



вати справедливість покладання відповідальності за вчинене правопорушення на іншу особу [5, с. 216]. Викладена особливість відповідальності ярко виражена в договорі найму (оренди) житла. Відповідно до ч. 2 ст. 816 УК України, наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним. Таким чином, за руйнування житла зазначеними особами відповідальність буде нести наймач, хоч такі особи набувають рівних з ним прав та обов'язків щодо користування житлом, однак відповідальності не несуть. При цьому особи, які проживають разом з наймачем, зазнають санкції за порушення договірних умов, яким може бути виселення наймача та зазначених осіб у результаті розірвання договору найму (оренди) житла.

Добровільність виконання порушником свого обов'язку також виділяється в літературі як особливість цивільно-правової відповідальності.

Багато які автори приділяли значну увагу функціям цивільно-правової відповідальності, що також призвело до виділення кількох груп таких функцій, зміст яких є неоднаковим у різних учених. Є. О. Харитонов засоби відповідальності називає багатофункціональним феноменом, котрий одночасно має за мету (виконує функції): покарання порушника, поновлення існуючого стану, перевиховання порушника, виховання учасників правовідносин і тим самим запобігання правопорушенням на майбутнє [3, с. 377]. У дослідницькій літературі викладену позицію висловив також М. С. Малеїн, який функціями цивільно-правової відповідальності назвав виховно-запобіжну, репресивну (каральну) і компенсаційну (відновну) [2, с. 40]. Таким чином, підтримуючи наведені вище позиції, цивільно-правовій відповідальності в рамках відносин приватного найму житла, на наш погляд, притаманні три функції: виховно-превентивна, компенсаційна та каральна, з таких міркувань.

Сутність виховно-превентивної функції цивільно-правової відповідальності полягає в тому, що: «загроза несення майнових втрат, спрямованих на відшкодування шкоди, може виявитися досить вагомою спонукою (навіть щодо в цілому й не вельми добросовісного суб'єкта) додержуватися чужих прав» [8, с. 300]. Таким чином, виховно-превентивна функція спрямована не тільки на наймодавця та наймача конкретного житлового приміщення та інших осіб, за дії яких він відповідає, а також на потенційних, майбутніх сторін договору найму (оренди) житла – наймодавця та наймача житла та осіб, що будуть постійно з ним проживати, тобто на невизначене коло осіб. Виховно-превентивна функція цивільно-правової відповідальності за порушення договірних умов приватного найму житла

спрямована на те, щоб виховати сторони в русі не порушення, добросовісного виконання умов договору та на попередження осіб, які використовують житло, про негативні наслідки у вигляді виселення з житла за можливі правопорушення, до яких належать: невнесення плати за житло, руйнування або псування житла, використання житла не за призначенням та систематичне порушення прав та інтересів сусідів, з одного боку, та попередження власника житла про можливу відмову наймача від договору в разі незабезпечення ним придатності житла протягом дії цього договору – з іншого, тощо.

Цивільно-правовій відповідальності за порушення договору найму (оренди) житла притаманна компенсаційна функція, сутність якої полягає у відновленні стану, що існував до порушення суб'єктивного права. Отже, відновлення стану, що існував до порушення права, шляхом відшкодування заподіяної шкоди у вигляді відновлення житла можливо за рішенням суду, коли наймачеві, який житло зруйнував або зіпсував, надається строк не більше одного року для відновлення житла (ч. 2 ст. 825 ЦК України). Якщо відповідні порушення усунути не будуть, тобто наймач не використає можливості щодо здійснення дій для відновлення житла протягом року, договір буде розірваний за рішенням суду з подальшим виселенням наймача та осіб, що постійно проживають разом з ним. У даному разі законодавець передбачає дві форми відповідальності: у вигляді відшкодування шкоди шляхом відновлення житла та у вигляді виселення внаслідок розірвання договору. Компенсаційну функцію тут виконує відповідальність у вигляді відшкодування шкоди шляхом відновлення житла. У літературі була висловлена думка [9, с. 53] про можливість заміни санкції у вигляді виселення наймача з житлового приміщення (тут йшлося про соціальний житловий фонд) на міру цивільно-правової відповідальності у формі відшкодування шкоди за псування або руйнування житлового приміщення, що відбулося не внаслідок дій, а внаслідок бездіяльності наймача, що мало прояв у не проведенні ним ремонту житла, а отже, наймач вважається винним не в псуванні чи руйнуванні житла, а у створенні передумов для цього. Запропоновану формулу, на нашу думку, можливо застосовувати в сучасному приватному договорі найму житла з огляду на його комерційну природу та сплатність. Відповідальність за порушення передбаченого обов'язку наймача, що впливає з ч. 1 ст. 819 ЦК України (про здійснення поточного ремонту наймачем), у разі його невиконання не передбачена законодавством, однак сторони мають можливість самостійно встановити наслідки порушення умов договору. Так, сторони можуть передбачити відповідальність у формі

відшкодування шкоди (шляхом відновлення житла або відшкодування збитків) за руйнування чи псування житла, що сталося внаслідок не проведення наймачем поточного ремонту. При цьому в наймодавця також залишається законодавчо встановлене право вимагати розірвання договору в судовому порядку в разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України. Також прикладом виконання цивільно-правовою відповідальністю компенсаційної функції є сплата, крім основної заборгованості, передбаченої договором неустойки за невнесення наймачем плати за житло за шість місяців або в інший більш тривалий строк, якщо такий передбачений договором.

Цивільно-правова відповідальність, що застосовується за порушення договору найму (оренди) житла виконує також каральну функцію, яка виражається в настанні негативних наслідків за порушення договірних умов сторін – виселенні на підставі рішення суду наймача та інших осіб, що проживали в помешканні, з житла без надання їм іншого житла в результаті розірвання договору. Як слушно зазначає З. В. Ромовська, якщо суд задовольнив вимогу позивача про виселення наймача за несплату квартирної плати і рішення суду виконано, відбувається захист прав позивача. Такий захист одночасно означає й те, що відповідач зазнав негативних наслідків його власної протиправної поведінки, які мають назву – відповідальність [1, с. 60].

Цивільно-правову відповідальність традиційно класифікують на договірну та не договірну в залежності від підстав її виникнення. Договірна відповідальність – це відповідальність за порушення існуючого між сторонами договірного зобов'язання, яка становить додатковий до основного юридичний обов'язок. Цей новий обов'язок приєднується до невиконаного, при цьому, як правило, не змінюючи останнього [6, с. 366]. Позадоговірна відповідальність має місце в разі заподіяння шкоди чужому майну чи здоров'ю, а також в інших випадках заподіяння шкоди, якщо між заподіювачем шкоди і потерпілою стороною не існувало договірних правовідносин. Таким чином, цивільно-правова відповідальність, що застосовується за порушення договірних умов приватного найму житла, є договірною відповідальністю, яка наступає за невиконання (протиправна бездіяльність) або неналежне виконання (протиправна дія) умов договору найму (оренди) житла. Договірна відповідальність за правопорушення може бути встановлена сторонами в договорі самостійно, відповідно до заздалегідь підготовлених та підписаних умов, навіть за відсутності законодавчого декларування санкції за відпо-

відне правопорушення. При цьому сторони мають право на свій розсуд робити корективи щодо форм відповідальності та розмірів її сплати, з урахуванням законодавчих приписів. Як слушно зазначає Є. О. Харитонов, характерними рисами договірної відповідальності є її настання за невиконання або порушення договірних відносин; її регулювання диспозитивними та імперативними нормами; можливість її застосування у формі відшкодування збитків, сплати неустойки, втрати завдатку, застосування інших спеціальних санкцій тощо; вплив на її розмір наявності вини кредитора; її реалізація в результаті трансформації договірних зобов'язань [3, с. 408].

Підсумовуючи викладене, враховуючи зазначені вище різноманітні позиції науковців, а також характерні ознаки, функції та види цивільно-правової відповідальності, пропонуємо цивільно-правову відповідальність розглядати як охоронні правовідносини, що виникають у результаті цивільного правопорушення, яке тягне нові санкціоновані негативні обов'язки для винної особи, які виражені в майнових чи немайнових обтяженнях, що забезпечуються державним або приватним примусом для захисту потерпілої особи.

Загальною юридичною підставою всіх видів юридичної відповідальності вважається порушення норми права. Фактичною підставою цивільно-правової відповідальності є правопорушення як юридичний факт [6, с. 371]. Як антисоціальне, небезпечне та шкідливе для суспільства протиправне діяння, що тягне юридичну відповідальність, визначає правопорушення Н. С. Малейн [2, с. 28]. Як зазначає Є. О. Харитонов, підставою цивільно-правової відповідальності є цивільне правопорушення, яке можна визначити як суспільно-небезпечну, протиправну, винну поведінку (дію чи бездіяльність) деліктоздатної особи, котра має вияв у порушенні нею норм цивільного законодавства і завдає шкоди правам та інтересам окремих осіб [3, с. 388-389]. М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський вважають, що єдиною підставою цивільно-правової відповідальності є порушення суб'єктивних цивільних прав, а не нав'язана кримінальним правом підстава відповідальності – правопорушення з відповідним складом [10, с. 710]. С. О. Салтанова займає позицію, відповідно до якої підставами цивільно-правової відповідальності є і порушення норм цивільного законодавства, і порушення суб'єктивних цивільних прав. Посилаючись на Т. А. Зражевську, автор доходить висновку, що правопорушення – це протиправна дія чи бездіяльність, яка порушує норми права та суб'єктивні права учасників цивільних відносин [11, с. 97].



