

ДЕЯКІ СПІРНІ ПИТАННЯ ЗМІНИ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА ВНАСЛІДОК ЗБІЛЬШЕННЯ АБО ЗМЕНШЕННЯ СКЛАДУ СІМ'Ї НАЙМАЧА

Право на житло є одним з основних прав і свобод людини. На сучасному етапі конституційне право на житло означає, насамперед, право особи мати житло для власного проживання і проживання членів сім'ї [1, 6]. Реалізація права на користування житлом особами, які не є його власниками, відбувається за допомогою договору найму. Договір найму жилого приміщення може бути змінений, виходячи з потреб родини, що проживає в найманому приміщенні.

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 найму житла. Тому 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 [2, 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 [3, 168–170].

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 [4, 133]. Поняття «дружина (чоловік)» у житловому законодавстві використовуються в юридичному значенні і під ним маються на увазі особи, що перебувають в зареєстрованому шлюбі.

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 [5, 45–46].

Що стосується неповнолітніх дітей наймача, а також батьків наймача і його чоловіка і жінки, 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 ведення 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 [6, 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 [6, 46–48].

Тривалий час у судовій практиці дискутувалося питання, що варто розуміти під дотриманням установленого порядку вселення.

Зокрема, у відношенні значення прописки існувало роз'яснення в п. 9 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 2 від 12 квітня 1985 р. «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 представляється, під установленим порядком уселення зараз варто розуміти тільки дотримання положень закону, насамперед, Цивільного та Житлового кодексів.

Зокрема, необхідною умовою вселення в жиле приміщення, згідно з чинним законодавством, є письмова згода всіх членів родини, що проживають разом з наймачем (у тому числі й тимчасово відсутніх) [3, 172–173; 7, 143].

Разом із тим дотримання правил про прописку має значення при розгляді спорів по відносинам, 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., 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 неприязні 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 ви-

знання відповідачки такою, що втратила право користування жилим приміщенням, має бути відмовлено, а зустрічний позов про вселення підлягає задоволенню з наступних підстав:

Спільне жиле приміщення являє собою двокімнатну ізольовану квартиру площею 33,8 кв. м, що надана за ордером №... від 26 грудня 1967 р. позивачці 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 жилому 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 неприязні 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 [8].

Отже, хоча відповідно до ст. 71 ЖК УРСР при тимчасовій відсутності наймача або членів його родини за ними зберігається жиле приміщення протягом шести місяців, однак, якщо наймач або члени його родини були відсутні по поважних причинах 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 [9, 181].

На відміну від житлового законодавства, Цивільний кодекс України не викремлює 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.

На нашу думку, таке вирішення цього питання не є оптимальним, оскільки не дозволяє враховувати особисті та специфічні майнові (стосовно спільного майна подружжя, спадкування за законом тощо) стосунки, які існують або можуть виникати між наймачем та членами його сім'ї (зокрема, подружжям та дітьми).

Звичайно, можна припустити, що ці питання можуть бути скориговані 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 таке вирішення цього питання не здається оптимальним, оскільки можуть виникати проблеми колізії норм, необхідності їх додаткового тлумачення тощо.

Тому можна погодитися з думкою, що доцільно було б вирішити це питання безпосередньо у главі 59 ЦК України (можливо, безпосередньо у ст. 816 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 [10, 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 висловлена в письмовій формі, що слідує з вимог ст. 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 Октябрьського 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 він 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 [11, 175–177].

Особи, які вселилися у житло відповідно до частини першої 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 відповідальності 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 цьому помешканні проживає, права користування ним, то такі

відносини нерідко пов'язані із 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'ятім 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 кайму, 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 і 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 зустрічний позов В.А. задоволене. 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 жиле 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 р. № 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 жиле приміщення, виїзд в інший населений пункт і постійна прописка там, укладення трудового договору на невизначений строк тощо)

Виходячи з цих роз'яснень, суд дійшов обґрунтованого висновку, що В.С. не подала переконливих доказів про добровільний виїзд відповідача зі спірної квартири на постійне проживання в м. Полтаву. Відповідно до ст. 203 ЦПК УРСР суд навів у рішенні докази, що підтверджують тимчасову відсутність В.С. у спірній квартирі), зумовлену характером його роботи, неприязними стосунками з позивачкою та хворобою. 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 з тим як у судовому засіданні, так і в касаційній скарзі позивачка зазначала у них з відповідачем склалися неприязні стосунки, він зловживає спиртними напоями, систематично порушує правила співжиття, ідо робить неможливим проживання із ним в одній квартирі й дає їй право порушити питання про обмін останньої всупереч вимогам ст. 40 ЦПК УРСР суд не дав належної оцінки цим доводам позивачки і, постановляючи рішення про укладення окремого договору найму, не врахував, що це не вирішить житлового конфлікту й перешкоджатиме порушенню питання про обмін квартири

Виділяючи відповідачу кімнату розміром 16,2 кв. м. суд не мотивував у рішенні, чому він дійшов саме такого висновку хоча в квартирі є 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 [12].

Аналіз такої спеціальної підстави, як зміна договору найму житла, внаслідок збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом із наймачем, дає підстави для таких висновків.

Оскільки у багатьох випадках зміни договору (вселення інших осіб у жиле 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, доцільно було б визначити поняття «члени сім'ї наймача» та «інші особи, які проживають з наймачем» 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. Правове регулювання житлових відносин в Україні : навч.-довід. вид. / за заг. ред. Є. О. Харитонова. — Х. : ТОВ «Одіссей», 2008.
2. Ми не торкаємось тут спеціального питання щодо статусу членів сім'ї власника житла. Див., про це: 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.
3. Жилищный кодекс Украинской ССР : науч.-практ. коммент. / М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков. — К. : Политиздат Украины, 1990.
4. Житловий кодекс України : наук.-практ. комент. / за заг. ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одіссей, 2009.
5. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. — О. : Юрид. л-ра, 2003.
6. Маслов В. Ф. Право на жилище / В. Ф. Маслов. — Х. : Вища шк., 1986.
7. Жилищный кодекс Украины : науч.-практ. коммент. / под общ. ред. Е. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевой. — Х. : Одіссей, 2009.
8. Справа № 2-371/96. Рішення від 11 червня 1997 г. // Судебная практика. — 1997. — № 15-16.
9. Андриянов И. И. Жилищное законодательство. Практические вопросы / И. И. Андриянов. — М. : Юрид. лит., 1988.
10. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук / Я. В. Гуляк. — О., 2005.
11. Судебная практика по семейным спорам. Кн. 1 / рук. кол. сост. П. В. Крашенинников. — М. : Статут, 2004.
12. Неможливість проживання сторін в одній квартирі // Юридичний вісник України. — 1999. — 1-7 квіт.

Анотація

Омельчук О. С. Деякі спірні питання зміни договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу сім'ї наймача. — Стаття.

Реалізація права на користування житлом особами, які не є його власниками, відбувається за допомогою договору найму. Договір найму жилого приміщення може бути змінений, виходячи з потреб родини, що проживає в найманому приміщенні. Одним із прав наймача є право на вселення в займане житло інших осіб, котре одночасно є й підставою зміни умов договору найма житла. Тому 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.

Ключові слова: договір найму, жила приміщення, наймач, учасники договору.

Аннотация

Омельчук А. С. Некоторые спорные вопросы изменения договора найма жилья в результате увеличения или уменьшения состава семьи нанимателя. — Статья.

Реализация права на пользование жильем лицами, которые не являются его владельцами, происходит с помощью договора найма. Договор найма жилого помещения может быть изменен исходя из потребностей семьи, которая проживает в наняемом помещении. Одним из прав нанимателя является право на вселение в занимаемое жилье иных лиц, которое одновременно

является и основанием изменения условий договора найма жилья. Поэтому кажется целесообразным остановиться на вопросе о правах и обязанностях этих лиц и соотношениях правового положения отмеченных лиц и положения членов семьи нанимателя относительно пользования жилым помещением.

Ключевые слова: договор найма, жилое помещение, наниматель, участники договора.

Summary

Omelchuk O. S. Some Controversial Issues of the Change of the Accommodation Rental Agreement Due to the Increase or Decrease of Renter Family Composition. — Article.

Realization of the right to use accommodation by persons who do not own it goes through the accommodation rental agreement. Accommodation rental agreement can be changed proceeding from the needs of a family that stays in rented accommodation. One of the rights of a renter is a right to settle other persons in occupied accommodation which is simultaneously the basis for changing the conditions of the accommodation rental agreement. Therefore it seems appropriate to focus on the rights and responsibilities of these individuals and the correlation of legal status of these individuals and position of a renter's family members on using the accommodation.

Keywords: rental agreement, accommodation, renter, parties of a contract.

УДК 347.451:339.187.44(477)

І. П. Смілянець

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ДОГОВОРУ ФРАНЧАЙЗИНГУ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

На сьогодні розпочати свій бізнес без значних капіталовкладень, скориставшись чужим ім'ям і популярністю, можливо завдяки системі франчайзингу. Вона дозволяє виступити представником у регіоні якої-небудь відомої компанії й отримати право на торгівлю продукцією або на надання послуг великої фірми на визначених умовах і за визначену компенсацію.

Актуальність даної теми полягає у тому, що серед договорів на передачу прав в останні десятиліття широкого застосування в країнах з розвинутою економікою дістав саме договір франчайзингу. В Україні для законодавчого регулювання комерційних справ, відомих у міжнародній практиці як «франчайзинг» і «франшиза», використовується термінологія «комерційна концесія».

Франчайзинг можна розглядати як систему договірних відносин, при якій одна фірма (франчайзер) надає іншій фірмі (франчайзі) за плату і на певний термін комплекс виключних прав — франшизу. Одразу потрібно зазначити, що франшиза — це дозвіл на використання комплексу виключних прав правоволодільця (визначеної торговельної марки, операційної системи, ноу-хау).

Існує проект Закону України «Про франчайзинг», внесений на розгляд Верховної Ради України ще 8 листопада 2001 р., що дає більш чітке визначення поняття договору франчайзингу, а також правові й економічні основи його існування, однак прийняття його, невиправдано затяглося. Основними нормативними актами, що регулюють розглянуті правовідносини, залишаються: