

обох сторін; недопущення реституції – настає в тих випадках, коли обидві сторони винуваті, тому обидві повинні нести невідгідні наслідки укладеного ними недійсного правочину.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page>
2. Зайцев О.Л. Недійсність правочину: поняття, ознаки. URL: <file:///D:/my%20documents/Downloads/HyRfhcYq0Gvf4MTM9qvUfGjX8-6B7Xeg.pdf>.
3. Визнання недійсності правочинів. URL: <https://web.archive.org/web/20111126084143/http://achees.com.ua/useful-information/it-should-know/14-it-should-know/146-viznannya-nedyysnosty-pravochiniv.html>.
4. Цивільне право України. Академічний курс: підручник: у 2-х т. / за заг. ред. Я.М. Шевченко. Т. 1. Загальна частина. Київ: Концерн Видавничий дім «Ін Юре», 2003. 520 с.

УДК 347.4:347.255(043.2)

Гопкало І.І., студентка,
Юридичний факультет,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Шуст Н.Б., д.с.н., професор

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

Обраний напрям дослідження щодо проблемних питань практичної діяльності та законодавства з договорів найму (оренди) нерухомого майна на сьогодні у вітчизняній юридичній доктрині не одержав достатньої наукової оцінки та відповідних рекомендацій щодо його регулювання.

Враховуючи те, що правове вирішення договору найму (оренди) здійснюється багатьма нормативно-правовими актами проте у сфері його використання залишається місце певним недолікам. Розглянемо деякі з них.

Якщо проаналізувати такі підстави зміни договору найму житла, як збільшення або зменшення складу осіб, що постійно проживають разом із наймачем, можна помітити проблему реалізації цих положень на практиці і зробити висновок, що, оскільки у багатьох випадках зміни договору (вселення інших осіб у жиле приміщення, заміна наймача, наступництво після смерті наймача у договорі найму житла тощо) важливе значення має характер стосунків між

наймачем та іншими особами, які проживають разом з ним, необхідним є визначення понять «члени сім'ї наймача» та «інші особи, які проживають з наймачем» [1, с. 132].

Дане питання варто вирішити у Цивільному кодексі України (далі ЦК) шляхом передбачення існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб. Крім того, статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише цивільного законодавства, але і нормами сімейного та житлового законодавства [2, 3]. А правове становище «інших осіб» повинне бути таким самим, як і правове становище наймача та членів його сім'ї, проте у ЦК України також необхідно вказати положення щодо недопущення правонаступництва «інших осіб» при заміні наймача у договорі найму житла [4]. А правове становище членів сім'ї навпаки має бути чітко прописаним, а саме: за яких умов може відбуватися правонаступництво.

Ще одним із проблемних положень договору найму (оренди) житла є ч. 2 ст. 813 ЦК, яка передбачає: якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. Колізія тут проявляється у тому, що чітко не встановлено ким у такому договорі виступатиме фізична особа, яка буде проживати у такому житловому приміщенні.

Пропонуємо вирішити цю проблему способом укладання договору піднайму. Це можна пояснити тим, що ЦК України допускає укладення договору піднайму житла та встановлює загальні правові умови такого договору (ст. 823 ЦК України). Це забезпечить захищеність прав наймодавця за договором найму житла, наймачем в якому виступає юридична особа. Адже щодо юридичної особи неможливо визначити таку категорію осіб як «члени сім'ї» та «інші особи», тому встановити хто нестиме відповідальність у разі порушення умов договору фізичною особою буде проблематично, адже така особа жодного договору з наймодавцем не уклала. Для цього потрібно буде встановлювати правову підставу проживання фізичної особи у житловому приміщенні, тобто встановлювати факт укладення нею з юридичною особою-наймачем цивільно-правових та інших договорів, що призведе до ускладнення розгляду справи у суді і т.д. Саме тому варто доповнити ст. 813 ЦК України положенням про обов'язок юридичної особи укладати договір піднайму з фізичними особами, які проживатимуть у даному житловому приміщенні [5, с. 57].

Також, на нашу думку, ст. 813 ЦК України є проблемною, тому що, юридичні особи, а найчастіше приватні нотаріальні контори здійснюють свою діяльність у квартирах чи будинках, які вони

орендують, але жити в них ніхто не буде. Тому пропонуємо видозмінити п. 2 ст. 813 і прописати, що юридична особа може використовувати житло лише для проживання у ньому юридичних осіб, якщо вони винаймають житло для підприємницької, нотаріальної та іншої діяльності.

Варто зазначити, що у ЦК України щодо договору найму (оренди) житла особливої уваги заслуговує ст. 822. Цю статтю потрібно віднести до позитивних рис правового регулювання договору найму житла, адже вона передбачає переважні права наймача, тобто забезпечує захист його інтересів від зловживання своїми правами наймодавцем чи іншими особами у разі укладення договору найму на новий строк чи продажу житла, що було об'єктом договору найму [4].

Таким чином, правове регулювання договору найму (оренди) хоча і володіє позитивними рисами у сфері забезпечення прав наймача і споживача, проте має і певні недоліки та проблеми, які ускладнюють застосування такого договору на практиці. Тому законодавцеві необхідно переглянути ряд положень Цивільного кодексу України, які стосуються даного виду договору, для уникнення подальших колізій при правозастосуванні та при захисті своїх прав сторонами договору найму (оренди) житла у суді.

Література

1. Івашова І.П. Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла. Правовий вісник Української академії банківської справи. 2013. № 2(9). С. 53-57.
2. Сімейний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 21-22. Ст. 135.
3. Житловий кодекс Української РСР. Відомості Верховної Ради України. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.
4. Цивільний Кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44, ст.356.
5. Калаур І.Р. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: зб. наук. статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2012. № 28. С. 125-133.