунок свого (альтруїзм), у товаристві — свій інтерес через чужий; товариство, таким чином, урівнює для волі протилежність між своїм та чужим [3, 16].

Інтерес у динаміці договірного зобов'язання. Вважаємо доцільним також розрізняти значення інтересу на різних стадіях розвитку договірного правовідношення. Так, можемо виділити інтерес до укладення договору, інтерес до його виконання, інтерес до подання позову з договору у разі його невиконання чи неналежного виконання, інтерес до задоволення позову з договору. На усіх вказаних стадіях інтерес може виступати у різних формах. Наприклад, М. І. Брагінський і В. В. Вітрянський за наслідками порушення попереднього і основного договорів виділяють негативний інтерес (інтерес до укладання основного договору) і позитивний інтерес до дотримання зобов'язання контрагентом, яке порушене неналежним виконанням зобов'язання, яке виникає з основного договору. Автори доходять висновку, що збитки у першому випадку виявляться завідомо менші, ніж у другому, і, отже, ризик порушення основного договору перевищує завідомо той, який пов'язаний з порушенням попереднього договору [2, 189]. Звідси можна зробити висновок, що на різних стадіях розвитку договірного правовідношення інтерес відіграє різну роль і порушення його викликає різні за ступенем наслідки.

Інтереси у сторін договору можуть враховуватись навіть під час його укладання. Але у цивільному праві України є певні проблеми щодо прямого регулювання відповідальності сторін за дії при укладанні договору. Що стосується

переддоговірної відповідальності, яка спирається на теорію під назвою «*culpa in contrahendo*», то у науковій літературі зазначається що вітчизняне законодавство не містить прямої вказівки вести себе добросовісно у переддоговірних відносинах [5, 98]. Цей обов'язок може ґрунтуватися на загальному цивільному принципі справедливості, добросовісності, розумності (ст. 3 ЦК України), а також на спеціальному принципі зобов'язального права, згідно з яким зобов'язання повинно ґрунтуватися на принципі справедливості, добросовісності, розумності (ч. 3 ст. 509 ЦК України). У відповідності з цим принципом до особи, яка поводитися недобросовісно під час переговорів про укладення договору (знала про те, що не мала необхідний об'єм дієздатності, або що укладений договір буде недійсним, або що договір після переговорів не буде укладено) і цим завдала збитки своєму контрагенту, можна пред'являти позов, беручи до уваги інтерес потерпілого.

Отже, варто цілком погодитись із пропозицією Н. І. Майданик про нормативне закріплення переддоговірної відповідальності шляхом введення у ЦК України норми про обов'язок добросовісно вести переговори і про відповідальність за його порушення.

У сучасному цивільному праві інтерес до виконання зобов'язання контрагентом також можна розглядати як інтерес до виконання певних умов договору: інтерес у місці виконання, інтерес до своєчасного виконання, інтерес до якості речі, роботи, послуги тощо.

Так, законодавцем закріплене правило, згідно з яким якщо внаслідок прострочення боржника виконання зобов'язання втратило інтерес для кредитора, він може відмовитися від прийняття виконання і вимагати відшкодування збитків (ч. 3 ст. 612 ЦК України, ч. 2 ст. 220 ГК України). З питанням про місце виконання договору безпосередньо пов'язане питання про місце подання позову з договору, оскільки у Цивільному процесуальному кодексі України однією з норм про альтернативну підсудність є норма ч. 8 ст.110, якою встановлена можливість для позивача пред'явити позов, який виникає з договору, за місцем виконання договору.

Звернімо також увагу на деякі випадки, коли законодавець при регулюванні відносин з виконання договору прямо вказує на інтерес. Усі ці випадки стосуються однієї дії — виходу сторони за межі змісту договору. Так, зберігач має право передати річ на зберігання іншій особі у разі, якщо він вимушений це зробити в інтересах поклажодавця і не має можливості отримати його згоду (ст. 943 ЦК України); повірений має право передати виконання доручення іншій особі (замісникові), якщо це передбачено договором або якщо повірений був вимушений до цього обставинами, з метою охорони інтересів довірителя (ст. 1005 ЦК України); комісіонер має право відступити від вказівок комітента, якщо цього вимагають інтереси комітента і комісіонер не міг попередньо запитати комітента або не одержав у розумний строк відповіді на свій запит (ст. 1017 ЦК України); управитель може доручити іншій особі (замісникові) вчинити від його імені дії, необхідні для управління майном, якщо це передбачено договором управління майном або цього вимагають інтереси установника

управління або вигодонабувача у разі неможливості отримати в розумний строк відповідні вказівки установника управління (ст. 1041 ЦК України).

У всіх наведених нормах інтерес є однією з необхідних умов для перевипнення боржником своїх повноважень по виконанню своїх обов'язків. Тобто інтерес у вказаних прикладах є однією з умов для здійснення не передбаченого договором «додаткового» права, яке виникає у боржника через певні обставини. У вказаних нормах, на наш погляд, можна вбачати презумпцію того, що сторона, яка виходить за межі змісту договору, знає інтереси іншої сторони. Дійсно є зрозумілим, що сторона у договорі може лише припускати інтереси контрагента, виходячи з об'єктивних обставин. Немає сумніву у тому, що вказані норми прописані законодавцем для користі кредитора. Однак у боржника усе ж є можливість, переслідуючи свої власні інтереси, зловживати своїм правом, хоча законом закріплений обов'язок того, хто здійснив дії, не передбачені договором, повідомити про це контрагента.

Немайновий інтерес у договорі. Врахування немайнового інтересу у договірному зобов'язанні можна умовно поділити на ті, які супроводжують майнові відносини, і ті, які безпосередньо спрямовані на задоволення немайнового інтересу.

Перші можна проілюструвати наступним прикладом. Так, майже у всіх договорах про надання послуг у замовника завжди присутній немайновий інтерес у якості цих послуг. У договорі про надання освітніх послуг замовник зацікавлений у тому, щоб навчання було якісним, тобто таким, внаслідок якого він, отримавши відповідні знання, вміння та навички, був компетентним у сфері, задля якої він отримував освіту. Якщо за вказаним договором замовник і той, хто навчається не співпадають, то у замовника також є інтерес у якості: якщо замовниками є батьки, то їхній інтерес у якісному навчанні пояснюється родинними стосунками, якщо ж замовником є підприємство, то інтерес цієї організації у якісному навчанні полягає у тому, щоб той, за кого сплачують, якісно працював на підприємстві у майбутньому. Немайновий інтерес підприємства, яке сплачує за навчання, також закріплюється у договорі у вигляді обов'язку студента відпрацювати певний час на підприємстві. Звичайно, у разі невиконання цього обов'язку, студента до цього не можна примусити. Але, як правило, такий немайновий інтерес забезпечується неустойкою або обов'язком у разі відмови працювати на підприємстві повернути кошти, сплачені за навчання.

Окремої уваги потребують договори, предметом яких є саме немайновий інтерес. До таких договорів можна віднести договори про створення на замовлення об'єктів авторського права. Так, наприклад, у замовника власного портрета є саме немайновий інтерес у створенні цього твору мистецтва.

Договори, предметом яких є утримання від якихось дій, спрямовані на задоволення немайнового інтересу. Наприклад, задоволення немайнового інтересу переслідує договір про нерозголошення комерційної таємниці.

Суто немайновий інтерес містить попередній договір, який має на меті забезпечити у майбутньому укладення основного договору. При цьому основний

договір за своїм змістом може бути як майновим, так і немайновим. Порухення попереднього договору також може мати для кредитора майнові наслідки — збитки. Але сам попередній договір, безумовно, за своїм змістом переслідує немайновий інтерес — укладення основного договору.

Таким чином, на підставі розгляду ролі і місця категорії інтересу у договірних зобов'язаннях можна окреслити такі основні положення.

Договір, як і будь-яка юридично значуща дія, не може бути байдужим для сторін, бо тоді не можна говорити про його дійсність. При цьому договір передбачає не один якийсь певний інтерес, а кілька інтересів, які належатимуть різним суб'єктам і можуть виникати не одночасно. Значну роль у договорах відіграють немайнові інтереси, які можуть як супроводжувати майнові відносини, так і охоплювати весь предмет договору. На різних стадіях розвитку договірних правовідносин інтерес відіграє різну роль, і порушення його викликає різні за ступенем наслідки. Тому правозастосовні органи повинні враховувати інтерес кредитора як під час укладення договору, так і під час захисту кредитором своїх прав.

Література

1. Беневоленская З. Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства / З. Э. Беневоленская. — СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002.
2. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 1998.
3. Гамбаров Ю. С. Добровольная и безвозмездная деятельность в чужом интересе. Вып. 2. Социологическое обоснование института negotiorum gestio / Ю. С. Гамбаров. — М., 1880.
4. Жила А. С. Правовая природа страхового интереса у страховании // Часопис цивілістики. 2008. — Вып. 7. — С. 36.
5. Майданик П. И. Преддоговорная ответственность в гражданском праве // Альманах цивилистики : сб. ст. / под ред Р. А. Майданика. — К., 2008. — Вып. 1.
6. Михайлов С. В. Категория интереса в российском гражданском праве / С. В. Михайлов. — М., 2002.
7. Пассек В. Немущественный интерес в обязательстве / В. Пассек. — Юрьев, 1893.
8. Серебровский В. И. Избранные труды по наследственному и страховому праву / В. И. Серебровский. — М. : Статут, 2003.

Анотація

Гужва А. М. Роль і місце категорії інтересу у договірних зобов'язаннях. — Стаття.

Публікація надає загальний огляд категорії інтересу стосовно договірних зобов'язань. Визначається роль і місце категорії інтересу у договорі. На підставі аналізу норм вітчизняного законодавства розглядається прояв категорії інтересу на різних стадіях розвитку договірних правовідносин: укладенні договору, його виконанні. Автор звертає увагу на питання про немайновий інтерес у договорі, а також торкається значення інтересу для деяких його умов.

Ключові слова: договір, інтерес, правовідносини, відповідальність, страхування, довірче управління.

Аннотация

Гужва А. М. Роль и место категории интереса в договорных обязательствах. — Статья.

Публикация дает общий обзор категории интереса в отношении договорных обязательств. Определяется роль и место интереса в договоре. На основании анализа норм отечественного законодательства рассматривается проявление категории интереса на различных стадиях развития договорных правоотношений: заключении договора, его исполнении. Автор обращает внимание

на вопрос о неимущественном интересе в договоре, а также касается значения интереса для некоторых его условий.

Ключевые слова: договор, интерес, правоотношение, ответственность, страхование, доверительное управление.

Summary

Gudzha A. M. Role and Place of "Interest" Category in Contract Law. — Article.

The article presents a general review of the category of interest in respect of contracts. The role and place of interest in a contract is determined. Display of the category of interest at various stages of contract legal relationship development such as making of contract and its execution is considered on the basis of analysis of the native legislation. The author points out the question about non-property interest in a contract and touches upon the importance of interest for some its clauses.

Keywords: contract, interest, legal relationship, amenability, insurance, asset management.

УДК 347.254:332.852.3

О. М. Лукавецька

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБМІНУ ЖИТЛА : ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ

Обмін жилими приміщеннями в сучасних умовах є однією із форм реалізації права громадян на житло. Цим зумовлені й досить високі вимоги до правового регулювання відповідних відносин. Однак, слід взяти до уваги, що зараз обмін жилими приміщеннями регулюється ст. 79–88 Житлового кодексу УРСР 1983 р. та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р., якими визначаються умови та порядок обміну жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів. Оскільки з моменту видання зазначених законодавчих актів минуло близько чверті століття, виникає питання, чи відповідають їх положення вимогам сьогодення. Необхідність пошуку відповіді, передусім, і зумовлює актуальність дослідження ефективності чинного законодавства, доцільності їх вдосконалення та тенденцій розвитку законодавства у цій галузі.

Слід зазначити, що вітчизняні правознавці зверталися до розгляду окремих проблем, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями [1–4]. Однак вони аналізували положення чинного законодавства і не торкалися тенденцій правового регулювання у зазначеній галузі. Тенденції розвитку законодавства про обмін жилими приміщеннями були предметом наукового аналізу деяких зарубіжних авторів [5, 277–290]. Проте, оскільки згадані дослідження проводилися на іншому законодавчому матеріалі і мали метою вирішення децю інших питань, то вони можуть бути використані лише для порівняльного аналізу тенденцій в різних країнах.

Із врахуванням викладених обставин здається доцільним розгляд положень чинного цивільного та спеціального житлового законодавства щодо обміну житла