

обязательств, возникающих вследствие причинения вреда, в юридической литературе проводилась достаточно активно, общая концепция указанных обязательств, равно как и значительное количество отдельных аспектов правового регулирования в этой области, все еще остается неисследованной, что особенно заметно в контексте обновления отечественного гражданского законодательства.

Ключевые слова: институт обязательств по возмещению вреда, ответственность за ущерб, возмещение вреда, причиненного правомерными действиями, научные исследования.

Summary

Kivalova T. S. Status and Prospects of Research at the Institute of Indemnity Obligations in Domestic Civil Law. — Article.

In the article the author provides an overview of the national literature on the problems of the institute of indemnity obligations held by the Russian Empire, the Soviet period and the period of independent Ukraine, studies of remaining decades, among which special attention is paid to the works of scientists, issued after the adoption of the Civil Code of Ukraine. Based on the investigation of these sources, the author concludes that the issue of the scientific analysis of the legal regulation of redress are relevant from both theoretical and practical viewpoints. This is because, although the scientific development of the individual problems of the obligations arising from the injury in the legal literature was conducted fairly active, the general concept of these commitments, as well as a significant amount of certain aspects of legal regulation in this area still remains unexplored, especially noticeable in the context of updating the national civil law.

Keywords: Institute of indemnity obligations, liability for damages, compensation for harm caused by lawful actions, research.

УДК 347.453.4(477)

Я. В. Балан

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ УЧАСНИКІВ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Так само як договір найму житла слугує підставою виникнення цивільних правовідносин користування житлом, змісті (умови) цивільно-правового договору найму житла разом із положеннями відповідних норм цивільного законодавства слугують своєрідною правовою основою визначення змісту (прав і обов'язків учасників) правовідносин, що виникають на підставі цього договору.

При цьому варто звернути увагу на ту обставину, що вказані права та обов'язки відповідно до того, яке значення надається їм законодавцем у тому чи іншому контексті, можуть бути поділені на кілька видів: 1) головні та звичайні; 2) імперативні та диспозитивні; 3) первісні та похідні тощо.

Зокрема, поділ прав та обов'язків на імперативні та диспозитивні ґрунтується на тому, що відповідна норма Цивільного кодексу України формулює те чи інше правило, залишаючи можливість його зміни на розсуд учасників договору.

Наприклад, так вирішується питання стосовно ремонту житла, переданого у найм.

Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 819 ЦК України поточний ремонт житла (до поточного ремонту відносяться роботи по підтриманню в належному стані скла-

дових житла: фарбування полів, вікон, дверей тощо, ремонт або заміна електрообладнання, сантехнічних приладів та інші роботи), переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймач, якщо інше не встановлено договором.

Натомість капітальний ремонт житла, переданого у найм (до капітального ремонту житла відносяться більш складні роботи, які потребують значних матеріальних та людських затрат. Йдеться про поновлення або заміну окремих конструкцій помешкання, інженерних конструкцій тощо), зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором (ч. 2 ст. 819 ЦК України).

Отже сторони у договорі найму житла можуть встановити, на кого з них покладається обов'язок по здійсненню поточного та капітального ремонту житла.

Аналізуючи положення норм глави 59 ЦК України, зокрема, визначення договору найму (оренди) житла, можна зробити висновок, що стосовно відповідних цивільних правовідносин користування житлом тут розрізняються дві групи прав та обов'язків учасників відповідного договору: головні та звичайні.

Однак зазначеними обов'язками сторін зміст правовідносин, що виникають з договору найму житла, природно, не вичерпується.

Ці умови можуть бути названі «звичайними», оскільки саме вони утворюють основний юридичний зміст цивільних правовідносин, що впливають з цивільно-правового договору найму житла, тобто складають права й обов'язки учасників цього договору і зобов'язань, які виникають на його основі.

Слідуючи за положеннями норм глави 59 ЦК України, серед обов'язків наймодавця, насамперед, варто назвати такі:

— обов'язок забезпечити придатність для постійного проживання в ньому наданого наймачеві помешкання (ч. 2 ст. 812 ЦК України);

— обов'язок забезпечити можливість користування для наймача житла майном, що обслуговує багатоквартирний житловий будинок (ч. 3 ст. 812 ЦК України);

— обов'язок забезпечувати проведення капітального ремонту, якщо інше не встановлено договором (ч. 2 ст. 819 ЦК України) [1, 249].

— обов'язок забезпечити після спливу строку договору найма житла реалізацію переважних прав наймача цього житла на укладення договору на новий строк, а у випадку продажу — на купівлю цього житла (ч. 1 та 2 ст. 822 ЦК України).

Якщо власник не надає в користування наймача здане житло, наймач вправі вимагати від власника надання цього помешкання і зажадати відшкодування збитків, заподіяних затримкою виконання, або, зі своєї сторони, 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).

Це положення конкретизоване у ч. 3 ст. 819 ЦК України, яка передбачає, що переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо таке переобладнання істотно змінить умови користування житлом, не допускається без згоди наймача. Отже, в даному випадку йдеться про таке переобладнання житлового будинку, яке має привести до перетворення жилих приміщень до нежилых і навпаки, в зміні призначення нежилых приміщень (кухні в коридор).

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). До комунальних послуг відносяться послуги водопостачання, тепlopостачання, газопостачання, послуги водовідведення, поставки електроенергії, вивезення побутового сміття та ін. [2];

7) робити за свій рахунок поточний ремонт, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 819 ЦК України).

Крім того, іноді до обов'язків наймача деякі автори відносять те, що він після припинення договору найму жилого приміщення має звільнити займане приміщення в тій стані, у якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу, або в стані, обумовленим договором [1, 250].

Оскільки однією із правомочностей наймача є право на вселення в займане житло інших осіб (ч. 1 ст. 817 ЦК України), 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 у відношенні користування жилим приміщенням.

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).

Зокрема, у ч. 2 ст. 64 ЖК визначено, хто може бути членом сім'ї наймача. Насамперед, це дружина (чоловік) наймача, їхні діти і батьки. Поняття «дружина (чоловік)» у житловому законодавстві використовуються 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 ч. 3 і 4 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 його чоловік і жінка, то 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, 34].

На відміну від житлового законодавства, Цивільний кодекс України не відокремлює членів сім'ї наймача в окрему категорію з визнанням за ними спеціального статусу після вселення в жиле 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.

Крім того, ст. 818 ЦК України передбачає ще одне право наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним.

За взаємною згодою вказаних осіб наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців).

Для вселення тимчасових мешканців згоди наймодавця не треба. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають повідомити наймодавця про майбутнє проживання тимчасових мешканців. Порушення вимоги щодо попереднього повідомлення само по собі не передбачає яких-небудь наслідків для наймача і тимчасового мешканця.

Поняття тимчасових мешканців у Цивільному кодексі не розкривається, так само, як непередбачений в ньому і строк проживання цих осіб.

Причиною такого рішення є, очевидно, та обставина, що такі особи за користування житлом не сплачують плати і відповідно до ч. 2 ст. 818 ЦК України не мають самостійного права користування житлом незалежно від строку проживання і взаємовідносин з наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним. Вони можуть користуватися лише тими приміщеннями, якими їм дозволили наймач та інші мешканці. Відповідно тимчасові мешканці не можуть дозволити проживання у помешканні інших осіб.

Частина 3 ст. 818 ЦК України встановлює, що тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання. У разі відмови звільнити житло, тимчасові мешканці виселяються за позовом наймодавця, наймача, осіб, які постійно проживають разом з ним, за рішенням суду без надання іншого житла.

Цими особливостями проживанням тимчасових мешканців істотно відрізняється від становища піднаймачів, вселення яких в помешкання також є правом наймача.

Відповідно до ст. 823 ЦК України договір найму жилого приміщення може передбачати за наймачем право надавати частину приміщення або все жиле приміщення в користування стороннім особам, якщо на це є згода всіх членів родини наймача і згода наймодавця.

Відносини піднайму оформляються відповідним письмовим договором, який може бути укладений на зазначений або невизначений термін (до вимоги звільнити жиле приміщення) [5, 114–115], але не може перевищувати строку договору найму житла (ч. 3 ст. 823 ЦК України).

Статтею 93 ЖК України передбачені умови, по яких не допускається укладання договору піднайму: якщо при вселенні піднаймачів на кожну особу, що проживає в даному житловому приміщенні буде приходиться менше норми середньої забезпеченості житлом; якщо піднаймач, що вселяється в квартиру, де живе два і більше наймачі, страждає важкою формою хронічного захворювання.

Договір піднайму може бути розірваним і достроково, якщо піднаймач і особи, що живуть разом з ним, систематично руйнують, псують жиле приміщення або використовують його не по призначенню, або систематично порушують правила гуртожитку, а також у випадку систематичної несплати квартирної плати (ст. 97 ЖК України).

Якщо піднаймач відмовляється звільнити жиле приміщення, він і члени його родини підлягають вселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

Отже, від піднаймачів варто відрізнити тимчасових мешканців, що можуть бути вселені наймачем відповідно до положень ст. 818 ЦК України [6, 172-173].

Згоди наймодавця на вселення тимчасових мешканців не потрібно. Строк проживання тимчасових мешканців не обмежуються, однак згідно з ч. 2 ст. 98 ЖК України вселення тимчасових мешканців у будинках державного і громадського житлового фонду на строк більший ніж півтора місяця допускається з умовою дотримання розміру житлової площі, встановленого для надання житлових приміщень.

Тимчасові мешканці зобов'язані за вимогою наймача або членів його родини негайно звільнити жиле приміщення, що займають, а у випадку відмови підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

Однією із важливих правомочностей наймача традиційно вважається його право на обмін жилого приміщення, котре регламентується ст. ст. 79-88 ЖК України і затвердженими постановою Кабінету Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р. Правилами обміну житлових приміщень в Українській РСР.

Слід зазначити, що положення зазначених законодавчих актів стосовно права на обмін жилих приміщень тривалий час відповідними державними органами нерідко трактувалися обмежувально, зокрема, у тій частині, де визначався можливий об'єкт обміну. При цьому більшість органів місцевого самоврядування виходили з того, що, оскільки обмін жилих приміщень у будинках державного та громадського фонду на житло у приватному фондї нормами законодавства прямо не передбачений, то він є неможливим.

Проте останнім часом питання про право особи, яка є наймачем за цивільно-правовим договором найма (оренди) житла, на обмін жилого приміщення, знову набуло актуальності, оскільки норми глави 59 ЦК України поміж інших прав наймача житла право на його обмін не передбачає.

Це означає, що до їхнього регулювання мають застосовуватися всі загальні засади цивільного законодавства, у тому числі, звичайно, й ті, котрі визначають можливість суб'єктів цивільних відносин здійснювати всі правочини, які не заборонені прямо законом або договором між учасниками даних відносин.

Отже, як здається, правочини обміну помешкання, яке є предметом договору найму, для наймача житла за цивільно-правовим договором найму (оренду) житла можливий за умови, коли це не заборонено договором наймача з наймодавцем.

Проте слід враховувати, що в даному випадку при «обміні» помешканнями у контексті реалізації прав наймача за договором найму житла фактично йдеться не про обмін одного майна на інше, а про обмін права користування одним жилим приміщенням на право користування іншим жилим приміщенням.

Оскільки відповідно до ст. 821 ЦК України договір найму (оренди) житла є строковим, то й обмін стосується тимчасового права користування жилим приміщенням, яке є предметом обміну у даному випадку.

Обмін допускається з письмової згоди всіх членів родини, що проживають спільно, у тому числі і тимчасово відсутніх, оскільки вони мають рівні з наймачем права та обов'язки щодо користування житлом (ст. 816 ЦК України).

Права на обмін не мають піднаймачі і тимчасові мешканці, оскільки їхнє право користування житлом відповідно до ст. ст. 818 та 823 ЦК України має вторинний характер.

Разом із тим варто звернути увагу на існування істотної різниці між обміном жилих приміщень на підставі норм житлового законодавства та обміну помешкання, що є предметом цивільного договору найму (оренди) житла.

У першому випадку гарантії прав сторін є набагато ширшими, а сам обмін може використовуватися як засіб вирішення житлового конфлікту. Зокрема, у тих випадках, коли між членами родини наймача (або колишніми членами родини) не досягнуто угоди про обмін, кожний з них вправі вимагати в судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах) (ст. 80 ЖК України).

Проте при застосуванні даного засобу вирішення житлового конфлікту не можуть порушуватися права жодного із учасників останнього, що є характерним для «соціального» договору найму жилого приміщення.

Цю особливість договору найму приміщення, укладеного суто на підставі норм житлового законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України), можна проілюструвати таким прикладом з судової практики.

Пункт 12 постанови Пленуму Верховного суду України від 12 квітня 1985 р. № 2 вказує, що при примусовому обміні погіршення житлових умов відповідача не повинне допускатися. Як вбачається з заяви про обмін квартири, житлові умови не погіршилися. Тому на підставі ст. 80 ЖК України і керуючись ст. ст. 15, 30, 62 ЦПК України, суд виніс рішення про задоволення позовних вимог П. П.В. про примусовий обмін житлових приміщень.

Стаття 823 ЦК України передбачає ще одне право наймача — право на укладення договору піднайму, встановлюючи, що за договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві, котрий не набуває самостійного права користування житлом.

До згоди наймодавця на укладання договору піднайму можливе застосуван-

ня положень інших норм глави 59 ЦК України, які вимагають від наймача отримати таку згоду (ст. ст. 815 і 817 ЦК України).

В ч. 1 ст. 823 ЦК відсутня вказівка на обов'язковість згоди на укладення наймачем договору піднайму осіб, які постійно проживають з наймачем.

Проте, враховуючи принцип рівності прав та обов'язків наймача і осіб, які постійно проживають з ним, слід визнати, що така згода є обов'язковою.

Предметом договору піднайму може бути частина або все найняте наймачем помешкання. Не можуть бути самостійним предметом договору піднайму підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

Сторонами договору піднайму є наймач і піднаймач, котрий, як і тимчасовий мешканець, не набуває самостійного права користування житлом.

Договір піднайму житла є оплатним. Розмір плати за користування житлом встановлюється договором піднайму. Причому розмір цієї плати може бути більшим за розмір плати, що вноситься наймачем наймодавцю за договором найму житла відповідно до положень ст. 820 ЦК України.

Оскільки договір піднайму житла є похідним від договору найму, то ч. 3 ст. 823 ЦК України цілком логічно передбачає, що строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму житла. Відповідно до цього у разі припинення договору найму житла, в тому числі дострокового, одночасно з ним припиняється договір піднайму. Якщо піднаймач відмовляється звільнити житло у випадку припинення договору найму житла, він може бути виселений за рішенням суду без надання іншого житла за позовом власника житла.

З тієї ж причини до договору піднайму не застосовується положення про переважне право на укладення договору на новий строк (ч. 5 ст. 823 ЦК України).

Фактично йдеться про обмеження прав піднаймача відносно прав наймача, оскільки до договору піднайму не застосовується положення про переважне право на укладення договору на новий строк, тобто до спливу строку договору піднайму наймач може не попереджати піднаймача про відмову від укладення договору на новий строк, такий договір може вважатися укладеним на новий строк тільки після укладення нового договору, якщо новий договір піднайму укладений з іншою особою, то піднаймач не має права вимагати переведення на нього прав піднаймача.

Стаття 823 не встановлює форми договору піднайму житла, обов'язки піднаймача та осіб, які постійно проживають з ним, підстави дострокового припинення договору піднайму.

Проте, оскільки договір піднайму має похідний характер від договору найму житла, то тим самим визначаються й вимоги до договору піднайму щодо його форми, обов'язків піднаймача та осіб, які постійно проживають з ним тощо.

Література

1. Гражданское право в вопросах и ответах / под ред. Е. О. Харитоновна. — Х. : Одиссей, 2001.
2. Послуги, що відносяться до комунальних, раніше визначав Закон «Про реструктуризацію

- заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію» від 20 лютого 2003 р., а з 30 липня 2004 р. визначають ст. 1, 12–14 Закону України від 24 червня 2004 р. «Про житлово-комунальні послуги» // *Голос України*. — 2004. — № 140. — С. 16–18.
3. Маслов В. Ф. *Право на жилище* / В. Ф. Маслов. — Х. : Вища шк., 1986.
 4. *Цивільний кодекс України : коментар* / за ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. — О. : Юрид. д-ра, 2003.
 5. Никитюк П. С. *Жилищное право* / П. С. Никитюк. — Кишинев : Штиинца, 1985.
 6. *Конституционное право на жилище* / отв. ред. П. А. Чеберяк. — К. : Политиздат Украины, 1986.

Анотація

Балан Я. В. Права та обов'язки учасників договору найму (оренди) житла. — Стаття.

У статті аналізується сукупність умов (пунктів), які складають зміст договору найму (оренди) житла. Розглядаються три основні групи договірних умов найму (оренди) житла: істотні, звичайні та випадкові. Проте більше уваги приділяється істотним умовам договору, тому як за відсутністю хоча б однієї з таких умов договір не може вважатись укладеним. Відповідно до ч. 1 ст. 812 ЦК України предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Детально розглядається поняття «житло», вимоги до житла, відповідність для проживання.

Ключові слова: житло, найом (оренда) житла, договір, наймодавець, наймач.

Аннотация

Балан Я. В. Права и обязанности участников договора найма (аренды) жилья. — Статья.

В статье анализируется совокупность условий (пунктов), которые составляют содержание договора найма (аренды) жилья. Рассматриваются три основные группы договорных условий найма (аренды) жилья: существенные, обычные и случайные. Однако больше внимания уделяется существенным условиям договора, потому как при отсутствии хотя бы одного из таких условий договор не может считаться заключенным. В соответствии с ч. 1 ст. 812 ГК Украины предметом договора найма жилья могут быть помещения, в частности квартира или ее часть, жилой дом или его часть. Детально рассматривается понятие «жилье», требования к жилью, соответствия для проживания.

Ключевые слова: жилье, найм (аренда) жилья, договор, наймодаватель, наниматель.

Summary

Balan Y. V. Rights and Obligations of Members of the Accommodation Rental Agreement. — Article.

The article examines the set of conditions (points) that combine the content of the accommodation rental agreement. Three main groups of agreement conditions: essential, regular and random are considered. However, more attention is paid to the essential conditions of the contract, to the fact that with the absence of at least one of those conditions the agreement can not be considered as concluded. According to the article 812 part 2 of the Civil code of Ukraine a housing accommodation, including flat or its part, a house or its part can be the subject of the accommodation rental agreement. The concepts of accommodation, requirements for accommodation, living suit capacity.

Keywords: accommodation, accommodation rent, agreement, lessor, rentor.