

УДК 347.451.4

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v052.2024.4>**Замуравкіна Римма Михайлівна,**

асистент кафедри цивільного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ORCID ID: 0000-0002-3939-8779

## ДОГОВОРИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ІНТЕРЕСУ

**Постановка проблеми.** В сучасних соціально-економічних умовах договір (договірні правовідносини) є найбільш поширеною формою реалізації житлового інтересу фізичних осіб. Як правило, саме договір є підставою набуття права власності на житло та інших речових прав на нього. В межах договірних правовідносин реалізують свій житловий інтерес користувачі житлового приміщення, як в будинках приватного, так й публічних (державного та комунального) житлових фондів.

Договірні відносини, матеріальним об'єктом яких є житло, завжди регулювалися двома базовими нормативними актами – Цивільним та Житловим кодексами (далі – ЦКУ та ЖКУ). Однак сучасний розвиток сімейних відносин привів до того, що і в сімейному законодавстві одержали закріплення цілий ряд договорів, на підставі яких у фізичної особи може виникнути право власності та (або) право користування жилим приміщенням. Тому до двох вищезазначених кодифікаційних актів необхідно додати третій – Сімейний кодекс (далі – СКУ).

Сьогодні ведеться робота щодо оновлення Цивільного кодексу України. Безумовно необхідно чітко зрозуміти, які договори з житлом буде регулювати новий ЦКУ. Більш того, це потягне за собою й значні зміни у Сімейному кодексі. А головне, прийняття нового ЦКУ дозволить встановити чітке розмежування між відносинами, що повинні регулюватися ЦКУ та ЖКУ. Оновлення останнього є вкрай необхідним. Слід відзначити, що двадцять років тому Урядом України вже був розроблений та навіть опублікований для широкого обговорення проект нового ЖКУ. Проте він так і не був прийнятий. В теперішній час, одночасно з рекодифікацією ЦКУ, необхідно вирішувати питання про розроблення та прийняття нового ЖКУ, який відповідав би всім вимогам сьогодення.

**Стан дослідження теми.** Договори щодо реалізації житлового інтересу завжди були в центрі уваги вчених-правознавців. Їх дослідженням

займалися такі вітчизняні фахівці, як М. К. Галянич, Є. О. Харитонов, Л. Г. Лічман, С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін, О. В. Соколов [1, с. 82-118; 2, с. 124-266; 3, с. 165-329; 4, с. 90-274] та ін. Проте всі вони обмежувались аналізом правового регулювання окремих договорів. Безпосередньо систематизація договірних правовідносин, що опосередковують реалізацію житлового інтересу, в юридичній літературі не була проведена. Слід відзначити, що наукових досліджень, які були б присвячені цій проблемі, не було й за останній час.

**Мета статті.** В даному дослідженні поставлена задача виявити всі договори щодо реалізації житлового інтересу та провести їх розподіл в залежності від їх цілеспрямованості. Саме за таким критерієм здійснюється розміщення договорів в ЦКУ, оскільки він має найбільший вплив на особливості правового регулювання договірних відносин, в тому числі й в житловій сфері.

Головною підставою придбання громадянами житла у приватну власність став цивільно-правовий договір. Він є тим правовим засобом, який дає можливість ефективно розподіляти та перерозподіляти житло.

Серед договорів, які опосередковують передачу житла у власність, найбільш поширеним є договір купівлі-продажу (гл. 54 ЦКУ). Він є універсальною формою товарно-грошового обміну. Більша частина громадян України стають власниками житла на підставі цього договору.

Притаманним саме житловій сфері, є договір міни. На практиці частіше всього здійснюється обмін житловими будинками, квартирами, іншим житлом. Договором міни може бути встановлена доплата за житло більшої вартості, що обмінюється на житло меншої вартості (ч. 3 ст. 715 ЦКУ). В такому випадку міна містить в собі елементи купівлі-продажу. Це робить цей договір більш ефективним, на відміну від договору міни у чистому вигляді.

Договір купівлі-продажу та договір міни є традиційними для цивільного законодавства. Вони

одержали правове регулювання ще в Цивільному кодексі УРСР 1963 р. Але є й такі договори, які вперше з'явилися в діючих ЦКУ і СКУ.

Серед нових договорів слід відзначити спадковий договір. Відповідно до положення ст. 1302 ЦКУ, він є договором, що забезпечує перехід права власності на житлове приміщення фізичної особи після її смерті на договірних засадах.

До новел вітчизняного цивільного законодавства необхідно віднести й договір про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (на житловий будинок, квартиру та ін.) (ст. 190 СК). Цей договір опосередковує безоплатну передачу житла у власність дитини або дитини та того з батьків, з яким вона проживає. Поява цього договору викликана, насамперед, необхідністю пошуку можливостей реалізації житлового інтересу в сучасних соціально-економічних умовах. У разі укладання такого договору той з батьків, з яким проживає дитина, зобов'язується самостійно утримувати її (абз. 2 ч. 2 ст. 190 СКУ). Вони йдуть на такий крок заради вирішення існуючої житлової проблеми.

Всі вищезазначені договори спрямовані виключно на передачу житла у власність. Але є й такі договірні зобов'язання, за допомогою яких житло одночасно передається як у власність, так і в користування.

До таких договорів необхідно віднести договір довічного утримання (догляду) (гл. 57 ЦКУ). За цим договором набувач стає власником житлового будинку, квартири та ін., а відчужувач забезпечується утриманням, в тому числі й можливістю користуватися житлом. Цей договір був передбачений ще Цивільним кодексом УРСР 1963 р. В сучасних умовах його правове регулювання зазнало значних змін. Так, відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Набувачем може бути не тільки повнолітня дієздатна фізична особа, але й юридична особа (ч. 1 та ч. 2 ст. 746 ЦКУ). Зміни в суб'єктному складі цього договору, його розширення призводять до того, що цей договір укладається значно частіше та на більш вигідних умовах.

До договорів, що опосередковують передачу житла у власність та користування, належить і договір ренти (гл. 56 ЦКУ). За цим договором платник ренти може набувати право власності на житло, а одержувач ренти право користування ним.

Ще одним з договорів, за допомогою якого житло одночасно може передаватися як у влас-

ність, так і в користування, є договір дарування (гл. 55 ЦКУ). За загальним правилом на підставі договору дарування до обдаровуваного переходить право власності на майно, зокрема на житло. Хоча це є не комерційний договір, бо його безоплатність виводить його за межі ринкових відносин, але він є достатньо поширеним договором в сучасних умовах. Як правило, він укладається між близькими родичами, наприклад: на умовах договору дарування батьки передають житло у власність своїм малолітнім або неповнолітнім дітям. В той же час на підставі договору дарування може виникати право користування жилим приміщенням. Так, згідно зі ст. 725 ЦКУ, договором дарування може бути встановлений обов'язок обдарованого надати право довічного користування цим житлом третій особі або не пред'являти до третьої особи вимог про виселення з переданого в дарунок житла.

Окремо слід відзначити шлюбний договір, правове регулювання якого закріплено в гл. 10 «Шлюбний договір» СКУ. Шлюбним договором може бути передбачено виникнення права власності на житло у когось з подружжя. Крім того в шлюбному договорі може бути передбачено право користування житловим приміщенням, яке належить одному з подружжя чи є їхньою спільною власністю, їхнім родичам (ч. 2 ст. 98 СКУ).

З переходом до ринкових економічних відносин певний розвиток отримали й договори, які опосередковують передання житла виключно у користування. Серед них необхідно розділяти договори щодо надання житла в публічних житлових фондах (державному та комунальному). Вони охоплюють реалізацію житлового інтересу в межах розподільних (позаринкових) житлових відносин. В іншу групу входять договори щодо надання житла приватного житлового фонду. Вони за своєю природою є ринковими відносинами, які будуються на засаді свободи договору (статті 6, 627 ЦКУ).

В публічних житлових фондах, перш за все, житло надається на умовах договору споживчого найму. Таку назву цей договір отримав в юридичній літературі та на жаль вона не знайшла закріплення в законодавстві. Відносини споживчого найму регулюються виключно Житловим кодексом України. На умовах споживчого найму житло надається громадянам, які визнані потребуючими поліпшення житлових умов і перебувають на відповідному обліку (статті 34, 36-40 ЖКУ). Порядок надання житла є розпорядчо-нормованим, тобто він здійснюється: (1) на підставі

рішення відповідного органу про надання житла; (2) виданого ордеру на житлове приміщення; (3) житло надається в межах встановлених норм житлової площі (статті 43-50 ЖКУ). На підставі ордера, який є єдиною підставою для вселення в надане житлове приміщення, укладається договір споживчого найму житла (ст. 61 ЖКУ). Особливістю цього договору є його чітка регламентація нормами ЖКУ (статті 63-117 ЖКУ).

Ще один договір, на підставі якого надається житло в публічних житлових фондах, є договір найму соціального житла. Його назва обумовлена закріпленням на конституційному рівні обов'язку держави та органів місцевого самоврядування забезпечити житлом безкоштовно (без оплати його будівельної вартості) або за доступну плату тих категорій громадян, які потребують особливої підтримки з боку держави (ст. 47 Конституції України). Правове регулювання надання соціального житла, зокрема, особливості укладання договору, передбачені Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. № 3334-IV.

Останнім договором щодо надання житла в публічних житлових фондах є договір про надання службових житлових приміщень. Такі приміщення надаються для проживання громадян у зв'язку з характером їх трудових відносин, проходженням служби, обранням на виборну посаду. Правове регулювання відносин щодо надання та користування службовими житловими приміщеннями здійснюється: відповідними нормами ЖКУ (статті 118-126<sup>1</sup>), Положенням про порядок надання службових житлових приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37, та ін. В законі прямо не визначено, що на підставі рішення компетентного органу про надання службового житлового приміщення та виданого ордера на таке житло, укладається договір найму службового житлового приміщення. Проте, оскільки до користування службовими житловими приміщеннями застосовуються правила про договір найму житла в публічних житлових фондах (ч. 2 ст. 123 ЖКУ), робимо висновок, що користування службовими житловими приміщеннями повинно здійснюватися відповідно до договору. Останній є по суті ще одним з різновидів договору найму житла в публічних житлових фондах.

Середдоговорів, що опосередковують надання в користування житла приватного житлового фонду, перше місце відведене договору комер-

ційного найму житла. Цей договір урегульований нормами гл. 59 ЦКУ «Найм (оренда) житла». Свою назву цей договір отримав в юридичній літературі і не знайшов відображення в законодавстві. Хоча ця назва дала б можливість відрізнити цей договір від інших договорів найму житла. Особливості цього договору полягають в тому, що його учасники (сторони) є вільними у виборі самого житла, строку договору, розміру і порядку оплати користування. При регулюванні відносин комерційного найму (оренди) житла законодавець захищає як комерційний інтерес наймодавця, так й житловий інтерес наймача. Оскільки в умовах існування житлового ринку відсутні будь-які обмеження щодо кількості та розмірів житла, яке перебуває у приватній власності, договір комерційного найму (оренди) житлових приміщень стає однією з найпоширеніших форм реалізації житлового інтересу.

Загострення існуючої в державі житлової проблеми, на яку свого часу мала вплив світова фінансова криза, обумовлює закріплення в цивільному законодавстві ще одного договору щодо передання житла у користування на комерційній основі – договору оренди житла з викупом. Правове регулювання орендних відносин здійснюється, перш за все, Законом України від 25.12.2008 р. № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва». Саме з його прийняттям в ЦКУ введена ст. 810<sup>1</sup> «Оренда житла з викупом». Цей договір законодавець розглядає як різновид договору комерційного найму (оренди) житла і поширює на нього окремі положення гл. 59 ЦКУ. Крім вищезазначених нормативно-правових актів, відносини оренди житла з викупом регулюються й Порядком оренди житла з викупом, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 274. Принципова особливість цього договору полягає в тому, що він опосередковує передання житла в довгострокове (до 30 років) користування протягом якого поступово здійснюється викуп житла за рахунок внесення орендарем щомісячних відповідних платежів.

Окремо необхідно сказати про договір позички. Будучи врегульованим в гл. 60 ЦКУ, на сьогодні він не розрахований на відносини з житлом. Можна припустити, що законодавець виходить з того, що відносини користування житлом в умовах ринкової економіки носять, насамперед, оплатний характер. Безумовно це відповідає дійсності. Однак не можна заперечувати стосовно мож-

ливості надання житла в користування за договором на безоплатній основі як виняток, як ще один з договорів поряд з іншими. В зв'язку з цим було б доцільним поширити на відносини позички положення гл. 59 ЦКУ «Найм (оренда) житла», якщо матеріальним об'єктом договірних відносин є житлове приміщення.

Всі вищезазначені договори щодо користування житлом (найм (оренда) житла, оренда житла з викупом, позичка) – це є договірні правовідносини, які опосередковують як передання житла, так і його безпосереднє використання. Проте існують й договори, в межах яких здійснюється тільки передання житла. Що стосується його використання, то воно здійснюється вже в межах речових правовідносин, які ці договори породжують. До таких договорів необхідно віднести всі договори, за допомогою яких житло може бути передано не тільки у власність, а й у користування, а саме: договір довічного утримання (догляду), договір ренти, договір дарування, шлюбний договір. Більш того, речове право користування може виникати на підставі окремих договорів, передбачених сімейним законодавством. На відміну від вищеперелічених, договори сімейного права спрямовані на передачу житла виключно в користування.

До таких договорів необхідно віднести договір про патронат (ст. 252 ЦКУ). На його підставі право користування житловим приміщенням виникає у малолітніх або неповнолітніх громадян. В СК прямо зазначене, що патронатний вихователь зобов'язаний забезпечити дитину житлом (ст. 255 СК). Це право втрачається по досягненню ними повноліття або раніше, якщо є всі підстави для дострокового припинення договору про патронат (ст. 256 СК).

Ще одним договором, що породжує речове право користування житловим приміщенням

у громадян, які не досягли повноліття, є договір про влаштування дітей до прийомної сім'ї (ч. 2 ст. 256<sup>4</sup> СК). Згідно зі ст. 256<sup>1</sup> СК, прийомна сім'я – це сім'я, яка добровільно взяла на виховання та спільне проживання від одного до чотирьох дітей-сиріт або дітей, позбавлених батьківського піклування. Даний договір укладається між прийомними батьками та органом, який прийняв рішення про створення прийомної сім'ї, на основі типового договору.

**Висновок з даного дослідження.** Таким чином можна зробити висновок, що сьогодні договір є основним засобом реалізації житлового інтересу. Регулювання договірних відносин необхідно здійснювати, перш за все, Цивільним кодексом. Він охоплює всі договори щодо надання житла у власність та користування в межах ринкових відносин. Що стосується позаринкових (тобто розподільних) відносин житлової сфери, то вони повинні регулюватися нормами Житлового кодексу. Більш того, останній повинен регулювати відносини користування житлом в межах ринкових відносин, якщо вони не отримали упорядкованість в ЦК. Наприклад: відносини користування житлом, які виникли на підставі договору довічного утримання (догляду) або спадкового договору. Однак головним є те, що необхідно відходити від регулювання одних й тих же відносин одночасно двома кодифікаційними актами – ЦКУ та ЖКУ. Нажаль в проекті нового Житлового кодексу, який був оприлюднений, це правило не було дотримано. Безумовно окремі договори, враховуючи їх специфіку, й надалі знайдуть регулювання в сімейному законодавстві (СКУ). Але це стосується тільки визначення підстав виникнення права власності та права користування житловим приміщенням. Щодо безпосереднього користування житлом, то ці відносини також повинні бути врегульовані в ЖК.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Житлове право України: Навчальний посібник / Є. О. Харитонов, М. К. Галянтич, Л. Г. Лічман та ін.; за ред. Є. О. Харитонова. Київ: Істина, 2008. 160 с.
2. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: монографія / М. К. Галянтич та ін.; за заг. ред. М. К. Галянтича. Київ, 2006. 564 с.
3. Галянтич М. К. Теоретично-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Київ, 2006. 512 с.
4. Сліпченко С. О., Мічурін Є. О., Соболев О. В. Житлове право України: Науково-практичний посібник. Харків: Еспада, 2003. 344 с.

#### **Замуравкіна Римма Михайлівна**

#### **Договори щодо реалізації житлового інтересу**

В даній статті аналізуються договори щодо реалізації житлового інтересу фізичних осіб та проводиться їх систематизація. По-перше, договори, які спрямовані на передачу житла у власність (договір купівлі-продажу, договір міни, спадковий договір, договір про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права влас-

ності на житловий будинок або квартиру). По-друге, договори, які опосередковують передання житла одночасно у власність та користування (договір довічного утримання (догляду), договір ренти, договір дарування, шлюбний договір). По-третє, договори, які опосередковують користування житлом (договір комерційного найму житла, договір оренди житла з викупом, договір споживчого найму житла, договір найму соціального житла, договір про надання службових житлових приміщень та договір позички). По-четверте, це договори, за допомогою яких житло тільки передається фізичній особі, а щодо користування ним, то воно здійснюється в межах речових правовідносин. Це договори які опосередковують передання житла одночасно у власність та користування і які вже вище перелічені. Крім того, це окремі договори, передбачені сімейним законодавством (договір про патронат, договір про влаштування дітей до прийомної сім'ї).

В роботі зроблено висновок, що на сьогодні договірні відносини щодо реалізації житлового інтересу регулюються двома базовими нормативно-правовими актами – Цивільним кодексом України та Житловим кодексом України. Крім того договірні підстави набуття права власності та права користування житлом передбачені й Сімейним кодексом України. Оскільки ведеться робота щодо оновлення Цивільного кодексу України, то безумовно це потягне за собою й певні зміни в Сімейному кодексі. Більш того, вимагає оновлення й Житловий кодекс України, який був прийнятий ще за радянські часи і який не був розрахований на ринкові відносини в житловій сфері. Систематизація договорів дає можливість встановити чітке розмежування між договірними відносинами, які повинні бути врегульовані Цивільним кодексом, а які Житловим. В роботі надаються пропозиції щодо критеріїв цього розмежування.

**Ключові слова:** інтерес, договір, власність, найм, оренда.

### **Zamuravkina Rimma**

#### **Agreements regarding the realization of residential interests**

This article analyzes contracts on the realization of housing interest of individuals and their systematization is carried out. First, contracts aimed at the transfer of ownership of housing (a purchase and sale contract, a mine contract, an inheritance contract, an agreement on the termination of the right to child support in connection with the acquisition of ownership of a residential building or apartment). Secondly, contracts that mediate the transfer of housing into ownership and use at the same time (lifetime maintenance (care) contract, annuity contract, donation contract, marriage contract). Thirdly, contracts that mediate the use of housing (commercial housing rental contract, housing rental contract with redemption, consumer housing rental contract, social housing rental contract, contract for the provision of official residential premises and loan contract). Fourthly, these are contracts with the help of which housing is only transferred to an individual, and as for its use, it is carried out within the limits of real property relations. These are contracts that mediate the simultaneous transfer of housing into ownership and use and which are already listed above. In addition, these are separate contracts provided for by family law (contract on patronage, contract on placement of children in a foster family).

The work concludes that today contractual relations regarding the realization of housing interest are regulated by two basic legal acts - the Civil Code of Ukraine and the Housing Code of Ukraine. In addition, the contractual grounds for acquiring the right of ownership and the right to use housing are provided for by the Family Code of Ukraine. Since work is underway to update the Civil Code of Ukraine, it will certainly entail certain changes in the Family Code. Moreover, the Housing Code of Ukraine, which was adopted in Soviet times and was not designed for market relations in the housing sector, also requires updating. The systematization of contracts makes it possible to establish a clear distinction between contractual relations, which should be regulated by the Civil Code, and which should be regulated by the Housing Code. The paper provides proposals regarding the criteria for this distinction.

**Key words:** interest, contract, ownership, rent.