

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЖИТЛА ЗА УКРАЇНСЬКИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ

*Вітенко І.Л., студент (Донецький державний університет управління)
Керівник: Синдецька А. В., к.ю.н., викладач кафедри державно-правових дисциплін*

Сьогодні договір найму є формою реалізації житлового інтересу, як в межах ринкових житлових відносин, як і позаринкових, так і розподільчих житлових відносин.

До ринкових договорами в житловій сфері відноситься, перш за все, договір найму житла приватного житлового фонду. У літературі він отримав найменування «договір комерційного найму житла». Відносини комерційного найму будуються за принципом свободи договору (статті 6, 627 ЦК України). Вони отримали правову регламентацію в нормах окремої глави 59 Цивільного кодексу України. Отже, зазначений договір є самостійним типом договірної зобов'язання. Ще одним ринковим договором є оренда житла з викупом. Це договір опосередковує надання житла в користування і одночасно передбачає виплату платежів для придбання його у власність. Правове регулювання орендних відносин здійснюється окремими нормами гл. 59 Цивільного кодексу України (статті 810-1, 811, 813-820, 823, частини 1 і 2 ст. 825, статті 826 і 1232-1), а також іншими нормативними актами.

Частина 1 ст. 810-1 Цивільного кодексу України прямо визначає договір оренди житла з викупом як особливий вид договору найму (оренди). Будь-який договір виділяється в самостійний вид, якщо він вимагає спеціального правового врегулювання. Складна конструкція договору оренди житла з викупом, що включає елементи різних за типом договірних моделей - найму (оренди) та купівлі-продажу житла, є специфічною ознакою, яка зумовлює необхідність особливого регулювання. Однак, представляється непослідовною позиція законодавця, який лише відвів цьому договору спеціальну статтю (ст. 810-1), при цьому, не виділивши його в окремий параграф гл. 59 Цивільного кодексу України. Внаслідок цього порушується сам принцип систематизації Цивільного кодексу України, відповідно до якого кожен тип договірної зобов'язання виділяється в окрему главу, а кожен вид цього типу, в свою чергу, виділяється в окремий параграф даної глави. Така конструкція Цивільного кодексу України дозволяє вирішити багато питань правотворчого і правозастосовчого характеру. У зв'язку з цим представляється доцільність розділити гл. 59 ЦК України на два параграфи: § 1 повинен містити загальні положення про найм (оренду) житла; § 2 - включати правові норми, які регламентують тільки відносини оренди житла з викупом.

До договорів, які опосередковують розподільні відносини житлової сфери, слід віднести договір найму житла в публічних житлових фондах. У літературі його називають «договір споживчого найму житла». На його умовах житло надається тільки громадянам, які визнані потребуючими в поліпшенні житлових умов. Даний договір укладається на підставі рішення компетентного органу про надання житла і ордера на конкретне жиле приміщення. Відносини споживчого найму врегульовані нормами гл. 2 Житлового кодексу України.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» передбачено ще один договір найму, - договір найму соціального житла. За допомогою цього договірної зобов'язання забезпечуються житловим приміщенням ті верстви населення, які не тільки мають потребу в житлі, а й потрапляють в категорію соціально незахищених.

Останнім в ряду договорів, які опосередковують розподільні відносини, є договір найму службових житлових приміщень. Службові жилі приміщення надаються на

підставі рішення компетентного органу та спеціального ордеру на службове жиле приміщення (статті 121, 122 ЖК України). У Житловому кодексі прямо не сформулювали норму, відповідно до якої на підставі ордеру на службове жиле приміщення укладається договір найму. Однак це впливає з положення ч. 2 ст. 123 Житлового кодексу, де говориться, що до користування службовим жилим приміщенням застосовуються правила про договір споживчого найму житлового приміщення.

Слід зазначити: всі перераховані вище договори, що опосередковують розподільчі відносини в житловій сфері, мають суттєві відмінності. По-перше, на умовах таких договорів житло надається різним категоріям громадян. По-друге, воно надається з різних правових підстав. По-третє, і це головне, наймачу по кожному з договорів надається різний обсяг прав і обов'язків. Тому кожен з позначених договорів регулюється нормами окремих глав Цивільного та Житлового кодексів (договір комерційної оренди та оренди з викупом – гл. 59 ЦК, договір споживчого найму - гл. 2 ЖК; договір найму службового жилого приміщення - гл. 3 ЖК) або нормами спеціального закону (договір найму соціального житла). Отже, дані договори являють собою самостійні типи договірних зобов'язань.

Література:

1. Удалова Л.Д., Гаюр І.Й. Накладення арешту на вклади, цінності та інше майно обвинуваченого: Навчальний посібник. - К: КНТ, 2012. - 168 с.
2. Кримінальний процесуальний кодекс України (редакція від 17.03.2021) URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/4651-17>.
3. Про застосування законодавства, яке забезпечує право на захист у кримінальному судочинстві: постанова Пленуму Верхов. Суду України від 24.10.2003 р. № 8 // Вісн. Верхов. Суду України. – 2003. – № 6 (40). – С. 20–24.