

УДК 347.453.3

Швидка Вікторія Георгіївна,

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Постановка проблеми. Оскільки сучасна Україна не забезпечує всіх громадян (крім тих, які потребують соціального захисту) житлом з державного або громадського фондів, більша частина населення, яка не має можливості придбати житло у власність, практично не може реалізувати своє конституційне право на житло. У зв'язку з цим назріла проблема вдосконалення альтернативних способів забезпечення конституційного права громадян на житло, яким є приватний найм житла. Надання приватного житла в тимчасове користування за певну плату є найбільш оптимальним та поширеним засобом задоволення житлової потреби громадян України у сучасних умовах. Користування житлом за договором найму (оренди) має достатньо надійне правове підґрунтя у вигляді норм глави 59 Цивільного кодексу України 2003 р. (далі – ЦК України).

Стан дослідження теми. Проблематика цивільно-правових договорів та місце приватного договору найму житла в системі цивільно-правових договорів були предметом дослідження А. В. Луця, В. В. Луця, Є. О. Мічуріна, В. Г. Олюхи, Є. О. Харитонова та ін.

Метою даного дослідження являється аналіз теоретичного та законодавчого підґрунтя присвяченого істотним умовам приватного договору найму житла, а саме, його предмету, строку дії, розміру плати за користування житлом, суб'єктного складу договору найму (оренди) житла.

Виклад основного матеріалу. При розгляді приватного договору найму житла, по-перше, необхідно зазначити, що він є цивільно-правовим договором, оскільки виступає підставою виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, пов'язаних з використанням житла. Договір найму (оренди) житла є консенсуальним, двостороннім, відплатним, строковим, каузальним. Оскільки обов'язок передати майно (надати житло) і вносити плату виникає з досягнутої сторонами угоди, а

фактичні дії відбуваються після того, як угода укладена, приватний найм необхідно визнати консенсуальним договором [1, с. 95]. Враховуючи, що даний договір носить синалагматичний характер, тобто містить двостороннє зобов'язальний елемент, він є двостороннім договором, у якому права та обов'язки наймодавця кореспондують з правами та обов'язками наймача. Платність договору виражається в тому, що наймодавець має право на одержання доходу від надання житла в найм, а наймач має зобов'язання сплатити визначену в договорі плату. Отримання власником прибутку від надання житла в тимчасове користування характеризує комерційне підґрунтя приватного договору найму житла, що, у свою чергу, служило підставою для його найменування в зарубіжному законодавстві як «комерційного» договору найму житла. На строковість приватного договору найму житла вказує його законодавче визначення та ст. 821 ЦК України, відповідно до якої договір найму житла укладається на строк, установлений сторонами договору, а в разі, коли зазначення строку відсутнє, такий договір вважається укладеним на 5 років. Завдяки принципівому визначенню каузи (мети) цього договору – використання житла для проживання, договір найму житла вважається каузальним. Зобов'язання цільового використання житла та заборона його використання для промислового виробництва виходить із змісту ст.ст. 383, 815 ЦК України.

Змістом будь-якого договору виступає сукупність умов, що встановлюються сторонами, породжуючи їх специфічні права та обов'язки. Зміст договору складається з двох видів умов, які розподіляються на умови диспозитивні та умови імперативні. Зміст приватного договору найму житла здебільшого складають умови, що носять диспозитивний характер, які ґрунтуються на принципі свободи договору, що виражається в можливості сторін бути вільними в укладенні, визначенні умов договору та виборі контрагентів, виходячи з вимог

розумності та справедливості. В юридичній науці договірні умови заведено розділяти на три групи: істотні, звичайні та випадкові. Відповідно до ст. 638 ЦК України, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. З урахуванням викладеного, приймаючи до уваги специфіку та сутність договору найму (оренди) житла, його істотними умовами, «вимога наявності яких впливає безпосередньо з приписів закону, але характеристика котрих конкретно визначається сторонами» [2, с. 163], є: 1 – предмет договору найму (оренди) житла; 2 – строк дії договору найму (оренди) житла; 3 – розмір плати за користування житлом; 4 – суб'єктний склад договору найму (оренди) житла [3, с. 43-44].

Першою істотною умовою, яка повинна бути визначена в договорі найму (оренди) житла, є предмет, яким відповідно до ст. 812 ЦК України може бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання, квартиру, житловий будинок та їх частини об'єднує одне основоположне поняття – житло, яке є найважливішою умовою існування людини. В юридичній літературі не сформовано загальноправове поняття «житло», оскільки його суть, значний масив правових відносин, що виникають з приводу житла в конституційному, цивільному, кримінальному, житловому, адміністративному, міжнародному праві тощо, не завжди збігаються та мають характерну специфіку.

ЦК України, виходячи із змісту ст. 379, називає житлом житловий будинок, квартиру, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Статті 380, 382 ЦК України визначають поняття житлового будинку, яким є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання; квартири, якою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання в ньому.

Вітчизняні науковці запропонували різні визначення поняття «житло». М. К. Галянтич розглядає житло у двох напрямках. По-перше, житло визначено як нерухоме майно, що спеціально призначено для проживання людини, відповідає певним санітарним та технічним вимогам. По-друге, з урахуванням норм міжнародних конвенцій із захисту прав людини, які ратифіковані Україною, що передбачають право на достатній життєвий рівень, який передбачає також відповідні житлові умови як підставу для природного існування людини, житло розглядається як певне немайнове благо, що забезпечує соціальні та природні умови існу-

вання людини в сучасному суспільстві [4, с. 96]. Є. О. Мічурін визначає, що житло – це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах одноквартирних будинків, а також інші приміщення, призначені для постійного чи тимчасового проживання людей, що завершені будівництвом та вважаються належними у встановленому порядку до житлового фонду [5, с. 3]. Також визначення поняття «житло» надано в п. 22 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06.11.2009 р. № 10, відповідно до якого під житлом розуміється приміщення, призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (будинок, квартира, дача, номер у готелі тощо), а також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо) [6]. У ст. 812 ЦК України законодавцем обрано для позначення «житла» категорію «помешкання». Ця сама стаття встановлює основну вимогу законодавця, якій повинні відповідати помешкання, – це придатність житла для постійного проживання. Непридатність житлового приміщення визначається ступенем зношеності житла, крайня межа якої є аварійність.

Як слушно зазначає Я. В. Гуляк, вимоги стосовно придатності житлових будинків для постійного проживання конкретизовані в ч. 1 ст. 380 ЦК України, згідно з якою житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання [7, с. 81].

Таким чином, житловий будинок може виступати предметом приватного договору найму житла, якщо він відповідає таким вимогам: 1) є будівлею капітального типу (відповідно до Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявності інженерного обладнання, затв. наказом Держбуду України від 30.09.1998 р. № 215), житловим будинком капітального типу вважається будівля зі строком служби від 30 до 150 років); 2) збудований з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами; 3) призначений для постійного проживання в ньому. Житловий будинок може бути одноквартирним, який має обладнані житлові кімнати та допоміжні приміщення. Допоміжні приміщення – це приміщення житлового будинку, призначені для забезпечення експлуатації будинку чи побутового і культурного обслуговування за місцем проживання [8, с. 327-328]. Крім того, житловим будинком визнається будівля, будівництво якої завершено, яка вве-

дена в експлуатацію приймальною комісією та за-реєстрована як житловий будинок в установленому законом порядку.

На практиці виникає чимало випадків, коли в приватний найм надаються самочинно збудовані житлові будинки та їх частини, які не відповідають вимогам придатності для постійного проживання в них.

Беручи до уваги, що предметом договору найму житла можуть бути, крім житлового будинку або його частини, також квартира або її частина, ст. 382 ЦК України встановлює, що квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання. «Квартира – це конструктивно відокремлена функціональна частина дво- або багатоквартирного житлового будинку, яка призначена та за санітарно-технічними нормами придатна для постійного в ній проживання» [9, с. 262]. «Кімнатою є жила приміщення, обмежене стінами від підлоги до стелі, у квартирі, житловому будинку, яке має вихід у місця спільного користування і в якому згідно з діючими санітарними нормами можливо обладнання спальних місць (ст. 22 законопроекту)» [10, с. 145]. Не вважаються ізольованими частини кімнати або кімната, пов'язана з іншою кімнатою спільним входом. При цьому «предметом договору найму в будинку (квартирі) приватної власності може бути як ізольоване, так і неізольоване жила приміщення (кімната, пов'язана з іншою кімнатою спільним входом), а також частина кімнати» [11, с. 107]. На нашу думку, квартира або житловий будинок, частина квартири або частина житлового будинку повинні бути ізольованими, оскільки проживання сторін договору в неізольованому житловому приміщенні повертає прогресивне цивільне законодавство в дореволюційний період. Враховуючи, що відповідно до ч. 1 ст. 812 ЦК України предметом договору найму (оренди) житла можуть бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, у ч. 2 зазначеної статті пропонуємо внести доповнення, відповідно до якого, крім придатності помешкання, зазначити також критерій його ізольованості. З урахуванням викладених міркувань, редакція ч. 2 ст. 812 ЦК України може виглядати таким чином: «Помешкання має бути ізольованим та придатним для постійного проживання в ньому».

Іншою істотною умовою приватного договору найму житла є строк. Чинне цивільне законодавство дозволяє сторонам договору найму (оренди) житла самостійно встановлювати строк користування житлом. При цьому, у разі не зазначення сторонами конкретного строку, цей договір вважається укладеним на 5 років. Зміст ст. 821 ЦК

України став поштовхом для виділення в юридичній літературі різновидів договору найму (оренди) житла, виходячи з його строковості. Так, одні автори пропонують розрізняти такі договори найму житла: короткостроковий – на строк до одного року, середньостроковий – на строк від 1 до 5 років, довгостроковий – на строк понад 5 років. Однак, на думку Є. О. Харитонова, для такого висновку зазначена норма ЦК України підстав не дає, оскільки згадується в ній лише «короткостроковий найм» [1, с. 102]. Інші пропонують виділяти лише два види: довгостроковий та короткостроковий найм житла. Найбільш зручними, на наш погляд, є такі види, що їх виділили Я. В. Гуляк та О. С. Омельчук: 1) звичайний (із зазначеним у самому договорі строком чинності, нижня межа якого не менша одного року, а верхня визначається сторонами договору самостійно); 2) короткостроковий (на строк до одного року); 3) із строком чинності в 5 років, установленим безпосереднім приписом ч. 1 ст. 821 ЦК України, оскільки сторони договору найму житла самостійно не визначили строку чинності зазначеного договору. Крім того, ст. 822 ЦК України містить запропоновану ще римським правом норму про *tacito locatio* – мовчазний найм, відповідно до якої якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк.

Розмір плати за користування житлом є третьою істотною умовою приватного договору найму житла та виступає вирішальним критерієм для сторін при укладенні даного договору. Розмір плати формується відповідно до ринку житла та залежить насамперед від місця розташування, загальної площі, комфортності, упорядженості житла, сезону та строковості договору. Таким чином, розмір плати за користування житлом відносно приватного договору найму житла не зафіксований, може варіюватися в залежності від стихійності ринку та встановлюється сторонами договору. При цьому ЦК України передбачив законодавчу можливість установлення максимального розміру плати за користування житлом, коли плата, встановлена в договорі, не може перевищувати цього розміру. І хоч такого граничного розміру плати за користування житлом поки ще не зафіксовано, ми приєднуємося до висловленої точки зору про те, що в Україні існує реальна необхідність установлення максимального розміру плати за користування житлом «для боротьби з проявами недобросовісної конкуренції, що встановлюють монополісти на ринку найму житла» [12, с. 303]. З метою захисту цивільних прав сторін договору найму (оренди) житла, ст. 820 ЦК України

встановлює правило про заборону односторонньої зміни розміру плати за користування житлом, якщо інше не буде задекларовано в тексті договору, а також зобов'язує наймача своєчасно в обумовлений договором строк вносити плату за користування житлом. Якщо такий строк не прописаний у тексті договору, наймач вносить плату за користування житлом щомісяця.

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

учасників договору найму (оренди) житла, виходячи із ст. 825 ЦК України, можна назвати особами, за дії яких відповідає наймач. Відповідно до ст. 813 ЦК України, сторонами в 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 в користування, з іншого – наймач, яким може бути фізична чи юридична особа, що тимчасово за плату користується предметом договору.

Висновки. Для розширення та посилення захисту цивільних прав наймача договору найму (оренди) житла пропонуємо крім придатності помешкання, зазначити також критерій його ізолюваності. Крім того, слід встановити граничний розмір плати за користування житлом, оскільки в Україні існує реальна необхідність установа такого максимального розміру задля боротьби з проявами недобросовісної конкуренції, що встановлюють монополісти на ринку найму житла.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Житлове право України : навч. посіб. / за ред. Є. О. Харитонова. – К. : Істина, 2008. – 160 с.
2. Правове регулювання житлових відносин в Україні : навч.-довід. вид. / за заг. ред. Є. О. Харитонова. – Х. : Одиссей, 2008. – 456 с.
3. Омельчук О. С. Щодо визначення істотних умов договору найму житла / О. С. Омельчук // Актуальні проблеми держави і права. – 2008. – Вип. 41. – С. 42-50.
4. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення : монографія / за заг. ред. М. К. Галантича. – К. : КВІЦ, 2006. – 564 с.
5. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Мічурін. – Х. : Ун-т внутр. справ, 2000. – 16 с.
6. Про судову практику у справах про злочини проти власності [Електронний ресурс] : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 10. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09>
7. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ярослава Володимирівна Гуляк. – О., 2005. – 204 с.
8. Зобов'язальне право України : підручник / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. – К. : Істина, 2011. – 848 с.
9. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова. – Х. : Одиссей, 2003. – 856 с.
10. Цивільне право України. Договірні та не договірні зобов'язання : підручник / С. С. Бичкова, І. А. Бірюков, В. І. Бобрик [та ін.]; за заг. ред. С. С. Бичкової. – 2-е вид., змін. та доп. – К. : КНТ, 2008. – 498 с.
11. Галантич М. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / М. Галантич, А. Дрішлюк, Л. Лічман. – Київ ; Тернопіль : Підручники і посібники, 2009. – 496 с.
12. Галантич М. К. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галантич. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.

Швидка Вікторія Георгіївна

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

У статті досліджуються істотні умови договору найму (оренди) житла. Особливу увагу приділено поняттям «житло», придатність та ізолюваність житла, визначенню видів договору найму (оренди) житла, виходячи зі строку його дії, а також фіксованому розміру плати за проживання. Вносяться пропозиції стосовно розширення та посилення захисту цивільних прав наймача договору найму (оренди) житла.

Ключові слова: договір найму (оренди) житла, істотні умови договору найму (оренди) житла, житло, сторони договору найму (оренди) житла, захист цивільних прав.

