

УДК 347.453.3

Я. В. Балап

### РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЖИТЛО ШЛЯХОМ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

Поняття «право на житло», як юридична категорія, почало привертати пильну увагу дослідників у колишньому СРСР (у тому числі в Українській РСР) у 70-х роках минулого сторіччя.

Втім варто зазначити, що про значення забезпечення громадян житлом у наукових публікаціях згадувалося й раніше у зв'язку з відомою сентенцією марксизму щодо першочерговості їжі, житла, одягу як передумови занять політикою, наукою, мистецтвом, релігією тощо [1, 35].

Відповідно до ст. 47 Конституції України [2], «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.

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

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

Оцінюючи «право на житло» поміж інших юридичних категорій, у системі інших прав можна приєднатися до висловленої в літературі точки зору, згідно з якою право на житло є елементом загальної правоздатності громадянина, котре за настання відповідних обставин (юридичних фактів) втілюється у суб'єктивних житлових (цивільних) правах володіння, користування, повного або обмеженого розпорядження певним жилим приміщенням, будинком тощо [3, 10].

Реалізація прав на житло у будь-якому випадку не може відбутися поза житловими правовідносинами, котрі є правовою формою житлових відносин, що виникають у процесі задоволення потреб громадян у житлі. Адже саме правовідносини є головними й основним засобами реалізації права взагалі, його втілення в життя [4, 163].

Це можна зробити шляхом виокремлення при їхній характеристиці таких ознак.

По-перше, житлові відносини — це матеріальні, економічні відносини, які складаються не у сфері виробництва, а суто у сфері споживання.

По-друге, специфічним є об'єкт житлових відносин. Це завжди частина «другої природи» (тобто природи, створеної руками людини), котра матеріалізована у вигляді споруди (будинку, квартири або кімнати), спеціально призначеної для проживання [3, 13].

Нарешті, істотною ознакою житлових відносин є також поєднання в них динамічних і статистичних елементів.

У процесі реалізації права громадян України на житло відбувається транс-

формація житлових відносин, реалізація конституційного права на житло через суб'єктивні житлові права.

Ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користуватися жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються у суперечності з призначенням цих прав або з порушенням прав інших громадян.

Особливості укладення, зміст та виконання договору найму (оренди) житла залежать від виду договору, зокрема, від того, яке саме житло винаймається.

Що стосується визначення співвідношення житлового та цивільного законодавства (зокрема, ЦК України 2003 р.), нормами яких, передусім, регулюються зазначені вище відносини, то тут, зокрема, слід звернути увагу на ту обставину, що Цивільний кодекс України, прийнятий 16 січня 2003 р., задуманий як кодекс приватного права, заснований на принципах, відповідно до яких функціонують всі сфери життя громадянського суспільства, що стосуються як фізичних осіб (громадян), так і юридичних осіб (організацій) [5, 6].

При наданні житла в будинках державного або громадського житлового фонду особам, що потребують соціального захисту, провідними є адміністративно-правові засоби.

Що ж стосується укладання та виконання договору найму жилого приміщення та користування житлом на його підставі, то це або сфера дії виключно спеціального житлового законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України), або спільна сфера дії спеціального (житлового) і загального (цивільного) законодавства (ч. 3 ст. 810 ЦК України).

Житлове законодавство має соціальну сутність, оскільки його призначенням є забезпечення реалізації права на житло, як засобу соціального захисту громадян, котрі такого захисту потребують.

З аналізу Цивільного кодексу можна зробити висновок про те, що в ньому фактично розрізняються два види договору найму житла:

1) договір, підстави, умови, порядок укладення та припинення якого встановлюються законом (ч. 2 ст. 810 ЦК України);

2) договір, положення якого визначаються актами цивільного законодавства (з врахуванням особливостей, встановлених законом).

Тому саме на їх особливостях доцільно зупинитися далі.

З викладених вище положень законодавства стосовно реалізації права на житло з використанням договору найму житла (жилого приміщення), як здається, слідує можливість і навіть необхідність визначення на теоретичному рівні загального (універсального) поняття договору найму житла, котре, разом із тим, має доповнюватися також визначенням та характеристикою окремо різних видів такого договору з чітким розмежуванням їх одне від одного.

Такий підхід має забезпечити можливість виявлення у зазначених категоріях загальне та окреме, а відтак — більш точно встановити їхню правову сутність.

Передусім, варто зазначити, що в новітніх актах законодавства, які з'явилися останнім часом, спроба дати загальне визначення договору найму жилого приміщення міститься у частині першій ст. 810 ЦК України. Відповідно до положень цієї норми за договором найму (оренди) житла одна сторона — власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату [6, 18].

Проте саме по собі визначення договору про користування фізичних осіб житлом, котрий у ЦК України 2003 р. іменується «договір найму (оренди) житла», а в Житловому кодексі називається «договір найму жилого приміщення», є недостатнім для більш детального аналізу положень договору найму (оренди) житла (жилого приміщення), оскільки, ведучи мову про реалізацію права на житло шляхом укладання договору найму, необхідно враховувати, що такий договір може мати місце в різних видах житлового фонду.

Отже, договір найму житла може бути визначений як угода про надання наймодавцем жилого приміщення наймачеві для проживання останнього в цьому приміщенні.

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду укладається в письмовій формі між наймодавцем (житлово-експлуатаційною організацією, а у випадку її відсутності — власником або володільцем відповідного жилого приміщення) і наймачем — громадянином, на ім'я якого видали ордер. З укладенням договору найму жилого приміщення починається реалізація суб'єктивного права громадянина на конкретне жиле приміщення [7, 144].

Предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного і суспільного житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї або декількох кімнат, а також одноквартирний житловий будинок.

Стосовно питання про те, що слід вважати «квартирою» та «жилим приміщенням» існують розходження.

Отже, соціальний найом жилих приміщень має місце там, де правовідносини виникають з приводу житла, що входить до складу державного або громадського житлового фонду.

Основною формою опосередкування надання такого житла в користування є договір найму, особливості якого полягають в складній процедурі його укладення, необхідності низки додаткових підстав для виникнення правовідносин найму (потреба в поліпшенні житлових умов, визнання рішення про надання житла, видача ордера і т.п.), прагненні більшої гарантованості прав наймача тощо.

До різновидів договору соціального найму належить також найом службових жилих приміщень і користування житлом в гуртожитках.

З врахуванням наведених міркувань більш точним здається поділ за цією ознакою лише на два види договору найму жилого приміщення:

- 1) «соціальний» договір найму житла;
- 2) «приватний» договір найму житла.

Разом із тим варто зазначити, що, ведучи мову про «приватний» чи, точніше, «цивільно-правовий» договір найму жилого приміщення, як про загальну форму задоволення житлових потреб громадян, котрі не можуть претендувати на спеціальну підтримку з боку держави, у зарубіжному законодавстві та правовій літературі іноді для позначення такого договору використовують терміни «комерційний договір найму жилого приміщення», «договір найму жилого приміщення комерційного характеру» як протилежні поняттю «договір найму жилого приміщення в державному і муніципальному житловому фонді соціального використання» або ж «договір соціального найму» (ст. 672 Цивільного кодексу Російської Федерації) [8, 351–352].

Крім зазначених термінів, у вітчизняній літературі також вживається позначення «договір приватного найму» [9, 183], а іноді «договір комерційного найму» або «комерційний договір найму житла» [10, 9 10, 14 15].

Зокрема, слід зауважити, що попри згадані вище міркування й теоретичні конструкції віднесення договору найму житла до того чи іншого виду на практиці не завжди залежить від виду житлового фонду, в якому знаходиться жиле приміщення.

Зокрема, для договору «соціального» найму жилого приміщення характерні такі визначальні властивості.

Передусім, слід зазначити, що такий договір є двостороннім, оплатним, реальним.

Двостороннім він є тому, що права й обов'язки виникають в обох сторін. Оплатним його варто вважати в зв'язку з тим, що наймодавець передає майно в користування, за що вправі вимагати винагороди; наймач передає гроші і за це може вимагати одержання майна в користування.

Реальність цього договору соціального найму жилого приміщення слідує з того, що права й обов'язки в сторін за договором виникають у момент передачі житла [11].

«Соціальний» договір найму жилого приміщення є реальним, оскільки вирішальне значення тут має не конкретний договір найму, а вселення в жиле приміщення на законних підставах, після чого права та обов'язки сторін можуть визначатися (і, як правило, визначаються типовими договорами, формами і т.п.).

Натомість, «цивільно-правовий» («приватний») договір найму житла має бути консенсуальним, оскільки визначальним для виникнення прав та обов'язків його сторін є укладення договору, де ці права та обов'язки передбачені й узгоджені.

Звичайно, за погодженням сторін момент виникнення прав та обов'язків за договором може бути пов'язаний сторонами із вселенням наймача в жиле приміщення. Однак і в цьому випадку йдеться саме про перевагу вільного волевиявлення сторін договору [12], в чому відображається прояв принципу диспозитивності, характерного для цивільного законодавства.

Характерною рисою «соціального» договору найму жилого приміщення є можливість додаткового поділу його на підвиди з врахуванням тієї обставини,

що житлові зобов'язання соціального найму мають різновиди в залежності від виду житлового фонду. Зокрема, у залежності від структури житлового фонду, що існує в Україні, можна виділити найом жилого приміщення в будинках державного житлового фонду, найом жилого приміщення в будинках громадського житлового фонду тощо.

Натомість, характерними особливостями «цивільно-правового» («приватного») договору найму житла, зокрема, є те, що він, як договірна форма правовідносин користування житлом застосовується у випадках оплатного, строкового користування житловими приміщеннями, що, як правило (але не обов'язково), входять до складу приватного житлового фонду (сюди ж належать будинки фонду житлово-будівельних та житлових кооперативів).

Таким чином, цей договір характеризують: консенсуальність (про що йшлося вище), строковість, платність, більш вільний порядок укладення, розширення підстав припинення договору з певним зниженням соціального захисту наймача.

Отже, хоча важливим об'єднуючим моментом усіх різновидів договору найму житла є його предмет — житло (за термінологією чинного житлового законодавства — «жиле приміщення»), але, разом із тим, суттєва відмінність «соціального договору» найма жилого приміщення та «приватного» (цивільно-правового найму житла) є те, що перший з цих договорів опосередковує відносини забезпечення житлом в межах згаданого вище «соціального права», в той час як другий є звичайним цивільно-правовим договором.

Спільною також є мета договору найму житла (житлого приміщення) — забезпечити передачу житла в тимчасове користування. У цьому зацікавлені обидві сторони договору. Наймач, як правило, має потребу в житлі тимчасово або не має можливості придбати його у власність. Наймодавець же з тих чи інших міркувань надає житло в тимчасове користування іншій особі. Саме остання ознака дозволяє відрізнити договір найму від інших зобов'язань по передачі майна в користування.

Тому власне «договором найму житла» у прямому значенні цього поняття є тільки цивільно-правовий (приватний) договір, оскільки при «соціальному наймі» лише використовується зовнішня форма договору, котра, насправді, не має характерних ознак останнього.

#### Література

1. Маркс К. Сочинения / К. Маркс, Ф. Энгельс. — 2-е изд. — Т. 19. — С. 35.
2. Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
3. Харитонов Є. О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло: навч. посіб. / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. — К., 1990. — С. 10.
4. Конституционные права и обязанности граждан. — К., 1985. — С. 163.
5. Головатий С. Цивільний кодекс: від політичного до соціального договору в Україні // Українське право. — 1999. — Чис. 1. — С. 6.
6. Маслов В. Ф. Право на жилище / В. Ф. Маслов. — Х.: Вища шк., 1986.
7. Цивільне право України: підручник. У 2 кн. Кн. II / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К.: Юрінком Інтер, 1999.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель. — М., 1996.

9. Соболев О. В. Житлове право України / О. В. Соболев, Е. О. Мічурін, С. О. Сліпченко. — Х. : Еспада, 2001.
10. Бондар В. Я. Договір найму житла : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. Я. Бондар. — К., 2001.
11. Сліпченко С. О. Теоретичний аспект соціального найму житла / С. О. Сліпченко, Е. О. Мічурін // Донецьк. Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності : зб. наук. ст. — 2000. — № 4. — С. 15–16.
12. Луць А. В. Свобода визначення сторонами змісту цивільно-правового договору // Вісник Львівського інституту внутрішніх справ : збірник. — Л., 2000. — № 2. — С. 167–173.

### Анотація

**Балан Я. В. Реалізація права на житло шляхом укладення договору найму (оренди).** — Стаття.

У статті аналізується сучасний стан проблеми реалізації права на житло шляхом укладення договору найму (оренди) житла. Розглядається поняття «право на житло» як юридична категорія. Проводиться порівняльний аналіз двох видів договору найму жилого приміщення «соціального» та «приватного» чи точніше — «цивільно-правового». Об'єднуючим моментом усіх різновидів договору найму житла є його предмет — житло, але суттєва відмінність «соціального договору» найма жилого приміщення та «приватного» полягає в житловому фонді, до якого належить житло, що здається в найм.

*Ключові слова:* оренда, договір найму, право на житло, предмет договору найму, соціальний договір найму житла, приватний договір найму житла.

### Аннотация

**Балан Я. В. Реализация права на жилье путем заключения договора найма (аренды).** — Статья.

В статье анализируется современное состояние проблемы реализации права на жилье путем заключения договора найма (аренды) жилья. Рассматривается понятие «право на жилье» как юридическая категория. Проводится сравнительный анализ двух видов договоров найма жилого помещения «социального» и «частного», точнее «гражданско-правового». Объединяющим моментом всех видов договора найма жилья является его предмет — жилье, однако существенное отличие «социального договора» найма жилого помещения и частного заключается в жилищном фонде, к которому принадлежит жилье, сдающееся в наем.

*Ключевые слова:* аренда, договор найма, право на жилье, предмет договора найма, социальный договор найма жилья, частный договор найма жилья.

### Summary

**Balan I. V. Realization of Habitation Rights by Concluding the Rent (Lease) Contract.** — Article.

The article examines the current state of a problem of realization of the right to habitation by the conclusion of the contract of hiring (rent). The concept «the right to habitation» is considered as a legal category. The comparative analysis of two kinds of contracts of hiring of premises «social» and «private» (more accurate is «civil-law») is carried out. The unite moment of all kinds of the contract of hiring of habitation is its subject — the habitation, however essential difference of «the social contract» hiring of premises and private consists in available housing to which the habitation surrendering in hiring belongs.

*Keywords:* rent, the hiring contract, the right to habitation, a subject of the contract of hiring, the social contract of hiring of habitation, the private contract of hiring of habitation.