

Сідун Дарія Вікторівна
студент 5 курсу історичного факультету
Житомирський державний університет ім. Івана Франка
(науковий керівник: к. і. н., доц. **Ю.І. Магась-Демидас**)

Договір найму житла

Актуальність проблеми дослідження договору найму житла обумовлюється постійним зростанням в сучасному суспільстві потреб у житлі, оскільки від наявності житла, його якості та благоустрою залежать здоров'я, працездатність, тривалість життя людини. Тому забезпеченню громадян житлом у будь якій державі має приділятися належна увага, а відтак кожен уряд у соціально орієнтованій державі повинен розглядати житлову проблему як одне з найважливіших соціальних завдань розвитку суспільства. Договір найму жилого приміщення є двостороннім та сплатним і має багато спільного з договором майнового найму, проте у системі договорів займає самостійне місце. Мета публікації полягає у дослідженні особливостей різних видів договорів найму житла.

Згідно з українським законодавством, можливість передачі майна в найм (оренду) передбачена Цивільним кодексом України (глави 58-60) та іншими актами законодавства, що регулюють специфічні різновиди найму. Це закони України «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції Закону від 14 березня 1995 р.), «Про оренду землі» (в редакції Закону від 2 жовтня 2003 р.) та інші нормативно-правові акти [1; 2; 3].

Наймач повинен використовувати житлове приміщення відповідно до його призначення, тобто лише для проживання в ньому. Наймачу заборонено розміщувати в житловому приміщенні, наприклад, майстерню, офіс, склад тощо [7].

Залежно від об'єкта договору найму житла вирізняють такі його різновиди:

1) договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності – договірні відносини регулюються главою 59 Цивільного кодексу України «Найм (оренда) житла» [4].

Договір найму житлового приміщення у приватному житловому фонді спрямований на передачу житла у тимчасове користування і тому, як правило, укладається на визначений строк. За Цивільним кодексом України, договір найму житла має укладатися на строк, встановлений договором, а якщо там він не визначений, договір вважається таким, що укладений на п'ять років [4, ст. 821].

2) договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності – підстави, порядок надання такого житла і укладання договору регламентує чинний на сьогодні Житловий кодекс Української РСР, редакція від 27. 09. 2014 [5].

Цей договір регулює відносини, що виникли у зв'язку з отриманням від держави житла громадянами, які потребували поліпшення житлових умов. Попри те, що держава відмовилася надавати житло всім, хто потребує такого поліпшення, зберегли при цьому право на отримання житла лише соціально незахищеним верствам населення, громадяни, які вже користуються житлом на підставі норм Житлового кодексу, мають право зберігати чинний порядок користування ним – ст. 7 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [6, ст. 7].

3) договір найму житла, що підпадає під поняття «соціальне житло» – порядок надання такого житла й особливості договірних відносин визначає Закон України від 12 січня 2006 р. «Про житловий фонд соціального призначення» [6].

Сучасне законодавство України при регулюванні договірних відносин оренди керується такими нормативно-правовими актами як Конституція України, Цивільним кодексом України, Житловим кодексом України, законами України «Про оренду державного та комунального майна», «Про оренду землі», «Про приватизацію державного житлового фонду» та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Саме те, що право на житло є конституційним, а одним з поширених способів його реалізації є можливість користуватися житлом на підставі договору оренди, зумовило необхідність окремого правового регулювання договору найму (оренди) житла в новому ЦК України. Крім того, договір найму житлового приміщення надає реальну можливість для реалізації конституційних положень про вільний вибір місця проживання та про здійснення права приватної власності (ст. 33 і 41 Конституції України). Договір найму (оренди) житла належить до двосторонніх, а в деяких випадках і багатосторонніх правочинів. Тому він має відповідати умовам дійсності правочинів і договорів.

Договір найму житла є підставою для виникнення зобов'язання – правовідношення, в якому кожна зі сторін має одночасно і права, і обов'язки і вважається боржником у тому, що вона зобов'язана вчинити на користь другої сторони, і одночасно – кредитором у тому, що вона має право вимагати від неї. Виходячи з того, що договір найму (оренди) житлового приміщення є двостороннім, оскільки правами та обов'язками наділені обидві сторони договору, наймодавець одночасно виступає як кредитор і боржник, який має право вимагати від наймача (боржника) виконання його обов'язків, наприклад, сплати грошей за користування житлом, а наймач як кредитор вправі вимагати від наймодавця (боржника) на виконання зобов'язання вчинити на його користь певну дію (передати житло в користування негайно або у строк, встановлений договором найму). У разі невиконання боржником обов'язку передати кредиторіві у користування житло, кредитор має право вимагати його передання відповідно до умов зобов'язання, якщо інше не передбачене законом. Правові наслідки не передання майна наймачеві, вказані в ст. 766 ЦК, поширюються на договір найму житла. Такий договір є відплатним, строковим, консенсуальним [8, с. 305].

Він вважається укладеним, тобто набирає чинності, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Відповідно до ч. 3 статті 810 ЦК до договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення Цивільного кодексу України, якщо інше не встановлене законом. Договір найму житла не є різновидом договору найму (оренди). На договір найму житла поширюються норми, що регулюють договір найму (оренди) в частині, яка не закріплена в главі 59 ЦК в порядку аналогії закону. Наприклад, ст.ст. 762, 766 ЦК та інші.

Отже, цивільний кодекс України визначає договір найму наступним чином: «За договором найму (оренди) житла одна сторона — власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) житло для

проживання на певний строк за плату". Це іменний, двосторонній, консенсуальний, оплатний договір, який належить до категорії договорів із передачі майна в тимчасове користування.

Список використаних джерел та літератури:

1. Закон України «Про оренду житлового та комунального майна» [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
2. Закон України «Про оренду землі» [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. Житловий кодекс України [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
5. Закон України «Про фінансовий лізинг» [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/723/97-%D0%B2%D1%80>.
6. Закон України «Про житловий фонд спеціального призначення» [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.
7. Старцев О. В. Підприємницьке право [Електронний ресурс] / О. В. Старцев. – К.: Істина, 2006. – Режим доступу: <http://leksika.com.ua/19980614/legal/>
8. Коссака В.М., Кузнецова Н. С., Дзера І. О. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 Т. / за ред. В. М. Коссака, Н. С. Кузнецова, І. О. Дзера. - К.: Юрінком, 2006. – Т. 1 – 2008. – 1088 с.