

Курсова Робота

з предмету цивільне та сімейне право України
на тему: «Договір найму (оренди) житла»

Зміст

Вступ

Розділ 1. Становлення та розвиток житлового законодавства в Україні

1.1 Житловий кодекс як основа житлового законодавства

1.2 Правове регулювання житлових відносин

Розділ 2. Договір найму (оренди) житла та його характеристика

2.1 Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) житла

2.2 Сторони договору найму (оренди) житла

2.3 Розірвання договору найму (оренди) житла

Розділ 3. Дефініція договору найму (оренди) житла з викупом

Висновок

Список використаних джерел

Вступ

Актуальність теми, що на практиці виникає чимало питань, які потребують теоретичного осмислення та законодавчого вирішення. Зокрема це стосується визначення співвідношення загальних положень ЦК України про зобов'язання та договори з нормами, присвяченими договору найму (оренди) житла, нормами глави 59 ЦК України та положеннями чинного Житлового кодексу Української РСР з метою розмежування сфери застосування цивільного та спеціального житлового законодавства стосовно зміни відповідного договору, визначення кола припустимих змін договору найму (оренди) житла, які не порушували б права та інтереси інших учасників відповідних відносин тощо.

Така ситуація свідчить, про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної із реалізацією права на житло за допомогою укладення договору найма (оренди) житла, а також забезпечення прав учасників такого договору за допомогою цивільно-правових засобів, значення яких зростає разом із зростанням значення договорів у цивільному праві.

Мета і завдання курсової роботи полягає в з'ясуванні сутності та значення цивільно-правового договору найму (оренди) житла, встановленні особливостей юридичної відповідальності як засобу забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла в сучасних умовах, визначення підстав та умов застосування відповідних заходів у системі цивільного законодавства України, а також наслідків їхнього застосування.

У зв'язку з поставленою метою вирішувалися наступні питання:

- розгляд питань про загальні засади належного виконання договору найму (оренди) житла;
- аналіз особливостей вимог до належного виконання договору найму (оренди) житла;
- встановлення поняття та юридичної сутності засобів забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла;

- з'ясування особливостей підстав та умов застосування цивільно-правових засобів забезпечення належного виконання договору найму (оренди) житла;
- формування пропозицій стосовно вдосконалення норм чинного законодавства та узгодження положень чинного ЦК України і житлового законодавства, яке оновлюється останнім часом.

Об'єктом договору найму (оренди) житла є суспільні відносини, що виникають при договорі найму (оренди) житла.

Предмет договору Відповідно до ст. 810 ЦКУ за договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. Стаття 810 ЦКУ вказує що предметом договору найму (оренди) житла можуть бути помешкання, зокрема, квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи. Якщо ж наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб (ч. 2 ст. 813 ЦКУ). Отже, якщо наймачем є юридична особа, то у договорі найму житла слід зазначити особи працівників, які будуть постійно проживати у найманому житловому приміщенні. При цьому для надання житла в оренду для влаштування в ньому офісного приміщення необхідно перевести таку квартиру у нежитловий фонд.

Відповідно до ч 2 ст. 812 ЦК помешкання має бути лише придатним для постійного проживання у ньому. Це стосується санітарного і технічного стану житла. На сьогодні порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання визначені постановою Ради Міністрів УРСР від 26 квітня 1984 р. Проте цей нормативно-правовий акт регулює порядок визнання житла непридатним для проживання у публічних (державному та комунальному) житлових фондах, що потребує вирішення даного питання й стосовно приватного житлового фонду. Методи дослідження. В процесі дослідження було використано загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ.

Діалектичний метод дав змогу розглянути поставлені автором проблеми регулювання договорів найму (оренди) жила в їх розвитку та взаємозв'язку. Аналіз наукових позицій, поглядів вітчизняних та зарубіжних учених-юристів щодо правового регулювання інституту договору найму (оренди) здійснено за допомогою порівняльно-правового методу. Формально-логічний та нормативно-порівняльний методи дали змогу виявити суперечності в цивільному законодавстві в сфері регулювання укладення, виконання та припинення договорів найму (оренди) житла і сформулювати висновки та рекомендації щодо його удосконалення. При дослідженні судової практики використані методи аналізу та узагальнень.

договір житловий оренда законодавство

Розділ 1. Становлення та розвиток житлового законодавства в Україні

1.1 Житловий кодекс як основа житлового законодавства

Житлове законодавство України базується на Конституції України і складається з нормативно-правових актів у галузі цивільного, житлового законодавства та інших

нормативно-правових актів, що регулюють правовідносини у житловій сфері та прийнятих на їх виконання інших нормативно-правових актів. Воно забезпечується розвитком і охороною всіх видів державного житлового фонду, утворенням ринкової системи житлового забезпечення громадян через приватизацію житла, справедливим розподілом жилої площі під контролем громадськості.

Систему нормативно-правових актів, що регулюють житлові відносини в Україні, складають: Конституція України; Житловий кодекс України; Закон України про приватизацію державного житлового фонду та інші закони; укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України та інші нормативно-правові акти. Житлове законодавство слід розглядати як сукупність нормативних актів, що пов'язані із задоволенням потреб громадян у житлі, володінням, користуванням та розпорядженням жилими приміщеннями державного, громадського, приватного житлового фонду та управлінням житловим фондом, забезпеченням його схоронності, експлуатацією та ремонтом, завдяки якому громадяни реалізують належне їм конституційне право на житло.

Житлове законодавство регулює відносини між уповноваженими державними органами, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами тощо:

- виникнення, здійснення і припинення права власності на жилі будинки, квартири, а також кімнати у квартирах, їх частини;
 - обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
 - забезпечення громадян жилими приміщеннями;
 - реалізації прав власників житла і визначення їх обов'язків;
 - забезпечення збереження, обслуговування та ремонту жилого фонду;
 - оплати житлово-комунальних послуг;
- здійснення місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, профспілковими та іншими громадськими об'єднаннями нагляду і контролю за забезпеченням реалізації права громадян України на житло, додержанням Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями та їх утримання;
- обміну та бронювання житла
 - приватизації державного житлового фонду.

Житлове законодавство являє собою комплексну галузь законодавства і включає норми адміністративного, цивільного, господарського, кримінального та фінансового права, а також процесуальні норми, що забезпечують функціонування цих галузей.

Між ними існує тісний об'єктивний зв'язок. Окрему групу складають норми, що регулюють відносини стосовно захисту житлових прав, при цьому відносини, що виникають до моменту отримання житла з державного житлового фонду, й захищаються адміністративно-правовими засобами на підставі адміністративних норм, а ті, що виникають на стадії використання житла, регулюються здебільшого нормами цивільного і забезпечуються захистом нормами цивільно-процесуального права.

Конституційне право на житло вважається забезпеченим лише тоді, коли

громадянин України має житло, що відповідає установленим нормам і придатне для проживання. За відсутності такої жилої площі та потреби в соціальному захисті громадянин визнається таким, що потребує покращення житлових умов і згідно з чинним законодавством може претендувати на одержання відповідного житла, яке надається за правом наймання державою чи органами місцевого самоврядування безоплатно, або на забезпечення себе і своєї сім'ї житлом за свій рахунок за доступну для них плату.

Основними завданнями житлового законодавства є регулювання житлових відносин із метою:

- забезпечення конституційного права громадянина України на житло;
- належного використання і збереження всіх видів житлового фонду;
- зміцнення законності в царині житлових відносин за ринкової економіки.

Житлове законодавство регулює відносини щодо:

- виникнення, здійснення і припинення права власності на житло;
- обліку громадян, які потребують одержання житла або поліпшення житлових умов;
- реалізації прав власників житла і користувачів житлом;
- забезпечення збереження, утримання, експлуатації і ремонту житлового фонду;
- надання, споживання, оплати житлово-комунальних послуг;
- бронювання житла, яке перебуває у державній та комунальній власності;
- приватизації та реприватизації житлового фонду відповідно до закону;
- забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту та соціальних гарантій щодо оплати такого житла;

1.2 Правове регулювання житлових відносин

Суспільним відносинам у житловій сфері притаманний свій специфічний предмет, суттєві риси схожості й однорідності, типові ознаки. Все це дозволяє згрупувати їх у специфічно виокремлений вид суспільних відносин. Вони складаються в систему з певною внутрішньою структурою.

Забезпечення, користування і розпорядження житлом особою, а також пов'язані з цим права і обов'язки суб'єктів житлово-правових відносин регулює житлове право. Метою житлового права є унормування всієї сукупності суспільних відносин направлених на задоволення потреб громадян у житлі.

Предметом регулювання житлового права є майнові та особисті немайнові відносини.

Житлове право опосередковано регулює відносини, пов'язані з придбанням його у власність або в користування. Особливої актуальності вони набули у наш час, оскільки житло стає предметом купівлі-продажу, найму, застави, дарування, заповіту, міни, приватизації тощо. Житлові відносини, пов'язані з будівництвом житла не регулюються житловим правом.

Житлове законодавство регулює відносини між уповноваженими державними органами, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами тощо:

- 1) виникнення, здійснення і припинення права власності на жилі будинки, квартири, а також кімнати у квартирах, їх частини;

- 2) обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;
- 3) забезпечення громадян жилими приміщеннями;
- 4) реалізації прав власників житла і визначення їх обов'язків;
- 5) забезпечення збереження, обслуговування та ремонту жилого фонду;
- 6) оплати житлово-комунальних послуг;
- 7) здійснення місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, профспілковими та іншими громадськими об'єднаннями нагляду і контролю за забезпеченням реалізації права громадян України на житло, додержанням Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями та їх утримання;
- 8) обміну та бронювання житла;
- 9) приватизації державного житлового фонду.

Відносини у сфері захисту суб'єктивних прав та законних інтересів, що охороняються, є складовою частиною житлових правовідносин. Тому житлове право слід розглядати як комплексну галузь законодавства, що регулює суспільні відносини, стосовно володіння, користування жилими приміщеннями, залежно від їх призначення, у будинках державного громадського та приватного житлового фонду.

Житлове законодавство слід розглядати як сукупність нормативних актів, що пов'язані із задоволенням потреб громадян у житлі, володінням, користуванням та розпорядженням жилими приміщеннями державного, громадського, приватного житлового фонду та управлінням житловим фондом, забезпеченням його схоронності, експлуатацією та ремонтом, завдяки якому громадяни реалізують належне їм конституційне право на житло.

Житлове законодавство являє собою комплексну галузь законодавства і включає норми адміністративного, цивільного, господарського, кримінального та фінансового права, а також процесуальні норми, що забезпечують функціонування цих галузей. Між ними існує тісний об'єктивний зв'язок. Окрему групу складають норми, що регулюють відносини стосовно захисту житлових прав, при цьому відносини, що виникають до моменту отримання житла з державного житлового фонду, й захищаються адміністративно-правовими засобами на підставі адміністративних норм, а ті, що виникають на стадії використання житла, регулюються здебільшого нормами цивільного і забезпечуються захистом нормами цивільно-процесуального права.

Природа житлового права є надзвичайно складною. Може саме тому деякі вчені-юристи заперечують існування житлового права як галузі, посилаючись на досвід європейських країн, де відсутні житлові кодекси.

Реалізація прав громадян на житло носить як цивільно-правовий, так і адміністративний характер, а захист прав на житло досягається адміністративними, цивільними, кримінальними та процесуальними засобами. Хоча житлове право безпосередньо пов'язане з конституційним, цивільним, адміністративним, господарським, фінансовим та процесуальними галузями права, але, разом з тим, не поглинається ними через специфічну сферу правового регулювання.

Житлове право як навчальну дисципліну слід відрізняти від житлового права як

галузі законодавства (комплексної галузі законодавства). Навчальна дисципліна вивчає закономірності правового регулювання в житловій сфері, сукупність правових норм, що регулюють відносини, пов'язані із задоволенням потреб громадян у житлі, управлінням житловим фондом, забезпеченням його схоронності, експлуатацією та ремонтом (житлові відносини), практики застосування житлових норм та термінологію.

Відповідно предметом навчальної дисципліни, перш за все, є норми, що регулюють відносини у житловій сфері.

Житлові правовідносини -- це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового права.

Першою умовою житлових правовідносин є наявність двосторонніх чи багатосторонніх фактичних відносин, що складаються між суб'єктами житлового права: між уповноваженою та зобов'язаною стороною у активних і пасивних правовідносинах. При цьому особа має володіти правоздатністю та дієздатністю. Особи вступають між собою у правові відносини щодо володіння, користування та розпорядження житлом, врегульовані нормами житлового права, які називаються житловими правовідносинами. Вони проявляються як форми взаємодії чи протидії. Взаємодія осіб створює для учасників певні права та обов'язки.

Другою умовою виникнення житлових правовідносин є наявність правової норми, а третьою -- наявність юридичного факту, з яким чинне законодавство пов'язує настання правових наслідків.

Слід зазначити, що правовідносини, які виникають у житловій сфері мають свої, притаманні тільки житловому праву, особливості. Потребу в житлі людина задовольняє тільки за умови користування конкретним жилим приміщенням. Для цього особа вступає у відносини з іншими суб'єктами (фізичними чи юридичними особами, органами державної влади) і внаслідок того, що ці відносини піддаються правовому регулюванню, вони набувають статусу житлових правовідносин. За умови правопорушення у житловій сфері, суб'єкти житлового права мають звертатися до державних органів або до органів, що здійснюють нагляд та контроль у цій сфері, які зобов'язані вирішувати питання захисту прав громадян та застосовувати відповідні санкції до правопорушників.

Переважає більшість відносин, що регулюються житловим законодавством, є майновими, але ним регулюються і особисті немайнові відносини. Майнові правовідносини виникають у процесі користування жилими приміщеннями і бувають зобов'язальні -- договір найму (оренди) жилого приміщення, та речові -- право власності на жилі приміщення (будинки), а також ті, що від них походять: право користування жилими приміщеннями членів сім'ї власника, наймача житла. Разом з тим, існують ще й особисті немайнові відносини, особливо ті, що виникають у громадян у разі користування житлом для задоволення особистих немайнових потреб.

Наявність у громадян житла забезпечує їхні матеріальні та нематеріальні потреби, і є ознакою, що лежить в основі житлових правовідносин. Тому житлові правовідносини можна визначити і як немайнові відносини, що випливають з об'єктивної потреби

людей у житлі. По-перше, житлові відносини можна класифікувати за матеріальною ознакою задоволення потреби людей таким чином як майнові відносини і немайнові правовідносини. По-друге, за суб'єктивним складом -- це двосторонні або багатосторонні правовідносини. По-третє, мета може бути комерційною і некомерційною, оскільки задовольняє потребу у житлі або особа використовує житло з метою отримання прибутку. По-четверте, за змістом їх можна поділити на прості і складні. Простим правам одного суб'єкта відповідає зобов'язання іншого суб'єкта, а у складних суб'єктивне право в житловому правовідношенні являє собою сукупність взаємопов'язаних прав уповноваженої особи, яким відповідає сукупність взаємопов'язаних зобов'язань.

Суб'єктивні належать конкретним учасникам житлових правовідносин, що виникли, і відрізняються від житлового права в об'єктивному змісті. Суб'єктивні житлові права і обов'язки взаємообумовлені одне одним. Права можуть забезпечуватися, якщо є обов'язок, і навпаки. З цього випливає, що виникають вони водночас, проте зміст їх може змінюватися.

Суб'єктивне право -- це визначена законом міра можливої поведінки уповноваженої особи, а суб'єктивний обов'язок -- забезпечена законом необхідність певної поведінки зобов'язаної особи. У найпростішому вигляді правовідносини складаються з одного права і відповідного йому обов'язку.

Елементами юридичного змісту житлового права є методи, функції та принципи. У галузі права важливе місце відведено методу правового регулювання. Метод -- це засіб, спеціальний правовий процес, з допомогою якого право впливає на суспільні відносини, встановлюються права та обов'язки, характер взаємовідносин суб'єктів, правові засади впливу на випадок порушення існуючих прав та обов'язків.

Специфіка предмета регулювання житлового законодавства обумовлює метод правового регулювання -- сукупність юридичних засобів впливу, характерних саме для житлового права.

Для житлового права, як і для інших галузей права, характерний нормативний вплив на поведінку людей. Він виявляється в тому, що держава розробляє і приймає закони та інші нормативні акти, спрямовані на здійснення функціонування всієї системи державного управління суспільством, нормативним забезпеченням регулювання житлових відносин. З допомогою закріплення у правових нормах правомочностей і юридичних обов'язків фіксуються такі способи впливу на поведінку людей, як дозвіл, заборона, інколи використовується і рекомендація. Цивільно-правовий диспозитивний метод дає змогу суб'єктам своїми діями встановлювати для себе суб'єктивні права та нести обов'язки. Імперативний метод виявляється у заборонних нормах і стосується, насамперед, тільки обмежень правомочностей власника на використання власності у разі нанесення шкоди інтересам держави та суспільства. Здійснюючи свої права та виконуючи свої обов'язки, власник житла зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства. Фактичні зв'язки між суб'єктами, якщо їхні відносини під впливом юридичних норм набувають форми правових відносин. Але дія методу правового регулювання, що не

може бути обмежена тільки впливом на поведінку учасників правовідносин, оскільки метод поширюється, в першу чергу, на суб'єктів права, які можуть і не вступати у правовідносини, але від цього їх поведінка не буде виключена зі сфери правового регулювання.

Адміністративне право характеризується нерівністю сторін у системі норм житлового законодавства, у яких значну частину займають адміністративно-правові засоби забезпечення законності. Це виявляється, передусім, у повноваженнях місцевих Рад щодо здійснення державного контролю за використанням і схоронністю житлового фонду, незалежно від його виду (статті 29, 30, 138 Житлового Кодексу). Методи адміністративного та цивільного права тісно взаємопов'язані між собою і застосовуються у житловому праві. Наприклад, за розпорядженням одного адміністративного органу житловий фонд передається іншому. Договір найму укладається громадянином з ЖЕКом на підставі адміністративно-правового рішення, що зазначено у ордері.

Адміністративно-правові відносини виникають між суб'єктами житлового права у разі постановлення на квартирний облік для поліпшення житлових умов, отримання житла відповідно до черги. Але житлові правовідносини, пов'язані з користуванням жилими приміщеннями у будинках державного, громадського та приватного житлових фондів, перетворюються у цивільно-правові.

Однією з особливостей розвитку житлового права сучасного періоду є зменшення частки державного житлового фонду і розширення приватного, тому регулювання відносин у приватному житловому фонді здійснюватимуться з допомогою впровадження більш диспозитивних методів правового регулювання, а в державному залишиться комплексне поєднання цивільно- та адміністративно-правових методів правового регулювання.

Функції житлового права -- це ті основні напрямки впливу норм житлового права, що відображають його призначення для життя та розвитку суспільства. З допомогою соціальної функції житлового права формується державна економічна політика у необхідному для суспільства напрямі. Вона є основною і найхарактернішою для цієї галузі законодавства. Нині метою державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду. Спорудження, реконструкція та утримання житла є одним з пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку країни, важливим фактором зниження соціальної напруженості в суспільстві. Інші функції -- охоронна, регулятивна, виховна, попереджувальна тощо, знаходять відображення у відповідних нормативних актах житлового законодавства.

Регулятивна функція забезпечує врегулювання майнових та особистих немайнових відносин. Так, Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" регламентує відносини щодо переходу права державної власності у власність громадян України, права і обов'язки суб'єктів приватизації.

Охоронна функція забезпечує захист порушених або оспорюваних суб'єктивних прав. Так, стаття 190 Житлового Кодексу визначає, що підприємства, установи, організації,

громадяни, які заподіяли шкоду будинкам, об'єктам благоустрою, зобов'язані її відшкодувати. Чимало цивільно-правових норм виконують охоронну функцію, в тому числі норми, що передбачають охорону від позадоговірних правопорушень.

Виховна функція забезпечується шляхом застосування норм кримінальної, цивільної, адміністративної відповідальності, що передбачено ст. 189 Житлового Кодексу.

Притягнення громадянина до відповідальності за правопорушення позитивно виховує його у тому, що слід чітко дотримуватися визначених законом обов'язків.

Попереджувальна функція виявляється у стимулюванні дотримання чинного правопорядку всіма суб'єктами житлового права. Всі учасники житлових правовідносин повинні бути поінформовані про негативні наслідки, які неодмінно настануть у випадку правопорушення. Так, статті 116, 117 Житлового Кодексу передбачають випадки примусового виселення громадян у випадку правопорушення.

Основні принципи житлового права. Держава, в особі спеціально створених органів приймає законодавчі акти на основі певних установок, що виступають як форми суспільної свідомості, а це зумовлює певну поведінку людей, є показником усвідомлення ними своїх прав і обов'язків, соціальної відповідальності. Але житлове право -- не тільки сукупність правових норм, а й правові принципи, що лежать в основі законодавства, зумовлюють існування, форму, й головним чином, зміст і розвиток житлового законодавства, пов'язаних із специфікою житлових правовідносин. Без правових принципів немає права, вони закріплюються насамперед у законі як нормативному акті вищої юридичної сили, є складовою частиною закону, у разі їх застосування вирішуються конкретні спори. Звичайно, право не вичерпується принципами, лише поєднання конкретної правової норми закону з принципами (закріпленими як в самому законі, так і в інших нормативно-правових документах житлового права) може привести не тільки до усвідомлення основних напрямків розвитку права, а й до правильного його застосування всіма суб'єктами житлового права, особливо посадовими особами уповноважених державних органів, які наділені владними повноваженнями щодо застосування конкретних правових норм. Необхідно зазначити, що законодавство зарубіжних країн йде шляхом надання державним органам все більших повноважень у прийнятті адміністративних рішень. Тобто державним органам і їхнім посадовим особам надається свобода дій у межах принципів, визначених законом. Зрозуміло, що таке "вільне бачення" створює ширші можливості для прийняття рішень, але дозволяє здійснювати непідконтрольні дії. В юридичній літературі висловлюється правильна думка про неминуче посилення втручання адміністративних органів у всі сфери суспільного життя. Трактуючи конкретні правові норми, посадові особи державних органів використовують загально вживані поняття, яким законодавство не може дати чіткого визначення. Такі правові поняття (наприклад, додержання моральних засад, не порушення гідних умов співжиття тощо) допускають прийняття державними органами та їхніми посадовими особами рішень, що мають бути спрямовані на досягнення поставленої законом мети. Тобто державним органам у таких випадках надається право остаточно вирішувати питання, наступний контроль яких з боку суддів практично не можливий, якщо тільки посадові особи не порушили

та не вийшли за межі норм і принципів, визначених законом.

Кожна галузь права має свої основні принципи, що пронизують усе законодавство, визначають цю галузь і найхарактерніші для неї риси, втілюються в законах, правових нормах, формують правила поведінки людей.

Тому правові принципи є складовою частиною світогляду, створюють основу єдиного розуміння положень житлового законодавства, що притаманні загальним засадам і змісту житлового права, сприяють усвідомленню права, надаючи тим самим змогу однаково тлумачити ці положення права. Принципи у всіх міжнародно-правових договорах визначені у перших статтях, оскільки вони, перш за все, є правовими категоріями, векторами, якими має характеризуватися і житлове право. Отже, основні принципи житлового права вимагають закріплення багатьох принципів -- недоторканності житла, охорони особистого і сімейного життя, законності, пріоритетності прав людини, гласності, справедливості, ефективності, соціальної спрямованості, розумності, доступності судового захисту в разі порушень норм житлового права тощо -- які мають знайти своє відображення у ст. 1 нового Житлового кодексу. Проблеми розвитку законодавства України полягають у тому, що правові принципи, вироблені наукою, не завжди закріплюються у нормі закону. Так, принцип гласності знайшов своє відображення не тільки у нормах Житлового Кодексу, а й у Конституції України, підзаконних нормативних документах, проте оформленого правового закріплення не дістав. Наприклад, у правилах обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень, де зокрема зазначено: рішення виконавчого органу місцевої Ради з питань квартирного обліку та надання жилих приміщень приймаються за участю громадської комісії з житлових питань, створеної при виконавчому органі у складі голови чи заступника голови виконавчого органу (голова комісії), представника профспілкового органу (заступник голови комісії), депутатів відповідної ради, представників громадських організацій, трудових колективів. Склад комісії затверджується виконавчим органом місцевої ради. З питань, що розглядаються, комісія готує пропозиції та вносить їх на розгляд виконавчого органу місцевої ради. На підприємствах, в установах і організаціях пропозиції з питань квартирного обліку та надання жилих приміщень готуються відповідною комісією профспілкового комітету та вносяться на спільний розгляд адміністрації підприємства, установи, організації чи органу громадської організації та відповідного профспілкового комітету.

Конституційний принцип пріоритетності прав людини полягає в тому, що людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю (ст. 3 Конституції).

В житловому праві провадиться принцип пріоритету прав людини. Забороняється у будь-якій формі посягати на свободу і гідність громадян. Цивільне право, Закон "Про власність" забезпечує пріоритет захисту прав власника будинку (квартири) від неправомірних посягань. Гарантіями прав недоторканності особи є право оскаржити дії будь-яких осіб до суду.

Принцип недоторканності житла. Кожному гарантується недоторканність житла. Не

допускається проникнення до житла або іншого володіння особи (ст. 30 Конституції). Цей принцип характеризує правовий статус особи в суспільстві, жилий будинок, квартира), що належить на праві власності, може бути об'єктом судового виконання. Звернення стягнення на житло провадиться лише за відсутності у боржника іншого майна. Огляд будинку (квартири), викликаний законними підставами, не суперечить принципу недоторканності житла. Цей принцип забезпечує охорону особистого і сімейного життя. Захист від неправомірного втручання держави в особисте і сімейне життя передбачений у Конституції України. Але охорона особистого і сімейного життя громадян, недоторканність не поширюються на ті його прояви, які суперечать моральним засадам суспільства, суспільному порядку тощо. Так, якщо громадяни систематично руйнують чи псують жиле приміщення, використовують його не за призначенням, порушують правила співжиття, що робить неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі або одному будинку, а заходи громадського впливу виявилися безрезультатними, проводиться виселення винних осіб (ст. 116 Житлового Кодексу).

Принцип доступності судового захисту знайшов своє закріплення у статті 55 Конституції, відповідно до якої права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Принцип законності означає, що при вирішенні питань забезпечення громадян жилими приміщеннями у будинках державного, колективного житлового фонду посадові особи уповноважених державних органів повинні прийняти рішення тільки на підставі Житлового кодексу, інших законів України. Захист прав громадянина судом проводиться тільки відповідно до закону (ст. 191 Житлового Кодексу). Правові принципи зобов'язують органи державної влади та управління, їхніх посадових осіб, власників житла, уповноважених ними осіб і громадян не тільки сприймати основні принципи як основні межі дозволеної поведінки, а й чітко їх дотримуватися.

Розділ 2. Договір найму (оренди) житла та його характеристика

2.1 Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) житла

За договором, найму (оренди) житла одна сторона - власник житла передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. Проаналізувавши чинне законодавство, можна виділити такі види договору найму (оренди) житла, кожен з яких має свою специфіку та особливості правового регулювання:

1) договір найму (оренди) житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності (в юридичній літературі його також називають договором соціального найму, договором найму соціального житла). Відповідно до ч. 2 ст. 810 ЦК України, підстави, умови, порядок укладення та припинення цього договору встановлюються законом. На сьогоднішній день це, зокрема, - Житловий кодекс.

2) договір найму (оренди) житла, що є об'єктом права приватної власності (його ще іменують договором комерційного найму). Згідно ч. 3 ст. 810 ЦК України до цього виду договору найму житла, якщо інше не встановлено законом, застосовуються

положення ЦК України;

3) договір найму (оренди) соціального житла. Цей вид договору найму житла виділено законодавцем із прийняттям Закону України "Про житловий фонд соціального призначення" від 12 січня 2006 р. У зв'язку з цим є необхідність коротко окреслити його окремі особливості.

Основна увага буде приділена договору найму житла, який є предметом регулювання цивільного права, тобто договору найму житла, що належить особам на праві приватної власності. Однак одночасно буде проводитися порівняльна характеристика цього договору із договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності.

2.2 Сторони договору найму (оренди) житла

Сторонами договору найму (оренди) житла є власник житла (наймодавець) і наймач. Власник житла (наймодавець) - це фізична чи юридична особа, яка передає або зобов'язується передати наймачеві житло у користування з визначеною метою (для проживання) на певний строк за плату.

У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Наймодавцем за договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, є житлово-експлуатаційна організація чи відповідне підприємство, установа, організація.

Наймач - це фізична або юридична особа, яка відповідно до умов договору найму (оренди) житла отримує жиле приміщення у користування на певний строк за плату. Якщо наймачами житла є кілька осіб, їх обов'язки за договором найму (оренди) житла є солідарними.

На вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця наймач у договорі найму (оренди) житла може бути замінений однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з ним. У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька з цих осіб.

У такому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах (ст. 824 ЦК України). Наймачем за договором найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності.

Відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України, укладаючи договір найму (оренди) житла, наймач має вказати в ньому осіб, які будуть постійно проживати разом з ним. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом, а наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення ними умов договору. Порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними.

2.3 Розірвання договору найму (оренди) житла

Розірвання договору найму (оренди) житла -- це припинення дії тієї правової підстави, з якої виникає право наймача на користування житлом.

Договір найму (оренди) житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:

1) Згідно з ч. 2 ст. 825 ЦК договір може бути розірваний судом у разі: не внесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі -- понад два рази;

2) Руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

3) Договір найму (оренди) частини будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї.

4) Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень. Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла. Наймач має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитись від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. По суті наймач має право розірвати договір в односторонньому порядку в будь-який час. Письмове попередження наймодавця лише звільняє наймача від обов'язку відшкодувати збитки у вигляді плати за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму (оренди) житла на таких самих умовах з іншою особою. Відмова від договору не звільняє наймача від виконання своїх обов'язків. Так, наприклад, він зобов'язаний повернути житло в належному стані, здійснити оплату за користування житлом і комунальними послугами за весь час дії договору. Наймач одноособово має право відмовитись від договору найму (оренди) житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання. Непридатність житла може стати наслідком як стихії, так і неправомірних дій наймодавця або інших осіб. Неправомірні дії самого наймача або осіб, за яких він відповідає, можуть бути підставою для розірвання договору в судовому порядку на вимогу наймодавця. Також законодавець передбачив дві можливості розірвання договору найму (оренди) житла:

1) за ініціативою наймача;

2) за ініціативою наймодавця.

Розірвання договору найму (оренди) житла за ініціативою наймодавця можливе лише з підстав, передбачених законом. Таке правило встановлене і ЖК (ст. 108), і Законом «Про житловий фонд соціального призначення» (ст. 27), такої позиції дотримувалась і судова практика. Розірвання договору найму (оренди) житла за ініціативою наймодавця договір може бути розірваний у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї.

У цьому випадку наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці. Ця підстава розірвання договору пов'язана з виникненням у наймодавця особистої потреби в житлі, яке передане в користування. Така потреба може виникнути, наприклад, у разі збільшення сім'ї внаслідок одруження або народження дітей, повернення членів сім'ї, розлучення і втрати права

проживання в іншому помешканні тощо.

Розділ 3. Дефініція договору найму (оренди) житла за викупом

Дефініція- призначена відображати реалії матеріального світу (суб'єкти і об'єкти правовідносин, явища, факти, категорії, процеси, дії). Тому невідповідність дефініцій, а в ширшому сенсі усього техніко-юридичного інструментарію міжнародно-правових актів об'єктивним явищам буття являє собою один із істотних дефектів. Різновид цього типу дефектів безпредметність дефініцій.

Правові (юридичні) дефініції -- це стислі логічні визначення, які містять у собі найістотніші ознаки поняття, що визначаються. За їх допомогою встановлюються, розпізнаються певні правові категорії, розкривається, характеризується й формулюється їх суть.

Світова фінансова криза зумовила загострення існуючої в державі проблеми щодо житлової потреби людини. На сьогодні значно зменшилася населення, у зв'язку з чим бракує реальної можливості придбання ним житла за рахунок власних коштів. Закон України від 25 грудня 2008 року «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва передбачає низку організаційно-правових заходів, спрямованих на подолання кризових явищ у житловій сфері, в тому числі і шляхом отримання громадянами житла в довготривалу оренду з викупом Цей договір надання в користування житла й одночасно сплату платежів на його викуп. З урахуванням високої вартості житлових приміщень законодавець моделює договір оренди як довготривалий (до 30 років) договір, що дозволяє людині сплатити платежі на їх викуп. Отже, за сучасних умов договір оренди житла з викупом має стати однією з найпоширеніших підстав набуття права власності на житлове приміщення.

Правове-регулювання орендних відносин здійснюється перш за все нормами гл. 59 Цивільного кодексу України (далі - ЦК) (статей 8101, 811,813 - 820, 823, частини 1 і 2 ст. 825, статей 826, 123) [1;2003. - №№ 40-44. - Ст. 356],окремими положеннями Закону, Порядком оренди житла з викупом, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 20 0 9 р.,№ 274 [2; 20 0 9. - № 23. -Ст. 754] (далі - Порядок) і Примірним договором оренди житла з викупом, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24 червня2009 р., № 252 [3] (далі - Примірний договір). На сьогодні регламентація відносин оренди житла з викупом не є предметом пильної уваги дослідників. У юридичній літературі бракує будь-якої наукової публікації, що стосувалась би цього договору. Докладний аналіз перелічених вище нормативних актів свідчить про необхідність перегляду й доробки їх окремих положень.

Завданням даної статті є дослідження правовідносин оренди житла з викупом з метою внесення пропозицій, спрямованих на вдосконалення цивільного законодавства із цього питання. Частина 1 ст. 8101 ЦК визначає договір оренди житла з викупом як особливий вид договору найму (оренди). Будь-який договір відокремлюється в самостійний вид, якщо він вимагає спеціального правового впорядкування. Складна конструкція договору оренди житла з викупом, що містить у собі елементи різних за типом договірних моделей найму(оренди) і купівлі-продажу

житла, стає тією специфічною ознакою, яка суттєво впливає на потребу особливого регулювання відносин оренди. Якщо до відносин користування орендованим житлом можна застосовувати окремі норми гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла», то відносини щодо його викупу вимагають детальної правової регламентації.

Слід чітко визначити:

(1) порядок оплати вартості житла, який складається з початкового внеску за нього й подальших платежів на викуп;

(2) правові наслідки дострокового розірвання договору, зокрема, порядок повернення вже сплачених за житло грошових коштів;

(3) можливість спадкування права орендаря на викуп житла в разі його смерті тощо. Оскільки розглядуваний договір спрямовано на набуття права власності на житло, особливі вимоги повинні пред'являтися до його форми: договір має бути посвідчений нотаріально. Більше того, укладення договору найму оренди житла мусить проходити таку обов'язкову стадію, як державна реєстрація. З метою захисту інтересів кожної зі сторін договору сплата вартості житла в повному обсязі засвідчується відповідним актом. Отже, поза всяким сумнівом, договір оренди житла з викупом доцільним розглядати як самостійний вид договору найму (оренди) житла. З огляду на це вбачається непослідовною позиція законодавця щодо відведення цьому договору оренди лише однієї спеціальної статті (ст. 8101), а не окремого параграфа.

Цим, вважаємо, порушується сам принцип систематизації ЦК, згідно з яким кожен тип договірний зобов'язання виділяється в окрему главу і кожен вид цього типу, у свою чергу, вирізняється в окремий параграф даної глави. Така конструкція ЦК дозволить вирішити безліч питань як правотворчого, так і правозастосовного характеру.

Зокрема, вона надасть можливість розробити загальні положення щодо договорів з однаковим правовим регламентуванням (у даному випадку для договорів найму (оренди) житла та оренди житла з викупом). Це сприятиме не тільки економії правової регламентації, а й тому, що, за слушним зауваженням Ю.В. Романця, має більш вагоме значення, необхідній єдності регулювання [4, 22].

Крім того, виділення досліджуваного договору в окремий параграф забезпечить його правильну правозастосовну класифікацію, тобто дозволить правозастосовним органам (насамперед судовим) точно визначити, який це є договір, і застосувати до нього правові норми, призначені для регламентації саме цього договору.

У зв'язку з цим є доцільним поділ гл. 59 ЦК на 2 параграфи: 1 повинен містити загальні положення про найм (оренду) житла; 2 - включати правові норми, що регламентують відносини оренди житла з викупом.

Згідно з ч. 2 ст. 8101 ЦК за договором оренди житла з викупом одна сторона - підприємство орендодавець передає другій фізичній особі (особі орендареві) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого (або достроково), за умови повної сплати орендних платежів воно переходить у власність орендаря. У самому визначенні договору він сконструйований як договір реальний, оскільки чітко позначено, що одна сторона передає житло другій, а не зобов'язується передати.

Безумовно, така конструкція договору може існувати, лише якщо на момент його укладення житло вже є власністю підприємства орендодавця й може бути передано особі орендареві (наприклад, якщо сталося дострокове розірвання договору оренди з попереднім орендарем і житло знову реалізовано орендодавцем на житловому ринку).

Водночас ч. 3 ст. 8101 ЦК, по суті, закріплює й іншу конструкцію цього договору, відповідно до якої підприємство орендодавець набуває права власності на попередньо обране особою орендарем житло з метою подальшої передачі останнього в довготривалу оренду з викупом цією особою. У цьому разі передача житла на момент укладення договору неможлива, тому що воно ще не придбане підприємством-орендодавцем. Саме тому за такою конструкцією договір є консенсуальним.

Ця модель договору може отримати найбільше поширення, оскільки, як правило, орендодавець лише набуватиме у власність обране орендарем житло. Таким чином, аналіз частини 2 і 3 ст. 8101 ЦК дозволяє дійти висновку, що договір оренди житла з викупом може бути як реальним, так і консенсуальним, проте цілком очевидно, що обидві конструкції договору мають бути закріплені в його легальному визначенні. Треба підкреслити, що це не є єдине зауваження щодо дефініції договору оренди житла з викупом. Як уже відзначалося, на момент його укладення можливі 2 варіанти обставин: (а) коли орендодавець уже є власником обраного орендарем житла і (б) якщо орендодавець лише буде придбавати житло, обране орендарем. У другому випадку орендні відносини опосередковуються 2-ма договорами - договором оренди з викупом, який укладається орендодавцем з орендарем, і договором купівлі-продажу, що укладається на підставі й на виконання договору оренди між орендодавцем і продавцем житла на ринку.

Виходячи із цього вважаємо, що така склад на конструкція договору оренди житла з викупом повинна знаходити відбиття і в його визначенні.

Отже пропонуємо вч. 2 ст. 8101 ЦК закріпити наступне визначення договору: за договором оренди житла з викупом одна сторона - підприємство орендодавець передає або зобов'язується передати другій стороні - фізичній особі орендареві для проживання житло, що належить орендодавцеві на праві власності, або житло, попередньо обране орендарем і спеціально придбане орендодавцем у продавця, на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Сторонами в досліджуваному договорі є підприємство орендодавець і фізична особа-орендар. Орендодавцем може бути лише юридична особа суб'єкт підприємницької діяльності, тому що він інвестує власні або залучені кошти у придбання житла з метою подальшої передачі його в довгострокову оренду з викупом заради отримання винагороди (доходу).

Орендарем може бути тільки фізична особа, яка шляхом укладення договору оренди задовольняє свою житлову потребу. Як бачимо, законодавець обмежує суб'єктний склад учасників (сторін) цього договору порівняно з договором найму (оренди) житла. Безумовно, таке обмеження має відповідні правові наслідки. Так, за ч. 3 ст.

8101 ЦК орендодавець є власником житла, що надається в оренду, і він здійснює розпорядження ним до повного викупу орендарем. Зважаючи на це орендодавець може відчужувати житло шляхом укладення будь яких цивільно-правових правочинів, зокрема, купівлі-продажу, міни тощо.

У зв'язку з тим, що до нового власника житла переходять усі права й обов'язки орендодавця (ст. 814 ЦК), покупцем такого житла може бути лише юридична особа, діяльність якої безпосередньо пов'язана з орендою останнього. Таким чином, правомочність орендодавця щодо розпорядження житлом також є обмеженою.

Спираючись на це, рекомендуємо в ч. 3 ст. 8101 ЦК зробити уточнення, що розпорядження житлом орендодавець здійснює відповідно до вимог закону.

Договір оренди житла з викупом припиняється за умови повної сплати орендарем орендних платежів у повному обсязі у визначений строк або достроково, після чого він набуває права власності на житло, а факт сплати платежів засвідчується відповідним актом, що є невід'ємною частиною договору оренди (п. 6 Порядку).

На підставі останнього, який є документом, що засвідчує перехід права власності на нерухоме майно (житло) від орендодавця до орендаря з відкладальними обставинами (ч. 7 ст. 8101 ЦК) та акта щодо сплати орендних платежів здійснюється реєстрація права власності на житло орендаря.

У цьому разі правові наслідки розірвання договору, зокрема, повернення сплачених коштів щодо вартості житла, настають відповідно до умов договору (п. 11 Порядку). Таким договором може бути розірваний і за рішенням суду на вимогу орендодавця у випадках, передбачених ч. 2 ст. 825 ЦК:

(а) при невнесенні орендарем платежів на викуп житла у визначений строк і (б) якщо зруйновано або зіпсовано житло безпосередньо орендарем або іншими особами, за дії яких він відповідає. У такому разі повернення коштів здійснюється відповідно до рішення суду (п. 11 Порядку). Складним залишається питання про розірвання договору оренди на вимогу орендаря.

Частина 1 ст. 825 ЦК, що закріплює право наймача на відмову від договору найму житла, доповнена абз. 4, який за логікою має бути присвячено вже можливості орендаря відмовитися від договору оренди, але його припис тільки відсилає до положень Закону. Оскільки спеціального закон, що регулював би безпосередньо відносини оренди немає, можна припустити, що орендар у будь-який час може звернутися до суду з вимогою про розірвання такого договору. При задоволенні вимог орендаря суд вирішує питання і стосовно правових наслідків розірвання останнього. Необхідно наголосити, що питання про дострокове розірвання договору найму оренди житла з викупом на вимогу орендаря потребує чіткого врегулювання в ЦК.