

2. Большая Советская Энциклопедия. Т. 28. – С. 138.
3. Липинский Д.А. Соотношение функций права и функций юридической ответственности // Изв. высш. учеб. заведений. – 2004. – № 3. – (Сер.: Правоведение).
4. Москаленко И.В. Методологические основы исследования и содержание информационной функции общих гражданско-правовых дефиниций // Право и образование. – 2004. – № 6.
5. Овощенко Н.М., Лошихин О.М. Функции права: значения, сущность, система // Часопис Київ. ун-ту права. – 2004. – № 2.
6. Радько Т.Н. Основные функции социалистического права. – Волгоград, 1970.
7. Рижников А.Я. Компенсационная функция советского гражданского права. – Саратов, 1983.
8. Тугаринов В.П. Философия сознания. – М., 1971.
9. Философский словарь. – М., 1986.
10. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. – М., 1974.

УДК 347.254

О.С. Омельчук

ДО ВИЗНАЧЕННЯ ПІДСТАВ ЗМІНИ ПРАВОВІДНОСИН, ПОВ'ЯЗАНИХ З ЖИТЛОМ

Останнім часом у розумінні права громадян на житло та напрямів його реалізації відбулися істотні зрушення.

Зокрема, у «Концепції державної житлової політики», схваленій постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. [4, с. 82-85], були визначені основні напрями реалізації права громадян України на житло. Зокрема, це створення умов, за яких кожен громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, узяти в оренду, забезпечення житлом за рахунок державного та громадського фонду головним чином соціально незахищених громадян і тих, які перебували до цього тривалий час на квартирному обліку.

Ці нові підходи знайшли відображення й у прийнятій 28 червня 1996 р. Конституції України.

Отже, можна констатувати зміну принципових основ розуміння права на житло, головним результатом чого стало визначення нових напрямів і шляхів його реалізації в нашій державі [6, с. 8, 12].

Разом із тим, не зважаючи на зазначені тенденції до забезпечення громадян житлом за їхній власний рахунок, значення договору найму жилого приміщення не зменшується, оскільки він залишається однією з основних правових форм опосередкування відносин користування житлом.

Слід зазначити, що деякі питання укладення та виконання договору найму житла були предметом спеціальних досліджень вітчизняних науковців [1, с. 29-31; 2].

Однак вони були присвячені дослідженню питань укладення та виконання договору найма житла, а також забезпечення належного виконання такого договору, і їхні автори практично не торкалися проблематики зміни договору найма.

Це свідчить про недостатню вивченість відповідної проблематики і необхідність спеціального її розгляду.

Пристаючи до розгляду такого аспекту забезпечення права на житло, як можливість змін договору найму житла, слід зазначити, що нині користування житлом за договором найму (оренди) має правову підставу у вигляді норм глави 59 Цивільного кодексу України, який набрав чинності з 1 січня 2004 р. (далі – ЦК України).

Норми зазначеної глави, зокрема, передбачають таку підставу зміни договору найму житла, як його «переукладення», тобто укладення знову після закінчення строку цього договору, що є основою припинення останнього.

Стаття 822 ЦК України встановлює, що в разі закінчення строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк.

Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір за таких самих або інших умов чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк.

Можна погодитися з думкою, що зазначений у ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячний строк встановлений з метою захисту прав наймача у випадках, коли він відмовиться від укладення договору за нових умов або коли наймодавець не бажає укласти договір найму житла на новий строк. Його призначення дати можливість наймачеві підшукати для себе інше житло. У разі попередження наймача про відмову від укладення договору на новий строк менше ніж за три місяці наймач, очевидно, має право проживати в цьому помешканні до закінчення трьох місяців з дня попередження [7, с. 566].

Форма такого попередження законом не встановлена. Але можна припустити, що вона має бути вчинена у такому самому вигляді, в якому був укладений договір найму житла (письмово або письмово з нотаріальним посвідченням).

Для більш повного захисту прав наймачів та полегшення розгляду судами цієї категорії справ вважаємо за доцільне внести в дану норму вказівку на те, що форма попередження повинна відповідати формі, в якій укладений договір найму житла.

Гарантіями прав наймача є положення, передбачені у ч. 1 ст. 822 ЦК України, згідно з якими, якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним за таких самих умов і на такий самий строк.

Крім того, якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк. Суд, задовольняючи позов про переведення прав наймача, не визнає договір найму недійсним, а замінює наймача позивачем у договорі найму житла.

Слід взяти до уваги, що Цивільний кодекс не передбачає можливості укладення власником або володільцем житла договору найму з іншим наймачем

з врахуванням негативних особистих стосунків зі «старим» наймачем або його вад чи інших особистих якостей, котрі не до вподоби наймодавцеві.

Згідно з ч. 2 ст. 822 ЦК України в разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання. Ця норма права зобов'язує наймодавця до продажу житла запропонувати наймачеві придбати житло, вказавши ціну та інші умови, за яких він його продає.

Якщо наймач відмовився від здійснення переважного права купівлі чи не здійснив цього права щодо нерухомого майна протягом строку, встановленого від дня отримання ним повідомлення, продавець має право продати житло іншій особі. У таких випадках наймач може звернутися до суду з позовом до наймодавця і покупця про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Право на відшкодування збитків для наймача в такій ситуації не передбачено.

Оскільки ст. 822 ЦК України не встановлює форму повідомлення наймача про продаж житла, строк, протягом якого таке повідомлення має бути доведене до наймача (час після закінчення строку договору), право вибору покупця, якщо кілька наймачів виявили бажання придбати житло, форму і строк відмови від здійснення наймачем переважного права купівлі, а також строк позовної давності до вимог про переведення на наймача прав та обов'язків наймача та (або) відшкодування збитків і про переведення на наймача прав та обов'язків покупця, у літературі пропонувалося долати цю прогалину в законодавстві за допомогою застосування аналогії закону, яким є ст. 362 ЦК України про переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності [7, с. 567].

На нашу думку, з такою пропозицією можна погодитися. Однак оптимальним варіантом вирішення цього питання було б внесення відповідних уточнень безпосередньо у ст. 822 ЦК України.

Разом із тим слід зазначити, що згідно з ч. 2 ст. 821 ЦК України вказане правило про «переукладення» договору не поширюється на короткостроковий договір найму житла.

Що стосується визначення інших підстав та порядку зміни і розірвання договору найму житла, то тут мають враховуватися як загальні положення про зміну і розірвання договорів, встановлені ст.ст. 651-654 ЦК України, так і специфічні підстави й порядок зміни та розірвання договору найму (оренди) житла, котрі містяться у главі 59 ЦК України або безпосередньо впливають з природи цього договору.

Отже, загальним правилом є те, що зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін і має вчинятися в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обігу (ч. 1 ст. 651, ст. 654 ЦК України).

Винятки із загального правила щодо добровільності зміни або розірвання договору можуть бути передбачені договором або безпосередньо законом. Зокрема, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору іншою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Від розірвання (зміни) договору слід відрізнити односторонню повну або часткову відмову від договору, яка можлива лише у випадках, прямо передбачених законом або договором.

У разі односторонньої відмови від договору в повному обов'язі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір вважається відповідно розірваним або зміненим.

Особливою підставою розірвання або зміни договору є істотна зміна обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору. У цьому разі договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання (ст. 652 ЦК України).

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність до обставин, які істотно змінилися, договір може бути розірваний або змінений за рішенням суду на вимогу зацікавленої сторони за наявності одночасно таких умов:

1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які зацікавлена сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;

3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б зацікавлену сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обігу не впливає, що ризик зміни обставин несе зацікавлена сторона.

Крім того, для зміни договору необхідна наявність ще однієї з двох умов:

1) розірвання договору суперечить громадським інтересам;

2) розірвання договору потягне для сторін (чи однієї з них) шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору за умов, змінених судом.

У разі зміни договору за взаємною згодою зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо, а в разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни.

Якщо договір змінюється або розривається за рішенням суду, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду чинності про зміну або розірвання договору.

За загальним правилом, сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням, до моменту зміни або розірвання договору. Втім, згідно з ч. 4 ст. 653 ЦК України сторони мають право своєю домовленістю передбачити повернення переданого за договором. Такі самі наслідки можуть бути встановлені спеціальним приписом закону [9, с. 460-461].

Оскільки договір найму житла є підставою виникнення зобов'язань, то до відповідних відносин застосовуються положення про зміну зобов'язань, які містяться у главі 47 (ст.ст. 512-525) ЦК України.

При цьому визначальним принципом зміни зобов'язань є згода на це всіх учасників зобов'язання. Одностороння відмова від виконання зобов'язання або одностороння зміна умов договору не допускаються, за винятком випадків, передбачених законом (ст. 525 ЦК України).

Одним із найбільш поширених випадків зміни зобов'язання є заміна його суб'єктів. Це може бути заміна кредитора або заміна боржника.

Оскільки більшість існуючих зобов'язань є двосторонні зобов'язуючими (або взаємними), коли кожна із сторін у зобов'язанні має одночасно і права й обов'язки, то на практиці виділити окремо цесію або переведення боргу часто неможливо. Тому в таких випадках відбувається суміш цих двох інститутів, яку в літературі нерідко позначають узагальнюючим терміном «заміна сторони в договорі» [3, с. 372-382; 5].

При цьому заміна сторони взаємного зобов'язання має відбуватися на основі застосування тієї норми, яка передбачає більш жорсткі правила заміни. Так, якщо заміна кредитора в зобов'язанні, за загальним правилом, не потребує згоди боржника (ст. 516 ЦК України), а боржник може бути заміненим іншою особою лише за згодою кредитора (ст. 520 ЦК України), то заміна сторони у двосторонньому зобов'язанні, що виникає з договору, можлива тільки за згодою іншої сторони договору [7, с. 374]. Зокрема, ч. 1 ст. 824 ЦК України передбачає як загальне правило, що заміна наймача в договорі найму житла можлива лише за згодою наймодавця.

Із заміною кредитора із зобов'язання вибуває колишній (первісний) кредитор і його замінює інша особа, що вступила в це зобов'язання.

Підставами заміни кредитора можуть бути:

1) цесія (відступлення права вимоги) – передання кредитором своїх прав іншій особі за правочином (ч. 1 ст. 824 ЦК України);

2) правонаступництво. Зокрема, для договору найму житла це може бути зміна власника житла (ст. 814 ЦК України), смерть наймача (ч. 2 ст. 824 ЦК України), припинення наймодавця – юридичної особи (ст. 104 ЦК України);

3) інші підстави, встановлені законом.

У зв'язку з тим, що ст. 512 ЦК України передбачає можливість передачі прав від колишнього кредитора новому кредиторі не тільки за згодою (правочином), але й з інших підстав, у літературі була висловлена точка зору, що концепція Цивільного кодексу з цього питання ґрунтується на поширювальному тлумаченні відступлення права вимоги (цесії) як поняття, що охоплює всі випадки заміни кредитора [7, с. 374-375].

Проте для такого тлумачення закон підстав не дає, оскільки з п. 1 ч. 1 ст. 512 ЦК України випливає, що відступленням права вимоги, тобто цесією, вважається лише вольова дія (правочин) кредитора.

До того ж поширювальне тлумачення поняття цесії не є властивим і для більшості сучасних досліджень у цій сфері [5, с. 11].

Отже, слід розрізняти загальне поняття заміни кредитора в зобов'язанні та цесію – передання кредитором своїх прав іншій особі за правочином.

Втім, це не заперечує ту обставину, що хоча заміна кредитора можлива з різних підстав, але практично найбільш важливою з них залишається цесія, якій присвячена більшість норм глави 47 ЦК України.

Отже, цесія (відступлення права вимоги) – це передання кредитором своїх прав у зобов'язанні іншій особі, що здійснюється за допомогою правочину. При цьому правочин щодо заміни кредитора в зобов'язанні вчиняється в такій самій формі, що й правочин, на підставі якого виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається новому кредиторі.

Цедент не тільки має право вказати боржникові на існування нового кредитора, але й зобов'язаний це зробити способом письмового попередження. Недотримання цієї вимоги означає, що боржник, який виконав зобов'язання первісному кредиторі, вважається таким, що звільнився від свого обов'язку (ст. 516 ЦК України). У такому разі новий кредитор може подати претензії відносно невиконання зобов'язання до цесіонарія, але не до боржника.

Іншим випадком заміни осіб у зобов'язанні є переведення боргу (делегатія) – заміна не уповноваженої, а зобов'язаної сторони, внаслідок чого відбувається вибуття первісного боржника із зобов'язання (звільнення його від боргу) і вступ у зобов'язання нового боржника.

Оскільки платоспроможність боржника, наявність у нього майна, на яке може бути звернене стягнення, відіграють істотну роль, переведення боргу можливе тільки за згодою кредитора (ст. 520 ЦК України).

У зв'язку з цим переведення боргу можна вважати багатостороннім правочинном (договором), внаслідок якого первісний боржник за зобов'язанням за згодою кредитора переводить свій обов'язок на нового боржника, вибуваючи, таким чином, з цього зобов'язання [8, с. 372].

Грунтуючись на викладених вище загальних вимогах до зміни або розірвання договорів взагалі, розглянемо далі особливості зміни договору найму житла, прямо визначені або такі, що впливають з положень глави 59 ЦК України.

Найбільш поширеними випадками зміни суб'єктного складу договору найму житла є зміна власника житла та заміна наймача.

Зокрема, ст. 814 ЦК України передбачає, що в разі зміни власника житла, переданого в найом, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

У даному разі правонаступництво є однією з підстав заміни кредитора (первісного наймодавця) у зобов'язанні, внаслідок чого до нового кредитора (нового наймодавця) переходять права первісного кредитора (наймодавця) у зобов'язанні користування житлом в обсязі й на умовах, що існували на момент переходу цих прав.

При цьому правило ч. 2 ст. 770 ЦК України стосовно встановлення в договорі найму умови, відповідно до якої в разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється, не поширюється на правовідносини правонаступництва в разі зміни власника житла, переданого у найм.

Стаття 814 ЦК України є імперативною нормою. Отже, якщо сторони договору найму житла встановлять у договорі, що в разі відчуження наймодавцем

житла цей договір припиняється, то така умова договору може бути визнана недійсною на підставі ч. 1 ст.ст. 203, 215 та 217 ЦК України.

Заміна наймача у договорі найма житла, крім загальних правил, спеціально регламентується ст. 824 ЦК України.

Зазначена норма передбачає два випадки заміни наймача:

1. На вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним.
2. У разі смерті наймача або вибуття його з житла.

1. На вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця наймач у договорі найму житла може бути замінений однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з наймачем.

2. У разі смерті наймача або вибуття його з житла (на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше жите приміщення в тому самому населеному пункті) наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька з цих осіб. У цьому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах.

У літературі зазначалося, що диспозиція ст. 824 ЦК України, викладена таким чином, що можна дійти висновку про надання законодавцем переваги вимогам наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, про заміну наймача над можливою відмовою наймодавця дати згоду на таку заміну.

При цьому слушно звертається увага на те, що вперше в главі 59 ЦК України пропозиції вказаних осіб законодавець іменує «вимогами», тим самим підкреслюючи їх значення. Крім того, інші особи, які постійно проживають разом з наймачем, набувають статусу рівного зі статусом наймача тільки після згоди наймодавця (ст. 816 ЦК України). Нарешті, серед підстав розірвання договору найму житла не згадується така обставина, як відмова наймодавця від заміни наймача в разі смерті фізичної особи – боржника. Тому як очевидний факт розглядається та обставина, що відмова наймодавця дати згоду на заміну наймача може бути оскаржена до суду, який має задовольнити такий позов, якщо встановить, що особа, якою пропонується замінити наймача, відповідає вимогам, що ставляться до наймача [7, с. 568].

Викладене дає підстави дійти висновку, що особливостями визначення підстав зміни правовідносин, пов'язаних з користуванням житлом, є те, що вони мають визначатися як з врахуванням спеціальних положень про договір найму житла, так і загальними нормами цивільного законодавства. При цьому перевага надається наймачеві та особам, які постійно проживають з ним.

Література

1. Бондар В.Я. Види договорів найму жилих приміщень // Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України: Тези доп. і наук. повідом. наук.-практ. конф. – К.: ІДП НАНУ, 2001.
2. Бондар В.Я. Договір найму житла: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2001. – 18 с.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М.: Статут, 1997.
4. Житлове законодавство України. – К.: Юрінком Інтер, 1998.

5. Кот О.О. Перехід прав кредитора до третіх осіб в цивільному праві України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2002. – 20 с.
6. Соболев О.В., Мічурін Є.О., Сліпченко С.О. Житлове право України. – Х.: Еспада, 2001.
7. Цивільний кодекс України: Коментар / За ред. Є.О. Харитонов, О.М. Калітенко. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2003.
8. Цивільне право України: Підручник / Є.О. Харитонов, Н.О. Саниахметова. – К.: Істина, 2003.
9. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Гражданское право Украины: Учебник. – Х.: ООО «Одиссей», 2004.

УДК (347.5+343.226).001.36

О.А. Волков

ОЗНАКИ КРАЙНЬОЇ НЕОБХІДНОСТІ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ТА КРИМІНАЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ

Наукова розробка проблем, пов'язаних із захистом прав особистості, майна громадян і організацій, має важливе як теоретичне, так і практичне значення.

Особливе місце серед цивільно-правових способів захисту особистих та майнових прав належить позадоговірним зобов'язанням. Зобов'язання із завдання шкоди, врегульовані главою 82 ЦК України, можна умовно поділити на дві великі групи: 1) зобов'язання із завдання шкоди протиправними діями, або деліктні зобов'язання; 2) зобов'язання із завдання шкоди правомірними діями. Між зазначеними групами зобов'язань спостерігається істотна різниця: якщо протиправно завдана шкода підлягає відшкодуванню в будь-яких випадках, то правомірна шкода – лише у випадках, встановлених ЦК та іншим законом. Обов'язок відшкодування правомірної шкоди не припускається. Якщо доведена правомірність діяння, такий обов'язок має прямо впливати з норм ЦК або іншого законодавчого акта. Прикладом такої норми є стаття 1171 ЦК України, відповідно до якої шкоду, завдану особі у зв'язку з вчиненням дій, спрямованих на усунення небезпеки, що загрожувала цивільним правам чи інтересам іншої фізичної або юридичної особи, якщо цю небезпеку за даних умов не можна було усунути іншими засобами (крайня необхідність), відшкодовує особа, що її завдала.

Оскільки в цьому разі йдеться про виняток із загального правила, кваліфікуючими ознаками якого є наявність стану крайньої необхідності, встановлення характерних ознак цієї правової категорії має важливе теоретичне та практичне значення.

Оцінюючи ступінь дослідженості даної теми, слід зазначити, що раніше чинне цивільне законодавство не містило поняття крайньої необхідності.

Стаття 445 ЦК України, яка називалася «Відповідальність за шкоду, заподіяну у стані крайньої необхідності», обмежувалася лише вказівками на умови й порядок розподілу шкоди, завданої у стані крайньої необхідності, встановлюючи загальне правило, згідно з яким таку шкоду має відшкодувати