

ЗМІНА ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА ВНАСЛІДОК ЗБІЛЬШЕННЯ АБО ЗМЕНШЕННЯ СКЛАДУ СІМ'Ї НАЙМАЧА

Стаття 47 Конституції України вказує: «Кожний має право на житло. Держава створює умови, при яких кожен громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду».

Аналізуючи наведену норму Конституції України, слід звернути увагу на ту обставину, що в сучасних умовах держава не приймає на себе обов'язок безкоштовного забезпечення усіх громадян житлом та поліпшення їх житлових умов. Не можуть, а часто й не бажають брати на себе такі обов'язки й інші власники житлового фонду, наприклад, суб'єкти підприємницької діяльності, оскільки останні, передусім, мають на меті одержання прибутку, а вже потім задоволення соціальних потреб своїх працівників. У зв'язку з цим зростає значення зміни умов договору найму житла, котра за своєю сутністю часто є способом поліпшення умов користування житлом без придбання нового жилого приміщення тощо. Така ситуація зумовлює доцільність визначення основних засад трансформації договору найму жилого приміщення з дотриманням при цьому прав та інтересів його учасників.

Варто звернути увагу на те, що, хоча користування житлом на підставі договору має правовим підґрунтям норми глави 59 Цивільного кодексу України, однак питанням зміни договору найму житла уваги у цій главі, на мій погляд, приділено недостатньо. Про це свідчить, наприклад, та обставина, що спеціальна стаття ЦК України, присвячена загальним питанням зміни такого договору, відсутня. Не згадується «зміна» прямо і в окремих нормах зазначеної глави ЦК, що вимагає спеціального аналізу змісту згаданих норм. Викладене свідчить про актуальність дослідження проблем, пов'язаних зі зміною договору найму житла.

Слід зазначити, що деякі питання зміни договору найму житла побіжно розглядалися у процесі дослідження тих чи інших аспектів користування житлом на підставі договору найму (Є. В. Богданов, В. Я. Бондар, Л. В. Васильченко, М. К. Галянтич, Я. В. Гуляк, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, Н. О. Саніахметова, С. О. Сліпченко, Т. Р. Федосеева, Є. О. Харитонов та ін.).

Однак жодне з цих досліджень не було присвячене спеціально дослідженню проблем зміни договору найма житла, тим більше, на підставі ЦК України, а також забезпечення при цьому прав та інтересів учасників договору найму житла. Крім того, більшість вказаних авторів здійснювали свої дослідження на законодавчому та фактичному матеріалі, що зараз значною мірою втратив чинність.

Така ситуація свідчить про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної із зміною договору найму житла, а також підтверджує доцільність розгляду проблем зміни договору найму житла і забезпечення прав та інтересів його учасників.

Одним із прав наймача є право на вселення в займане житло інших осіб (ч. 1 ст. 817 ЦК України), котре одночасно є й підставою зміни умов договору найма житла. Тому далі здається доцільним зупинитися на питанні про права й обов'язки цих осіб та співвідношення правового становища зазначених осіб і становища членів сім'ї наймача стосовно користування жилим приміщенням. (При цьому ми не торкаємось тут спеціального питання щодо статусу членів сім'ї власника житла, які є предметом спеціальних досліджень [1, 20]).

У ч. 1 ст. 816 ЦК України та ч. 1 ст. 817 ЦК України така категорія, як «члени сім'ї наймача», не згадується взагалі. Натомість йдеться про осіб, які «проживають разом з наймачем» (ч. 1, 2 ст. 816 ЦК України) та про осіб, які «постійно проживають з наймачем» (ч. 4 ст. 816, ч. 1 ст. 817, ч. 1 ст. 818 ЦК України).

Отже виникає питання: по-перше, чи в ЦК України маються на увазі одна чи дві категорії осіб, котрі можуть проживати разом з наймачем, по-друге, чи охоплюються поняттям «інші особи» члени сім'ї наймача, чи вони складають окрему категорію суб'єктів даних відносин, оскільки відповідно до ст. 64 ЖК України лише члени родини наймача, які проживають разом з ним, користуються всіма правами і несуть обов'язки нарівні з наймачем [2, 168–180].

Для з'ясування позиції законодавців з цього питання доцільно провести порівняння положень ЦК України та чинного житлового законодавства, почавши з останнього, як із закону спеціального. Зокрема, у ч. 2 ст. 64 ЖК УРСР визначено, хто може бути членом сім'ї наймача. Насамперед, це дружина (чоловік) наймача, їхні діти і батьки. Поняття «дружина (чоловік)» у житловому законодавстві використовується в юридичному значенні і під ним маються на увазі особи, що перебувають в зареєстрованому шлюбі [3, 31].

Малолітні діти наймача завжди належать до членів родини наймача, оскільки на підставі частин третьої і четвертої ст. 29 ЦК України місцем проживання таких дітей вважається місце проживання їхніх батьків [4, 45–46]. Що стосується неповнолітніх дітей наймача, а також батьків наймача, і чоловік, і дружина та зазначені особи є членами родини наймача тільки в тому випадку, якщо вони проживають разом з наймачем (ч. 2 ст. 29 ЦК України).

Членами родини наймача можуть бути й інші особи, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство (під веденням спільного господарства мається на увазі матеріальна участь у сімейних витратах, створення загального бюджету і т.п.). Наявність родинних зв'язків при цьому не є обов'язковою [3, 29–34].

Згідно зі ст. 65 ЖК УРСР наймач вправі у встановленому порядку, з письмової згоди всіх членів родини, що проживають разом з ним, вселити в найняте їм приміщення свою дружину, дітей, батьків і інших осіб. Однак для вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей такої згоди не потрібно.

Тривалий час у судовій практиці дискутувалося питання, що слід розуміти під дотриманням встановленого порядку вселення. Зокрема, відносно значення прописки існувало роз'яснення в п. 9 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 2 від 12 квітня 1985 року «Про деякі питання, що виникають

у практиці використання судами Житлового кодексу», де вказувалося, що під вселенням у встановленому порядку варто розуміти, вселення в жиле приміщення з дотриманням правил про прописку. У тих випадках, коли в прописці було необґрунтовано відмовлено, суд може визнати право на жиле приміщення за особою, що вселилося.

Оскільки Конституційним Судом України інститут прописки був визнаний таким, що не відповідає положенням Конституції України, і у чинне законодавство були внесені відповідні зміни, зараз це роз'яснення втратило практичне значення. Як здається, під установленим порядком вселення зараз варто розуміти дотримання положень закону, насамперед, Цивільного та Житлового кодексів. Зокрема, необхідною умовою вселення в жиле приміщення є письмова згода всіх членів родини, що проживають разом з наймачем (у тому числі й тимчасово відсутніх) [2, 172–173].

Разом із тим дотримання правил про прописку має значення при розгляді спорів по відносинах, які виникли до постанови Конституційного Суду про визнання інституту прописки таким, що суперечить Конституції України.

Так, Дарницький районний суд м. Києва розглянув справу за позовом громадян В., Н., А. до громадянки С. про визнання її такою, що втратила право користування жилим приміщенням — квартирою № 10 у будинку № 3 по вул. Вакуленчука в м. Києві. Позивачі посилалися на те, що відповідачка в жовтні 1992 р. з дітьми залишила спірне жиле приміщення, забравши при цьому спільно нажите з громадянином А. майно. Відтоді С. спірною квартирою не цікавиться, витрат по оплаті комунальних послуг і квартири не несе тощо. У зв'язку з цим позивачі просять визнати відповідачку такою, що втратила право користування жилим приміщенням. Відповідачка С. пояснила, що спірне жиле приміщення залишила вимушено, тому що в родині склалися вкрай неприємні відносини, і вона заради здоров'я дітей змушена була залишити спірне житло. Просила в основному позові відмовити, а її зустрічний позов про вселення задовольнити.

Суд дійшов висновку, що в задоволенні позовних вимог позивачів про визнання відповідачки такою, що втратила право користування жилим приміщенням, має бути відмовлено, а зустрічний позов про вселення підлягає задоволенню з таких підстав: спірне жиле приміщення являє собою двокімнатну ізольовану квартиру площею 33,8 кв.м, що надана за ордером № ... від 26 грудня 1967 року позивачу А. на родину з 4 осіб. У листопаді 1983 р. позивач А. одружився з відповідачкою С., яка оселилася в квартирі, а в 1985 р. була прописана в спірному житловому приміщенні як член родини наймача. В даний час у спірному жиллому приміщенні прописані шість чоловік, позивачі в справі, відповідачка і двоє неповнолітніх дітей позивача А. У жовтні 1992 р. шлюб між позивачем А. і відповідачкою був розірваний. Відповідачка С. дійсно з кінця 1992 р. не проживає в спірному житловому приміщенні, однак суд вважає, що зазначений термін не проживання був викликаний поважними причинами: після розірвання шлюбу в суді в 1992 р. між нею та її колишнім чоловіком, позивачем у справі, а також його батьками склалися вкрай непри-

язні стосунки, часто виникали сварки і скандали, що негативно позначалося на здоров'ї та вихованні дітей, у зв'язку з чим відповідачка змушена була залишити спірну квартиру. Наприкінці 1992 р. відповідачка оселилася з дітьми на приватній квартирі. Свідки підтвердили судові, що відповідачка весь цей час (з 1992 р.) проживала на приватних квартирах, іншого житла, крім спірної квартири, вона не має; спірну квартиру залишила вимушено. Той факт, що позивачі визнають право на спірне житло за відповідачкою, підтверджується й тим, що позивач А. у 1986 р. став на квартирний облік зі своєю родиною — відповідачкою та дітьми і перебуває в загальній черзі на одержання житла.

Таким чином, відповідачка не може бути визнана такою, що втратила право користування житловою площею. У зв'язку з цим суд, керуючись ст. ст. 15, 30, 62, 202 ЦПК України, ст. ст. 64, 65, 71, 72 ЖК УРСР, рішенням від 11 червня 1997 р. у задоволенні позовних вимог В., Н., А. до С. відмовив, а позовні вимоги С. до В., Н. і А. про вселення суд задовольнив [5].

Отже, хоча відповідно до ст. 71 ЖК УРСР при тимчасовій відсутності наймача або членів його родини за ними зберігається жила приміщення протягом шести місяців, однак, якщо наймач або члени його родини були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутньої особи може бути продовжений наймодавцем, а у випадку суперечки — судом. У кожному разі в результаті відсутності особи понад встановлені в ст. 71 ЖК УРСР строки член сім'ї наймача автоматично не втрачає права користування спірним жилим приміщенням, а може бути визнано такою тільки за рішенням суду [6, 181].

На відміну від житлового законодавства, ЦК України не виокремлює членів сім'ї наймача в окрему категорію з визнанням за ними спеціального статусу після вселення в жила приміщення, встановлюючи, натомість, у ст. 817 право наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним (ці особи відповідно до ст. 816 ЦК України мають рівні з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом), за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому.

Як здається, таке вирішення цього питання не є оптимальним, оскільки не дозволяє враховувати особисті та спеціальні майнові (стосовно спільного майна подружжя, спадкування за законом тощо) стосунки, котрі існують або можуть виникати між наймачем та членами його сім'ї.

Звичайно, можна припустити, що ці питання можуть бути вирішені за допомогою норм спеціального житлового законодавства, передусім, Житлового кодексу, котре може застосовуватися для регулювання відносин найму як спеціальний закон відповідно до вказівки ч. 3 ст. 810 ЦК України. Однак це не усуває проблеми колізії норм, необхідності їх додаткового тлумачення тощо. Тому можна погодитися з пропозицією про доцільність вирішення цього питання безпосередньо у главі 59 ЦК України, передбачивши існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб. При цьому статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише загального цивільного законодавства, але також нормами сімейно-

го та житлового законодавства, у той час як правове становище «інших осіб» встановлюється на засадах ч. 1 ст. 816 ЦК України. Воно має бути таким самим, як і правове становище наймача та членів його сім'ї, за винятком правонаступництва при заміні наймача у договорі найму житла, про що має бути зроблене спеціальне застереження у ст. 824 ЦК України [7, 131–133].

В законі відсутні вимоги щодо належної форми досягнення взаємної згоди між наймачем, особами, які постійно проживають разом з ним та з наймодавцем. Але, оскільки йдеться про зміну умов договору найму житла, то згода наймодавця має бути вказана в письмовій формі, що впливає з вимог ст. 811, 651 та 652 ЦК України.

Відмова наймодавця в наданні такої згоди не може бути оскаржена до суду, тому що законодавець, пов'язує виникнення вказаного права у наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, тільки після отримання згоди власника. Це правило поширюється і на випадки недосягнення взаємної згоди між наймачем, особами, які постійно проживають разом з ним.

Частина 1 ст. 161 ЖК передбачає, що на вселення до батьків, які є наймачами житла, їх неповнолітніх дітей згоди наймодавця не потрібно. Однак, хоча в Цивільному кодексі такий виняток із загального правила відсутній, підстав для розірвання договору найму у разі вселення у житло неповнолітніх дітей для постійного проживання у ньому немає і виселення неповнолітніх дітей в таких випадках неможливе, оскільки відповідно до ст. 29 ЦК України місцем проживання неповнолітніх дітей є місце проживання їх батьків або одного з них, з ким вони проживають. Причому це правило стосується як наймача, так і членів його сім'ї.

Варто зазначити, що таким чином складається судова практика і у сусідніх країнах. Так, у 1987 р. громадянці С. на її сім'ю, що складалася з трьох душ, було надано 2-кімнатну квартиру. Разом з нею у квартирі проживали син від першого шлюбу — громадянин Е. та чоловік — громадянин С., з яким вона розірвала шлюб у 1992 р. У жовтні 1995 р. громадянин С. був засуджений до 1 року позбавлення волі, у зв'язку з чим його виписали із зазначеної квартири. Після відбуття ним покарання колишня дружина з сином перешкоджали його проживанню у помешканні. Внаслідок цього він був вселений у квартиру за рішенням Октябрського районного суду від 23 квітня 1997 р. Після виконання рішення він узнав, що на спірній житловій площі 17 квітня 1997 р. зареєстрований неповнолітній — громадян А (1995 р. народження). У суді позивач прохав скасувати реєстрацію, мотивуючи це тим, що порушені його житлові права. Постановою Президії Іванівського обласного суду 19 грудня 1997 р. було зазначено, що член сім'ї наймача жилого приміщення мав право вселити свого неповнолітнього сина на спірну площу без згоди позивача [8, 175–177].

Особи, які вселилися у житло відповідно до ч. 1 ст. 817 ЦК України, набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Фактично такі особи стають учасниками договору і наділяються відповідними правами та обов'язками відносно наймодавця і наймача. Правила, встановлені ст. 816 ЦК України щодо відповідаль-

ності наймача за порушення умов договору, особами які проживають разом з ним та щодо форми домовленості про встановлення порядку користування житлом поширюються на відносини між наймачем, іншими мешканцями і особами, які вселилися у житло відповідно до частини першої цієї статті.

На відміну від вимог ст. 816 ЦК України, яка вказує, що наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, набувають рівних прав та обов'язків щодо користування житлом, у осіб, які пізніше вселились в житло можуть бути неоднакові права з наймачем та іншими мешканцями. Нерівність цих прав може бути встановлена за домовленістю між наймачем, особами, які постійно проживають разом з ним, та особами, які вселяються в житло. Наприклад, наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, може бути встановлено, що особи, які вселяються в житло, мають право користуватися тільки певними житловими приміщеннями, тобто може бути встановлений нерівний порядок користування житлом. Очевидно, при встановленні нерівних прав на користування житлом у осіб, які вселились, виникають відповідні, в меншому обсязі, обов'язки.

Що стосується зміни умов договору найму житла внаслідок втрати однією з осіб, яка у ньому проживає, права користування ним, то такі відносини нерідко пов'язані зі специфічними спорами щодо утрати права на житло і одночасно про визнання права на житло.

Наведемо приклад такого роду із практики Верховного Суду України. У червні 1995 р. В.С. пред'явила позов до В.А. про визнання його таким, що втратив право користування жилим приміщенням. Позивачка зазначала, що в лютому 1990 р. її сім'ї з п'яти чоловік було виділено чотирикімнатну квартиру в м. Володимирі-Волинському. У серпні 1994 р. їх шлюб з відповідачем було розірвано в судовому порядку, після чого він забрав свої особисті речі й виїхав на постійне місце проживання в м. Полтаву. Позивачка просила задовольнити позов з підстав, передбачених у ст. 107 Житлового кодексу. Заперечуючи проти позову, В.А. пред'явив зустрічний позов до В.С. і Володимир-Волинського міськвиконкому про зміну умов договору найму жилого приміщення. Він зазначав, що прописаний і проживає у спірній квартирі з колишньою дружиною та неповнолітньою дочкою. Після розірвання шлюбу між ним і позивачкою склалися неприязні стосунки, вона почала перешкоджати йому користуватися квартирою і не бажає вирішити це питання в добровільному порядку. В.А. просив змінити умови договору найму, виділивши в його користування кімнату жилою площею 16,2 кв.м, а в користування позивачки й дочки — кімнати площею 11,2, 9,7 і 7,8 кв.м, залишивши підсобні приміщення в загальному користуванні. Крім того, він пояснив у судовому засіданні, що виїжджав у м. Полтаву не на постійне місце проживання, а у зв'язку з трудовим договором і ніколи не втрачав інтересу до квартири. В.А. просив задовольнити позов, оскільки, на його думку, є можливість виділити йому окрему кімнату.

Справа розглядалася судами неодноразово. Останнім рішенням Волинського обласного суду від 21 травня 1996 р. у позові В.С. було відмовлено, а зустріч-

ний позов В.А. задоволено. Суд змінив договір найму жилого приміщення, виділивши в користування В.А. кімнату площею 16,2 кв.м, і зобов'язав Володимир-Волинський міськвиконком укласти з іншим окремих договір найму. Кімнати площею 11,2, 9,7 і 7,8 кв. м. та лоджію було виділено В.С. та її неповнолітній дочці, а підсобні приміщення коридор кухню, ванну, туалет — залишено у спільному користуванні, з В.С. на користь В.А. стягнуто 10 млн крб., сплачених ним за надання юридичної допомоги.

У касаційній скарзі В.С. просила скасувати рішення, посилаючись на те, що воно суперечить зібраним у справі доказам і що суд дав однобічну оцінку поясненням свідків та деяким письмовим доказам. Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду України визнала, що касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав. Відповідно до ст. 107 ЖК УРСР у разі вибуття наймача та членів його сім'ї на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше жите приміщення в цьому ж населеному пункті договір найму приміщення вважається розірваним з дня вибуття. Якщо з жилого приміщення вибуває не вся сім'я, то договір найму не розривається, а член сім'ї, який вибув на постійне місце проживання в інше місце, втрачає право користування цим приміщенням з дня вибуття. Пленум Верховного Суду України в п. 11 постанови від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» роз'яснив, що на підтвердження вибуття суд може брати: до уваги й будь-які фактичні дані, які свідчать про обрання стороною іншого постійного місця проживання (повідомлення про це в листах, розписка, переадресування кореспонденції, утворення сім'ї в іншому місті, перевезення майна в інше жите приміщення, виїзд в інший населений пункт і постійна прописка там, укладення трудового договору на невизначений строк тощо). Виходячи з цих роз'яснень, суд дійшов висновку, що В.С. не подала переконливих доказів про добровільний виїзд відвідача зі спірної квартири на постійне проживання в м. Полтаву. Спірна квартира була постійним місцем його проживання, він із неї не виписувався, за місцем роботи в м. Полтаві постійним житлом забезпечений не був. Задовольняючи зустрічний позов, суд виходив з того, що це відповідає вимогам ст. 63 ЖК УРСР, не погіршує житлових умов позивачки. Разом із тим, виділяючи відповідачу кімнату розміром 16,2 кв.м, суд не мотивував у рішенні, чому він дійшов саме такого висновку, хоча в квартирі є й інші кімнати, розмір яких не менший від встановленого для надання одній особі. За таких обставин рішення суду в частині укладення окремого договору найму залишатися в силі не може. Тому судова колегія в цивільних справах Верховного Суду України скасувала рішення в зазначеній частині і направила справу в цій частині на новий розгляд [9]. Таке рішення суду, як здається, виглядає цілком зваженим і обґрунтованим.

Підсумовуючи викладений у цій статті аналіз таких підстав зміни договору найму житла, як збільшення або зменшення складу осіб, що постійно проживають разом із наймачем, можна зробити висновок, що, оскільки у багатьох випадках зміни договору (вселення інших осіб у жите приміщення, заміна

наймача, наступництво після смерті наймача у договорі найму житла тощо) важливе значення має характер стосунків між наймачем та іншими особами, які проживають разом з ним, необхідним є визначення понять «члени сім'ї наймача» та «інші особи, які проживають з наймачем». Доцільно було б вирішити це питання у главі 59 ЦК України, передбачивши існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб. При цьому статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише загального цивільного законодавства, але також нормами сімейного та житлового законодавства, у той час як правове становище «інших осіб» встановлюється на засадах ч. 1 ст. 816 ЦК України. Воно має бути таким самим, як і правове становище наймача та членів його сім'ї, за винятком питань правонаступництва при заміні наймача у договорі найму житла, про що має бути зроблене спеціальне застереження у ст. 824 ЦК України.

Література

1. Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Л. Г. Лічман. — Х., 2005. — 20 с.
2. Жилищный кодекс Украинской ССР : Науч.-практ. комментарий. / М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков. — К. : Политиздат Украины, 1990. — С. 168–170.
3. Маслов В. Ф. Право на жилище / В. Ф. Маслов. — Х. : Вища шк., 1986. — С. 31.
4. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. — О. : Юрид. л-ра, 2003. — С. 45–46.
5. Справа № 2–371/96. Рішення від 11 червня 1997 г. // Судебная практика. — 1997. — № 15–16 (25–26) серпень.
6. Андрианов И. И. Жилищное законодательство. Практические вопросы / И. И. Андрианов. — М. : Юрид. лит., 1988. — С. 181.
7. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : Дис. ... канд. юрид. наук / Я. В. Гуляк. — О., 2005. — С. 131–133.
8. Судебная практика по семейным спорам. Кн. 1 / рук. кол. сост. П. В. Крашенинников. — М. : Статут, 2004. — С. 175–177.
9. Неможливість проживання сторін в одній квартирі // Юридичний вісник України. Інформаційно-правовий банк. — 1999. — 1–7 квіт.

Анотація

Омельчук О. С. Зміна договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу сім'ї наймача. — Стаття.

У статті розглядаються питання зміни договору найму житла внаслідок зміни складу сім'ї наймача. Автором визначені підстави та порядок зміни договору найму житла, проаналізовані способи забезпечення прав та інтересів його учасників та зроблені висновки щодо підстав зміни договору найму житла.

Ключові слова: договір найму, склад сім'ї, наймач.

Аннотация

Омельчук А. С. Изменение договора найма жилья в результате увеличения или уменьшения состава семьи нанимателя. — Статья.

В статье рассматриваются вопросы изменения договора найма жилья в результате изменения состава семьи нанимателя. Автором охарактеризованы основания и порядок изменения договора найма жилья, проанализированы способы обеспечения прав и интересов его участников и сделаны выводы касательно оснований изменения договора найма жилья.

Ключевые слова: договор найма, члены, съёмщик.

Summary

Omelchuk A. S. Change of the Set Agreement of Habitation Subsequently Increase or Reduction of Structure of a Family of the Tenant. — Article.

The article deals with the questions of contract of rent changing as a result of changes in structure of the family of a tenant. An author describes the grounds and order of change of contract of rent, the methods of providing of rights and interests of parties are analysed and conclusions concerning the grounds of change of contract of rent are done.

Keywords: contract of rent, tenant, members of the family.

УДК 347.413

Ю. Г. Орзіх

ВИНИКНЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА БРОКЕРСЬКИМ ДОГОВОРОМ

В умовах розвитку підприємництва роль представника-професіонала, для якого заміщення собою іншого суб'єкта підприємницької діяльності стає особливим видом діяльності, поступово зростає. Одним із договорів, який останніми роками набув широкого використання, природа якого, проте, залишається до цього часу не дослідженою, є брокерський договір. Актуальність дослідження підсилюється тим, що законодавство щодо брокерського договору має фрагментарний характер, різний зміст, що породжує поліінтерпретацію законодавства на практиці та примушує до використання основного акта цивільного законодавства — Цивільного кодексу України.

Як відомо, договір є правовим механізмом, який забезпечує обіг матеріальних та нематеріальних благ, тобто відображає динаміку суспільних відносин. Відповідно, норми договірного права забезпечують цю динаміку. Ці особливості виявляються на таких стадіях, як: укладення договору, виконання договору, невиконання (порушення) договору. Звісно, третя стадія є факультативною та існує не завжди, але вона має досить велике значення та особливості. На жаль, дослідження науковців з цих питань є досить загальними та не мають конкретної прив'язки до брокерського договору.

Первинною стадією (етапом) існування будь-якого договірного зобов'язального правовідношення, як правило, є стадія укладення договору, функціонально наділена правоутворюючим характером і сприяє виникненню власно зобов'язання.

Укладання договору — це нормативно закріплені взаємні дії сторін, спрямовані на встановлення договірних відносин та визначення змісту договірного зобов'язання [1, 165]. Брокерський договір повинен укладатися у відповідності до вимог ЦК України та інших норм, що регулюють брокерські відносини. Укладення договору передбачає вчинення сторонами взаємних дій щодо визначення та узгодження умов договору. Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (ст. 628 ЦК України). Процес укладення договору є діяльністю, по-перше, щодо вибору сторо-