

УДК 347.453.3:347.122

Швидка Вікторія Георгіївна,

асистент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

СУБ'ЄКТНИЙ СКЛАД ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Постановка проблеми. Однією з головних істотних умов договору найму (оренди) житла є його суб'єктний склад, який крім сторін – основних фігурантів договору – наймодавця і наймача представляє цілий круг інших учасників договору, яких можна розділити на два види: осіб, що мають право користування житлом та осіб, що не мають самостійного права користування житлом. До осіб, що мають право користування житлом за договором найму (оренди) житла відносяться особи, які постійно проживають разом з наймачем, інші особи, які мають право користуватися житлом; до осіб, що не мають самостійного права користування житлом відносяться тимчасові мешканці та піднаймачі.

Стан дослідження теми. Проблематика визначення суб'єктного складу договору найму (оренди) житла були предметом дослідження М.К. Галантича, Я.В. Гуляк, О.В. Дзери, А.І. Дрішлюка, Л.Г. Лічмана, В.В. Луць, Є.О. Мічуріна, О.С. Омельчука, О.А. Підпригори, Є.О. Харитонова та інших.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 813 ЦК України сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи. Так, сторонами договору найму житла з одного боку є наймодавець – фізична чи юридична особа, якій на праві приватної власності належить предмет договору, який за плату надається у користування, з іншого боку – наймач, яким може бути фізична чи юридична особа, що тимчасово за плату користується предметом договору. Правомочність розпорядження своєю власністю передбачає, крім іншого, надання її для користування іншим особам. Таким чином, фізична особа – власник житла, що бажає за плату надати його для проживання іншій особі має право укласти договір найму житла та виступати наймодавцем у відповідному договорі. Крім права приватної власності на житло, підтвержене відповідними документами, наймодавець-фізична особа повинен мати повну цивільну дієздатність (правочиноздатність). Особи віком від 14 до 18 років, які мають часткову цивільну дієздатність та особи, цивільна дієздатність яких обме-

жена мають право надавати належне їм житло за договором найму лише за наявності згоди батьків, усиновлювачів, піклувальників. При цьому, зазначені особи самостійно несуть відповідальність за порушення ними умов договору, укладеного за згодою батьків, усиновлювачів, піклувальників. Якщо договір найму житла укладає наймодавець, яким виступає юридична особа, для такого наймодавця передбачена необхідність бути зареєстрованим у встановленому законом порядку та володіти правосуб'єктністю.

Наймач – фізична особа – сторона договору найму житла, якій передається житло для проживання на певний строк за плату. І хоча особи, які постійно проживають разом з наймачем набувають рівних з ним прав та обов'язків щодо користування житлом, тільки наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору зазначеними особами. Наймач – фізична особа повинна мати повну цивільну дієздатність. Житло, що надається фізичній особі – наймачу, стає його місцем проживання, яким відповідно до ст. 29 ЦК України може бути житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово. «Місце проживання має велике значення для здійснення і захисту прав фізичної особи, забезпечення стійкості цивільних правовідносин» [1, с. 567]. «Місцем проживання дитини, яка не досягла десяти років, є місце проживання її батьків або одного з них, із ким вона проживає, опікуна або воно визначається місцезнаходженням навчального закладу чи закладу охорони здоров'я, в якому вона проживає. Місцем проживання недієздатної особи також є місце проживання її опікуна або місцезнаходження відповідної організації, яка виконує щодо неї функції опікуна» [2, с. 134].

Законодавство України передбачає можливість юридичної особи бути наймачем за договором найму (оренди) житла. Відповідно до ч. 2 ст. 813 ЦК України «якщо наймачем є юридична

особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб» [3, с. 244]. Таким чином, житло не може використовуватися юридичною особою для забезпечення своєї діяльності, а тільки для проживання в ньому фізичних осіб. З огляду на викладене, договір найму житла, що укладається між наймодавцем та наймачем-юридичною особою можна кваліфікувати як «обслуговуючий» договір. У зв'язку з відсутністю в законі визначення відносин між юридичною особою-наймачем та фізичною особою, яка буде проживати у житлі, в юридичній літературі було запропоновано вважати правовою підставою користування фізичною особою таким житлом договір піднайму житла [1, с. 562]. Однак, така пропозиція не знайшла прихильників, оскільки «такий підхід означав би істотне звуження гарантованості прав фізичних осіб, які користуються такими приміщеннями (ст. 823 ЦК України), що не відповідало б загальним тенденціям до розширення можливостей захисту прав приватних осіб» [4, с. 87]. «Із наведених міркувань більш точним здається кваліфікувати ці відносини як договір на користь третьої особи, якою в такому випадку виступає фізична особа, що користується житлом, найнятим юридичною особою» [5, с. 164]. Зазначена позиція була також підтримана Гуляк Я.В. та Омельчуком О.С., які вважають договір на користь третьої особи правовою підставою для проживання фізичної особи у найнятому наймачем-юридичною особою житлі. Виходячи з законодавчого припису про непорушність правила про цільове використання предмету договору найму житла – для проживання в ньому фізичних осіб, а також враховуючи основну ідею договору найму житла – задоволення житлової потреби, вважаємо доцільним розглядати відносини між юридичною особою-наймачем та фізичною особою, яка буде проживати у житлі як договір на користь третьої особи, якою є фізична особа, що користується житлом.

До суб'єктного складу договору найму (оренди) житла крім сторін – наймодавця та наймача, Цивільний кодекс України відносить також інших учасників цього договору, яких можна розділити на 4 групи: 1) особи, які постійно проживають разом з наймачем (ст. 816 ЦК України); 2) інші особи, які мають право користуватися житлом (ст. 817 ЦК України); 3) тимчасові мешканці (ст. 818 ЦК України); 4) піднаймачі (ст. 823 ЦК України).

Зазначених осіб об'єднує одна загальна ознака – всі вони проживають у житлі (або його частині), що є предметом договору найму житла, тому їх можна охарактеризувати як інших учасників договору. Різниця полягає у наявності та обсягу права користування житлом (або його частиною), а також у ряді обов'язків, які повинні бути викона-

ні у зв'язку з проживанням у житлі. Таким чином, за ознакою наявності права користування житлом інших учасників договору найму (оренди) житла можна поділити на два види: – осіб, що мають право користування житлом (ст.ст. 816, 817 ЦК України); – осіб, що не мають самостійного права користування житлом (ст.ст. 818, 823 ЦК України).

До першої групи осіб, що мають право користування житлом відносяться особи, які постійно проживають разом з наймачем. Відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України «у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживають разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом» [3, с. 245]. Категорія «осіб, які проживають разом із наймачем» є новою для договору найму житла, оскільки ще за радянських часів для таких осіб використовувалося позначення «члени сім'ї» наймача, яке є дійсним і нині при «соціальному» наймі житлового приміщення. Слід зазначити, що члени сім'ї наймача при «соціальному» наймі, на відміну від найму приватного, виступають наймачами за договором найму житлового приміщення, оскільки самостійно відповідають за порушення умов договору. Згідно з приписом ч. 2 ст. 816 ЦК України особи, які проживають разом з наймачем не несуть відповідальність за порушення умов договору; лише наймач за договором найму житла самостійно несе відповідальність за себе та за зазначених осіб. «За ст. 816 ЦК разом із наймачем можуть проживати тільки ті особи, які вказані в договорі. Крім дітей, місце проживання яких визначається місцем проживання їхніх батьків (опікунів), ними можуть бути будь-які «сторонні» наймачу особи. Житловий кодекс виходить із того, що житло надається на сім'ю, і надання житла іншим особам однієї квартири не допускається» [6, с. 285]. При «соціальному» наймі законодавець обмежив коло осіб, що мають право проживати з наймачем – це його сім'я – дружина, діти, батьки тощо. Цивільне законодавство розширює коло осіб, яких наймач може обрати для постійного проживання, не зазначає для них ніяких вимог, крім їх зазначення в договорі найму житла. При цьому, кількість осіб, які будуть постійно проживати з наймачем безпосередньо впливає на розмір плати за житло, яка повинна їм самостійно здійснюватися. На наш погляд, диспозитивні норми законодавця про надання наймачеві повної свободи у виборі осіб, що будуть постійно проживати з ним у найнятому житлі і проживання яких буде ним оплачуватися, пояснюється по-перше, тим, що концептуально ЦК України був розроблений укладачами як кодекс приватного права, по-друге, різноманітністю та демократизацією сучасних суспільних стосунків, що не завжди пов'язані із сімейним положенням, по-третє, ви-

нятковим обов'язком наймача відповідати перед наймодавцем за порушення умов договору обраних ним для спільного проживання осіб.

Варто підкреслити, що законодавець наділив осіб, які постійно проживають разом з наймачем широким колом прав: 1) право надання чи відмови у наданні згоди на вселення інших осіб у житло (ст. 817 ЦК України); 2) право надання чи відмови у наданні дозволу на тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців) (ст. 818 ЦК України); 3) право вимоги на заміну наймача у договорі найму житла однією з повнолітніх осіб, які постійно проживають разом з наймачем (ч. 1 ст. 824 ЦК України); 4) право повнолітньої особи стати наймачем у разі смерті або вибуття первинного наймача з житла (ч. 2 ст. 824 ЦК України); 5) право надання чи відмови у наданні згоди на відмову від договору найму житла (ч. 1 ст. 825 ЦК України); 6) право на визначення порядку користування житлом з наймачем (ч. 4 ст. 816 ЦК України). Останнє зазначене право осіб, які постійно проживають разом з наймачем на визначення порядку користування житлом надає можливість наймачу та особам, які постійно проживають разом з ним за взаємною згодою встановити, яким чином буде використане житло. У ч. 4 ст. 816 ЦК України не зазначено в якій формі повинен бути викладений порядок користування житлом. Таким чином, форма порядку користування житлом зазначеними особами може бути усна чи письмова, встановлена як при укладенні договору, так і на протязі його дії, з можливим конкретним позначенням в тексті договору або в додатковій угоді до нього кімнат, балкону та інших приміщень, часів їх використання кожним з проживаючих в житлі.

Крім осіб, які постійно проживають разом з наймачем право користування житлом згідно з ст. 817 ЦК України мають інші особи, що за взаємною згодою наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, а також за згодою наймодавця вселилися у житло для постійного проживання у ньому. Таким чином, правовою підставою вселення у житло зазначених осіб є згода на їх вселення наймодавця, наймача, осіб, які постійно проживають разом з ним. Відповідно до ч. 2 ст. 817 ЦК України особи, які вселилися у житло для постійного проживання у ньому набувають рівних з наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Так, законодавцем було передбачено два варіанти користування зазначеними особами предметом договору: повний та обмежений. У першому випадку, особи, які вселилися у житло для постійного проживання у ньому мають однакові з наймачем та особами, які постійно

проживають разом з ним права користування житлом. При цьому, особи, які вселилися у житло для постійного проживання у ньому на підставі ч. 4 ст. 816 ЦК України за домовленістю з іншими проживаючими у житлі можуть визначити порядок користування житлом. У другому випадку особи, які вселилися у житло для постійного проживання у ньому, не приймають участі у визначенні порядку користування житлом, оскільки наймач, особи, які постійно проживають разом з ним та наймодавець можуть встановити для них певний режим користування житлом з зазначенням конкретних обмежень щодо такого користування. Зазначені обмеження можуть бути запроваджені тільки при вселенні таких осіб у житло з попередньою домовленістю з ними.

До другої групи інших учасників договору найму (оренди) житла відносяться особи, які не мають самостійного права користування житлом. Це тимчасові мешканці та піднаймачі. Відповідно до ст. 818 ЦК України тимчасові мешканці – особи, на тимчасове безоплатне проживання у помешканні яких надали згоду наймач та особи, які постійно проживають разом з ним. Законодавець не передбачає необхідність наявності згоди наймодавця на тимчасове проживання в житлі таких осіб, однак встановлює обов'язок наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, попередньо повідомити наймодавця про проживання в житлі тимчасових мешканців. «Порушення вимоги щодо попереднього повідомлення само по собі не передбачає яких-небудь наслідків для наймача і тимчасового мешканця» [7, с. 457]. Така позиція законодавця звужує права наймодавця як власника житла, оскільки проживання будь-якої сторонньої особи у житлі, що є приватною власністю наймодавця, на наш погляд, неможливе без його письмової згоди. В цьому випадку обмежитися лише повідомленням наймодавця про проживання в житлі тимчасових мешканців є занадто лояльною умовою та може призвести до зловживання наймачем, особами, які постійно проживають разом з ним, а також самими тимчасовими мешканцями правом на їх тимчасове проживання у житлі. Зловживання можуть бути виражені у проживанні надмірного числа тимчасових мешканців у житлі, а також у проживанні зазначених осіб у житлі не на тимчасовій, а на постійній основі, при цьому безоплатно.

До другої групи інших учасників договору найму (оренди) житла крім тимчасових мешканців слід віднести піднаймачів. Головним їх відмінним критерієм є платна основа проживання у житлі. Відносини піднайму, предметом якого виступає житло, регулюються ст. 823 ЦК України, відповідно до якої наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помеш-

