

ПРАВОВА ПРИРОДА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Упродовж багатьох років укладення договорів найму (оренди) житла допомагає громадянам у вирішенні їхньої житлової проблеми. Разом із тим законодавство України чітко не розмежовує випадки укладення договору найму житла й договору оренди житла. Крім того, у ньому не завжди послідовно й узгоджено використовуються терміни «найм житла» та «оренда житла», тому постає питання про принципи їх використання в судовій і нотаріальній практиці. Правова доктрина також не має однозначної відповіді на ці питання.

Відповідно до ст. 47 Конституції України держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу взяти житло в оренду. Тому Т. Базова та О. Дзера зазначають: «Хоча в Конституції України вживається термін «оренда житла», Цивільний кодекс України застосовує термін «договір найму житла», ототожнюючи ці поняття» [1, с. 412]. Натомість, М. Галянтич доводить, що посилання в Конституції України на договір оренди зумовило тільки назву цього виду договору [2, с. 281].

Чітких критеріїв класифікації досліджуваного договору в законодавстві України не має. Юридична література однозначної відповіді також не дає. Так, наприклад, за часи існування УРСР В. Грібанов пропонував за договором найму житло надавати в користування наймачу-громадянину для проживання, а за договором оренди житло повинна наймати державна, кооперативна або громадська організація для поселення в ньому своїх працівників, учнів тощо [3, с. 40]. Нині Є. Харитонов виділяє такі цивільноправові договори у сфері передачі житла в користування: приватний (комерційний) договір найму жилого приміщення, соціальний договір найму жилого приміщення (спеціальний службовий договір найму), найм житла в гуртожитках тощо [4, с. 85].

Предметом договору найму житла та договору оренди житла є індивідуально-визначене майно – житлове приміщення, придатне та призначене для постійного проживання. Так, за ст. 812 Цивільного кодексу України предметом договору найму (оренди) житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому. Вживаючи термін «помешкання», законотворець, мабуть, мав на увазі, термін «житло» (ст. 379 Цивільного кодексу України), оскільки під час порівняння цих термінів останній, на нашу думку, є найбільш вдалим і має ширше значення [5, с. 72].

Як зазначається в ст. 58 Житлового кодексу України, на підставі

рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення. Таким чином, суспільні відносини, пов'язані з отриманням ордера на житло, мають ознаки адміністративних відносин. Крім того, вони регулюються нормами Закону України «Про адміністративні послуги».

Право володіння й користування житлом, яке перебуває в приватній власності, виникає в особи на підставі договору найму (оренди) житла, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) – передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату (ст. 810 Цивільного кодексу України). Такі відносини характеризуються юридичною рівністю, вільним волевиявленням і майновою самостійною сторін (ст. ст. 1 та 12 Цивільного кодексу України) та ґрунтуються на принципі свободи договору (ст. ст. 6 та 627 Цивільного кодексу України). Звертаємо увагу на те, що стороною договору найму (оренди) житла, яке є приватною власністю, може бути як громадянин України, іноземець, особа без громадянства, так і юридична особа. Проте стороною договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, – громадянин, на ім'я якого видано ордер.

Отже, зважаючи на норми ст. 47 Конституції України щодо «взяття в оренду житла» та беручи до уваги положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які регулюють відносини з використання державного й комунального майна шляхом передачі його в оренду особам, на законодавчому рівні варто внести зміни до Цивільного кодексу України та Житлового кодексу України, а також інших законів України договір найму житла та договір оренди житла входять до групи цивільних договорів, спрямованих на передачу житла в користування та мають як спільні, так і відмінні ознаки.

Література

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. Дзери (кер. авт. кол.), Н. Кузнєцової, В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Т. 2. – 1088 с.
2. Галянтич М. Житлове право України: навчальний посібник / М. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.
3. Грибанов В. Основы советского жилищного законодательства / В. Грибанов. – М.: Знание, 1976. – 95 с.
4. Житлове право України: навчальний посібник / за ред. Є. Харитонova. – К.: Істина, 2008. – 160 с.
5. Кармаза О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія / О. Кармаза. – Миронівка: ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. – 400 с.