

ОСОБЛИВОСТІ СУБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

І. В. Зубицька, Е. А. Писарєва

Анотація. У статті досліджується суб'єктний склад за договором найму (оренди) житла, що знаходиться у приватному житловому фонді. Було проаналізовано правове становище сторін в договорі найму жила. Виділено основні проблемні питання, які можуть виникати у випадку, коли наймодавцем виступає юридична особа. Визначені особливості правового становища інших учасників договору найму житла.

Ключові слова: договір найму (оренди) житла, суб'єктний склад, наймодавець, наймач, інші учасники договору, право користування житлом.

Одним із способів реалізації права людини на житло, що гарантовано статтею 47 Конституції України, є договір найму житла. Реалізація цього права передбачає наділення особи повноваженнями щодо володіння і користування житлом. Договір найму (оренди) житла у приватному житловому фонді, правове регулювання якого передбачено главою 59 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), опосередковує ринкові відносини житлової сфери. За допомогою цього договору одночасно реалізується як житловий інтерес наймача житла, так і комерційний інтерес наймодавця (власника) житла щодо отримання їм доходу з наявного у нього житла. Крім наймодавця і наймача житла, як сторін договору, цивільне законодавство виділяє й інших учасників цього договору, які проживають разом із наймачем на різних правових підставах. Але їх правове положення, взаємодія із сторонами договору, порядок вселення у житлове приміщення і виселення з нього не має чіткого правового регулювання, що негативно відбивається на правозастосовчій практиці. Це і обумовлює актуальність проблеми дослідження.

Питання суб'єктного складу договору найму житла досліджували такі науковці, як Н. М. Бойко, К. В. Бутенко, Я. В. Гуляк, О. В. Дзера, О. О. Кармаза, В. Г. Швидка та інші. Але дане питання не позбавляється своєї актуальності через невирішеність його у законодавстві.

Метою даного дослідження є аналіз суб'єктного складу за договором найму (оренди) житла та визначення його особливостей.

Загальне визначення договору найму (оренди) житла міститься в частині першій статті 810 ЦК України. Так, 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 [1].

Основними сторонами у договорі найму житла – наймодавцем і наймачем житла – можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи. Так, наймодавець – це фізична або юридична особа, якій на праві приватної власності належить житло, що надається у користування. Наймачем за цим договором також можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи.

Наймач – фізична особа – сторона договору найму житла, якій передається житло для проживання на певний строк за плату. І хоча особи, які постійно проживають разом з наймачем, набувають рівних з ним прав та обов'язків щодо користування житлом, тільки наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору зазначеними особами.

У випадку, коли наймачем житла виступає юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. Дана вимога обумовлено метою укладення такого договору. Під поняттям «місця проживання» відповідно до положень статті 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» слід розуміти житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, в якому особа проживає, а також спеціалізовані соціальні установи, заклади соціального обслуговування та соціального захисту, військові частини [2].

В такому разі, якщо наймачем буде виступати юридична особа, а фактично проживати у житловому приміщенні буде фізична особа, на користь якої був укладений такий договір, стороною договору буде виступати не фізична, а юридична особа. Тут і проявляється прогалина у правовому регулюванні, яка полягає у відсутності визначення статусу фізичної особи, яка буде проживати у такому житловому приміщенні. Науковці по-різному підходять до вирішення цієї проблеми.

На думку В. Г. Швидкої договір найму житла, що укладається між наймодавцем та наймачем-юридичною особою можна визначити як «обслуговуючий» договір. У зв'язку з відсутністю в законі визначення відносин між юридичною особою-наймачем та фізичною особою, яка буде проживати у житлі, в юридичній літературі було запропоновано вважати правовою підставою користування фізичною особою таким житлом договір піднайму житла. Однак, «такий підхід означав би істотне звуження гарантованості прав фізичних осіб, які користуються такими приміщеннями (ст. 823 ЦК України), що не відповідало б загальним тенденціям до розширення можливостей захисту прав приватних осіб», тому така пропозиція не знайшла прихильників. Із наведених міркувань більш точним, на думку авторки, здається розуміти ці відносини «як договір на користь третьої особи, якою в такому випадку буде виступає фізична особа, що користується житлом, найнятим юридичною особою» [3, с. 2].

З іншого боку, виходячи з того, що у випадку, коли наймачем житла буде виступати юридична особа, яка може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб, стороною в договорі найму (оренди) житла є саме юридична особа, а фактичним користувачем – фізична особа. На думку Н. М. Бойко, фактично в такому разі з фізичною особою буде укладено договір безоплатного користування – позичка. Як за договором найму (оренди), так і за договором позички одна сторона передає або зобов'язується передати річ, а за договором найму майно й майнові права у тимчасове користування. Ця норма є імперативною і впливає зі змісту статей 759, 827 ЦК України [4, с. 76].

Зазначена позиція була також підтримана К. В. Бутенком, на думку якого це обмеження фактично передбачає необхідність для наймача – юридичної особи укласти договір піднайму (чи позички) житла з фізичною особою, яка безпосередньо проживатиме в житловому приміщенні. Слід зазначити, що у таких обмеженнях виявляється соціальна функція житла. Вона пов'язана з тим, що житлові приміщення призначені для задоволення житлових потреб фізичних осіб, здійсненню їх конституційного права на житло [5, с. 177].

Загалом, фахівці в цій сфері пропонують вирішити цю проблему такими способами: 1) укладенням договору піднайму; 2) укладенням договору на користь третіх осіб; 3) укладенням договору позички.

Виходячи з законодавчого припису про непорушність правила про цільове використання предмету договору найму житла – для проживання в ньому фізичних осіб, а також враховуючи основну ідею договору найму житла – задоволення житлової потреби, вважаємо доцільним розглядати відносини між юридичною особою-наймачем та фізичною особою, яка буде проживати у житлі як договір на користь третьої особи, якою є фізична особа, що користується житлом

Проте єдиним реальним шляхом усунення цієї проблеми є саме укладення договору піднайму. Це можна пояснити тим, що ЦК України допускає укладення договору піднайму житла та встановлює загальні правові умови такого договору (стаття 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, тому що така особа жодного договору з наймодавцем не уклала. Для цього необхідно 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, на нашу думку, варто доповнити статтю 813 ЦК України положенням про обов'язок юридичної особи укласти договір піднайму з фізичними особами, які проживатимуть у даному житловому приміщенні.

До суб'єктного складу договору найму (оренди) житла, крім основних сторін договору – наймодавця та наймача, ЦК України передбачено також і інших учасників, яких можна розділити на 4 групи: 1) особи, які постійно проживають разом з наймачем (стаття 816 ЦК України); 2) інші особи, які мають право користуватися житлом (стаття 817 ЦК України); 3) тимчасові мешканці (стаття 818 ЦК України); 4) піднаймачі (стаття 823 ЦК України).

Спільною рисою, яка об'єднує зазначених осіб є те, що всі вони проживають у житлі або його частині, що є предметом договору найму житла. Однак залежно від різного обсягу прав щодо користування житлом або його частиною та обов'язків, які повинні бути виконані у зв'язку із проживанням у житловому приміщенні, їх можна охарактеризувати як «інших учасників договору». Таким чином, за ознакою наявності права користування житлом інших учасників договору найму (оренди) житла можна поділити на два види: 1) осіб, що мають право користування житлом (статті 816, 817 ЦК України); 2) осіб, що не мають самостійного права користування житлом (статті 818, 823 ЦК України).

До першої групи осіб, що мають право користування житлом відносяться особи, які постійно проживають разом з наймачем. Відповідно до частини першої статті 816 ЦК України такі особи мають бути вказані у договорі найму житла. Вони набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом, а це означає, що вони, як і наймач, зобов'язані оплачувати своє проживання.

Категорія «особи, які проживають разом із наймачем» є новою для договору найму житла, оскільки за радянських часів до таких осіб застосовувалось таке поняття як «члени сім'ї наймача». Це поняття застосовується і зараз при правовому регулюванні найму житла, що знаходиться у державній і комунальній власності. Цивільне законодавство не застосовує дане поняття, що розширює коло осіб, яких наймач може обрати для постійного проживання. Єдиною вимогою для таких осіб є їх зазначення в договорі найму житла.

Окрім осіб, які постійно проживають разом з наймачем, право користування житлом відповідно до статті 817 ЦК України мають також інші особи, що за взаємною згодою наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, а також за згодою наймодавця можуть вселятися у житло для постійного проживання у ньому. При цьому такі особи набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Тобто ці особи не набувають жодних обов'язків щодо користування житлом, зокрема, оплати за його користування, що не є обґрунтованим, адже такі особи вселяються у житло для постійного проживання. До недоліків правового регулювання в даному випадку слід віднести й невизначеність форми надання згоди на вселення таких осіб. Доцільним було б передбачити надання взаємної згоди наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, а також згоди наймодавця у письмовій формі за аналогією з житловим законодавством (стаття 65 Житлового кодексу України), що у разі спору полегшувало би доведення наявності такої згоди.

До другої групи інших учасників договору найму (оренди) житла відносяться особи, які не мають самостійного права користування житлом. Це тимчасові мешканці та піднаймачі.

Відповідно до статті 818 ЦК України під тимчасовими мешканцями слід розуміти осіб, на тимчасове безоплатне проживання у помешканні яких надали згоду наймач та особи, які постійно проживають разом з ним. Законодавець не передбачає необхідності наявності згоди наймодавця на тимчасове проживання в житлі таких осіб, однак встановлює обов'язок наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, попередньо повідомити наймодавця про проживання в житлі тимчасових мешканців. На жаль, законодавець не визначає граничного строку тимчасового проживання.

Головною відмінною рисою, яка відрізняє тимчасових мешканців від піднаймачів є платна основа проживання у житлі останнього. Відповідно до статті 823 ЦК України,

наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві. Наявність згоди наймодавця є обов'язковою умовою укладення договору піднайму житла. Піднаймач не набуває самостійного права користування житлом, хоча і має обов'язок його оплати.

Таким чином, в договорі найму (оренди) житла приватного житлового фонду, крім сторін цього договору, виділяють також інших його учасників, яких можна розділити на 4 групи: 1) особи, які постійно проживають разом з наймачем; 2) інші особи, які мають право користуватися житлом; 3) тимчасові мешканці; 4) піднаймачі. Разом із сторонами договору вони складають його суб'єктний склад. В свою чергу, інших учасників договору найму (оренди) житла можна поділити на два види: особи, що мають право користування житлом та особи, що не мають самостійного права користування житлом. Визначення правового становища кожного з учасників договору найму (оренди) житла, встановлення чіткого правового регулювання взаємовідносин із сторонами договору дасть можливість уникнути суперечок при реалізації особою конституційного права на житло.

Аннотация. В статье исследуется субъектный состав договора найма (аренды) жилья, которое находится в частном жилом фонде. Было проанализировано правовое положение сторон в договоре найма жилья. Выделены основные проблемные вопросы, которые могут возникать в случае, когда наймодателем выступает юридическое лицо. Проанализировано правовое положение других участников договора найма жилья и выделены их особенности.

Ключевые слова: договор найма (аренды) жилья, субъектный состав, наймодатель, наниматель, другие участники договора, право пользования жильем.

Abstract. The article examines the subject warehouse under the contract of rent (rent) of housing, which is in the private housing stock. The legal position of the parties in the lease agreement was analyzed. The main problematic issues that may arise in the case when the landlord is a legal entity are highlighted. The peculiarities of the legal status of other participants in the housing lease agreement are determined.

Key words: housing lease agreement, subject composition, property owner, tenant, other parties to the agreement, right to use housing.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року, № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.
2. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11 грудня 2003 року, № 1382-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 232.
3. Швидка В. Г. Суб'єктний склад договору найму (оренди) житла. *Часопис цивілістики*. 2015. Вип. 18. С. 153–156.
4. Бойко Н. М. Особливості правового регулювання договору позички та договору найму (оренди). *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2015. Вип. 32. С. 72–86.
5. Особливості обмежень щодо процедури вчинення нотаріальних дій з посвідчення правочинів щодо житла. *Правові засоби забезпечення та захисту прав людини: вітчизняний та зарубіжний досвід*: матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (Сєверодонецьк, 13–14 квітня 2017 р.) Сєверодонецьк, 2017. С. 174–177.