

СПІРНІ ПИТАННЯ УКЛАДЕННЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Задоволення житлових потреб шляхом укладення договору найму жилого приміщення є однією з найбільш поширених юридичних форм реалізації права людини на житло. Проте правове регулювання відповідних відносин поки залишається недосконалим, оскільки чинне законодавство недостатньо враховує фактично виниклу диференціацію такого договору на два основних види: 1) соціальний договір найму житла; і 2) цивільно-правовий договір найму (оренди) житла [1, с. 40-49]. Внаслідок цього існують певні колізії цивільного та житлового законодавства, неповнота правового регулювання, деяка нестабільність судової практики. Недостатнє врахування особливостей цивільно-правового договору найму (оренди) житла негативно впливає на забезпечення прав та інтересів учасників відповідних відносин вже від моменту їх виникнення. Це й зумовлює доцільність розгляду низки правових аспектів укладення та виконання зазначеного договору.

Актуальність проблематики дослідження посилюється тим, що, незважаючи на появу останнім часом низки наукових праць, присвячених дослідженню договору найму житла (В.Я. Бондар [2], Я.В. Гуляк [3], О.С. Омельчук [4], Т.Р. Федосєєва [5]), спірні питання укладення такого договору, як підстави виникнення житлових правовідносин, значною мірою залишалися поза увагою дослідників.

З врахуванням викладеного вище метою цієї статті є встановлення особливостей порядку та умов укладення цивільно-правового договору найму (оренди) житла відповідно до чинного цивільного законодавства України.

Прислухаючи до розгляду цього питання, передусім, зазначимо, що в юридичній літературі підставою виникнення договірних житлових правовідносин, як правило, вважається юридичний склад, що охоплює такі елементи: 1) рішення відповідних органів про надання жилого приміщення; 2) видача ордеру на надане жиле приміщення; 3) укладення на підставі цього ордеру договору найму жилого приміщення; 4) фактичне вселення наймача в жиле приміщення, вказане в ордері та договорі [6, с. 38]. Стосовно найму жилих приміщень у будинках, які належать громадянам на праві особистої власності, робилося спеціальне застереження стосовно того, що тут не існує встановлених зразків і додаткових умов, внаслідок чого для виникнення житлових правовідносин достатньо лише одного укладення договору між власником приміщення і наймачем [7, с. 72, 75].

Із врахуванням доцільності виокремлення «приватного» договору найму оренди житла як такого, що має всі характерні ознаки цивільно-правового договору, деякі автори висловлювали припущення, що наявність самого лише договору найму житла, укладеного відповідним чином, є достатнім для виникнення цивільних відносин користування помешканням, котре є предметом такого договору [8, с. 101-102].

Оскільки норми глави 59 ЦК України не містять спеціальних вказівок щодо порядку укладення договору найму (оренди) житла, обмежуючись вказівкою на те, що договір найму (оренди) житла укладається в письмовій формі (ст. 811 ЦК України), його укладення, на нашу думку, відбувається на загальних засадах, властивих для укладення будь-якого цивільно-правового договору. При цьому можуть існувати особливості стосовно укладення договору найму (оренди) житла.

Отже, спочатку торкнемося загального порядку укладення цивільного договору, який складається з двох етапів: оферти та акцепту.

Оферта – це волевиявлення однієї з осіб (оферента), спрямоване на отримання волевиявлення іншої особи (акцептанта) у відповідь, внаслідок чого виникає спільний вольовий акт, договір, що приводить до досягнення зустрічних результатів, бажаних для них. Правове значення оферти визначається тим, що вона не лише містить пропозицію укласти договір на певних умовах, але разом із тим тягне не менш важливі наслідки правового характеру, які полягають у тому, що оферент протягом певного строку зв'язаний своєю пропозицією про укладення договору. Зокрема, ст. 643 ЦК України передбачає, що, коли пропозицію укласти договір зроблено з вказівкою строку для відповіді, договір вважається укладеним, якщо особа, що зробила пропозицію, отримала від іншої сторони відповідь про прийняття пропозиції протягом вказаного строку. Отже, у тих випадках, коли в самій оферті вказано строк для відповіді, оферент зв'язаний своєю пропозицією протягом цього терміну. Якщо він за цей час передумає і направить пропозицію про укладення договору іншій особі, укладе з цією іншою особою договір, то його дії будуть порушувати права того, до кого він спочатку звернувся із пропозицією. Тому на нього можуть бути покладені негативні наслідки односторонньої відмови від зобов'язання. Наприклад, обов'язок відшкодувати заподіяні такою відмовою збитки.

Якщо ж оферту зроблено усно, без вказівки строку для відповіді, договір вважається укладеним за умови, що інша сторона негайно заявила оференту про прийняття цієї пропозиції (ст. 644 ЦК України).

У разі, якщо пропозиція зроблена в письмовій формі, договір вважається укладеним, якщо відповідь про прийняття пропозиції отримана протягом нормально необхідного для цього часу [9, с. 474-477].

Разом із тим для укладення договору найму житла це правило, очевидно, не має практичного значення, оскільки з положення ст. 811 ЦК України, відповідно до якого договір найму (оренди) житла має укладатися в письмовій формі, випливає висновок, що для укладення даного договору й оферта і відповідь на неї мають бути виражені письмово.

Але, навіть якщо оферта відповідає всім вимогам, які висуваються до неї і про які йшлося вище, вона не завжди є першою стадією укладення договору. У випадках, передбачених законом (наприклад, ст. 646 ЦК України), вона розцінюється не як оферта, а фактично як пропозиція вступити в переговори. Це пов'язано з тим, що на зустрічну пропозицію необхідна згода колишнього оферента. Якщо ж колишній оферент не погодиться з новою пропозицією, а висуне якісь додаткові умови, то він знов стає оферентом, а його контрагент акцептантом. Переговори

або обмін листами між сторонами, таким чином, можуть продовжуватися довго і завершитися або досягненням згоди відносно умов договору, або взагалі не привести до позитивного результату.

Особливим випадком укладення договору найму житла є встановлення договірних відносин на підставі так званої «публічної оферти», тобто оферти, уживаної до невизначеного кола осіб.

Враховуючи практику укладення договорів найму (оренди) житла на підставі оголошення в засобах масової інформації або за допомогою різноманітних посередницьких фірм (організацій), яка останнім часом є досить поширеною, це питання набуває значної ваги, оскільки від того, якою буде відповідь на нього, залежить встановлення моменту взаємної пов'язаності сторін договірними відносинами, можливість визнання переважного права на укладення договору за тим, хто першим відгукнувся на публічну об'яву про здачу житла в оренду, тощо.

Слід згадати, що в літературі набула поширена точка зору, згідно з якою оферта може бути уживана тільки до певної особи або до кількох конкретних осіб. Якщо ж такої «адресності» немає, то немає і оферти [10, с. 302].

Однак останніми роками така позиція втрачає популярність. Як зазначають М.І. Брагінський і В.В. Вітрянський, у наш час, коли учасники обігу мають можливість самі знаходити собі партнерів, та ще й в умовах зростаючої конкуренції, поширюється практика різного роду запрошень до укладення договорів по радіо, телебаченню, у пресі [11, с. 158]. До такої «публічної» оферти можна віднести пропозицію в газеті, по радіо або телебаченню про здачу конкретного житла на точно визначених умовах, з яким вираженням готовності оферента (власника або володільця житла) вступити на виголошених умовах в договір з будь-якою особою, яка цього забажає.

Крім того, публічна оферта фактично існує при укладенні кожного публічного договору (ст. 633 ЦК України). Отже, власники (володільці) житла, для яких здача житла в оренду є підприємницькою діяльністю, повинні укладати відповідні договори найму з кожною особою, яка звернеться до них, виражаючи бажання укласти такий договір

Згідно із ст.ст. 205, 639 ЦК України договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом. Такою вимогою закону є ст. 811 ЦК України, котра, у свою чергу, ґрунтується на положеннях п. 4 ч. 1 ст. 208 ЦК України. Отже, договір найму житла має вважатися укладеним з моменту його підписання сторонами або вчинення в письмовій формі в інший спосіб, встановлений ст. 207 ЦК України. Якщо ж сторони домовилися про нотаріальне посвідчення такого договору (хоча законом і не вимагається його нотаріальна форма), цей договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення (ч. 2 ст. 639 ЦК України).

Порядок вирішення спорів, що виникають у процесі укладення договорів, визначається ст. 649 ЦК України, ч. 2 якої встановлює, що коли укладення договору не пов'язане з приписами правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування,

то переддоговірні спори можуть бути вирішені судом у випадках, встановлених за домовленістю сторін або законом.

Оскільки цивільно-правові (приватні, комерційні) договори найму (оренди) житла укладаються на підставі вільного волевиявлення сторін, то можна дійти висновку, що відповідно до принципу свободи укладення договорів, про який згадувалося вище, логічним є припущення, що переддоговірні судові спори тут можуть існувати, як правило, лише за домовленістю сторін.

Винятком із цього правила, на нашу думку, має бути укладення договору найму житла його власником або володільцем, який робить це здійснюючи підприємницьку діяльність (ст. 633 ЦК України), а тому не має права довільно визначити контрагента за цим договором, довільно змінювати умови останнього в залежності від того, з ким укладає договір, тощо.

Оскільки особи, які вселяються разом із наймачем, можуть бути самостійними наймачами, то відповідно до ч. 3 ст. 816 ЦК України вони в таких випадках мають солідарні права та обов'язки з останнім.

У зв'язку з цим в літературі ставилося питання про необхідність підписання договору найму (оренди) житла особами, які будуть проживати разом із наймачем, або про давання ними згоди на проживання на таких умовах, в іншій формі. При цьому зауважувалося, що оскільки Цивільний кодекс не передбачає обов'язковості участі в укладанні договору найму (оренди) житла в будь-якій формі осіб, які проживатимуть разом із наймачем, то підставами виникнення прав і обов'язків для таких осіб є договір найму (оренди) житла і положення відповідних статей глави 59 ЦК України [12, с. 563].

Проте така позиція, потребує уточнення, оскільки вона є справедливою лише стосовно випадків, передбачених ч. 1 ст. 816 ЦК України, де йдеться про вказівку в договорі найму (оренди) житла про осіб, які проживатимуть разом із наймачем. Натомість, ч. 3 ст. 816 ЦК України фактично передбачає зовсім іншу ситуацію, оскільки в ній йдеться про одночасне існування кількох наймачів помешкання.

З урахуванням таких відмінностей, на нашу думку, логічним є таке вирішення цього питання.

У тих випадках, коли в договорі найму (оренди) житла вказані особи, які будуть проживати разом із наймачем, з положень ч. 1 ст. 816 ЦК України не випливає необхідність їх участі в укладенні договору. Отже, спеціального підписання або посвідчення ними договору в даному разі не вимагається.

Якщо ж відбувається укладення договору найму (оренди) житла одним наймодавцем одночасно з кількома наймачами (ч. 3 ст. 816 ЦК України), то кожен з таких наймачів виступає як самостійний учасник договірних відносин, а отже, повинен самостійно у встановленому законом порядку, про який йшлося вище, брати участь в оформленні зазначеного договору: поставити підпис, іншим способом посвідчити свою згоду з умовами договору тощо.

При цьому, оскільки всі зазначені наймачі (співнаймачі) проживають разом в одному помешканні, виникає практичне запитання: скільки має бути примірників договору найму (оренди) житла, в якому беруть участь, тобто є наймачами, кілька осіб.

На нашу думку, хоча предмет договору тут є спільним і всі зазначені особи (співнаймачі) користуються ним спільно, очевидно, що таких примірників договору має бути не менше, ніж учасників договору – по одному в наймодавеця і в кожного з наймачів даного житла. При цьому з практичної точки зору важливо, щоб у тексті договору було зазначено, що всі його примірники є автентичними, оскільки недотримання цієї вимоги не дозволить забезпечити реальну солідарність прав і обов'язків осіб, котрі є співнаймачами [1, с. 87-88].

Особливим випадком укладення договору найму (оренди) житла є його «переукладення», тобто укладення знову після закінчення строку цього договору, що є підставою припинення останнього.

Стаття 822 ЦК України встановлює, що в разі закінчення строку договору найму (оренди) житла наймач має переважне право на укладення такого договору на новий строк. Не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору найму (оренди) житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Встановлення в ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячного строку для попередження має за мету захист прав наймача шляхом створення останньому можливості підшукати інше житло. У разі попередження наймача про відмову від укладення договору на новий строк менше ніж за три місяці, наймач має право проживати в цьому помешканні до закінчення трьох місяців з дня попередження [13, с. 749].

Форма такого попередження законом не встановлена. Але в даному разі із суті відносин сторін випливає, що попередження має бути зроблене в тій самій формі, в якій був укладений договір найму (оренди) житла: у простій письмовій формі або в письмовій з нотаріальним посвідченням формі [8, с. 109-110].

Гарантіями прав наймача є правило, встановлене в ч. 1 ст. 822 ЦК України, згідно з яким, якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Якщо ж наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму (оренди) 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. При цьому ЦК України не передбачає можливості укладення власником або володільцем житла договору найму (оренди) з іншим наймачем з мотивів негативних особистих стосунків з колишнім наймачем або його вад чи інших особистих якостей, котрі не до вподоби наймодавцеві. Суд, задовольняючи позов про переведення прав наймача, не визнає договір найму (оренди) недійсним, а замінює наймача позивачем у договорі найму (оренди) житла.

Згідно з ч. 2 ст. 822 ЦК України в разі продажу житла, яке було предметом договору найму (оренди), наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання. Ця норма права зобов'язує наймодавеця до продажу житла запропонувати наймачеві придбати житло, вказавши ціну та інші умови, на 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 шляхом застосування аналогії закону, якою є ст. 362 ЦК України про переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності [12, с. 567]. З такою пропозицією можна погодитися, але разом із тим слід зауважити, що згідно з ч. 2 ст. 821 ЦК України вказане правило про «переукладення» договору не поширюється на короткостроковий договір найму (оренди) житла.

Підсумовуючи викладене вище, можна дійти висновку, що укладення договору найму (оренди) житла має низку істотних особливостей. Зумовлені ці особливості таким. З одного боку, договір найму (оренди) житла є видом цивільно-правового договору і підпорядковується всім вимогам до останнього. Проте одночасно такий договір є підставою виникнення правовідносин, які опосередковують задоволення важливих соціальних потреб людини, що зумовлює необхідність встановлення додаткових гарантій прав наймачів житла. Чинне законодавство частково враховує ці особливості. Однак для того, щоб права учасників даних відносин були забезпечені максимально повно, необхідне більш детальне регулювання відповідних відносин і чітке узгодження положень цивільного та спеціального житлового законодавства.

Література

1. Омельчук О.С. Зміна договору найму (оренди) житла: Дис. ... канд. юрид. наук. – О., 2007.
2. Бондар В.Я. Договір найму житла: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2001. – 18 с.
3. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – О., 2005. – 24 с.
4. Омельчук О.С. Зміна договору найму (оренди) житла: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – О., 2007. – 20 с.
5. Федосеева Т.Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Х., 2003. – 18 с.
6. Червоный Ю.С., Харитонов Е.О., Бровченко Н.А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР: Учеб. пособие. – О.: ОГУ, 1984.
7. Гордон М.В. Радянське цивільне право. Ч. 2. – Х.: ХГУ, 1966.
8. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Дис. ... канд. юрид. наук. – О., 2005.
9. Харитонов С.О., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: Істина, 2007.
10. Цивільне право України: Підручник / За ред. Ч.Н. Азімова, С.Н. Приступи, В.М. Ігнатенка. – Х.: Право, 2000. – Ч. 1.
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М.: Статут, 1997.

12. Цивільний кодекс України: Коментар / За ред. Є.О. Харитоновна, О.М. Калітенко. – Х.: Одісей, 2003.
13. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар. – 3-є вид., перероб. та доп. / За ред. Є.О. Харитоновна. – Х.: Одісей, 2006. – С. 749.

УДК 343.296

Д.Ф. Плачков

СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІНСТИТУТУ ВІДШКОДУВАННЯ ДЕРЖАВОЮ ШКОДИ, ЗАВДАНОЇ ЗЛОЧИНОМ

Новий етап розвитку нашого суспільства знайшов свій вияв у багатьох державотворчих процесах в Україні, зумовив більш глибокий, всебічний розгляд та опрацювання багатьох теоретичних та практичних проблем національної правової системи. Особливої ваги цей процес набув після прийняття нової Конституції України – Основного Закону, який встановив засади демократичного устрою нашої країни.

Однією з важливих державних проблем є вдосконалення правового регулювання у сфері ефективного усунення наслідків злочину як гарантія дотримання прав людини.

Інституту захисту прав потерпілих у західних країнах, у цілому, надається дуже важливе значення. У цих самих цілях у США, Англії, Японії, Швеції, у ряді республік СНД передбачені так звані цільові фонди для матеріальної підтримки потерпілих – як державні, так і приватно-комерційні.

Захист прав жертв злочинів є невід'ємною частиною захисту прав і основних свобод людини, в основі якого лежать Статут ООН 1945 р., Загальна декларація прав людини 1948 р., Міжнародні пакти про права людини 1966 р. [1].

Ця струнка і цілісна система міжнародної охорони прав людини захищає права всіх осіб без винятку, у тому числі й права жертв злочинів. На основі цих документів вона дедалі частіше розробляє і приймає акти, що безпосередньо стосуються регулювання правового статусу жертв злочинів [2].

Проблемі ефективного відшкодування збитку, заподіюваного громадянам злочинними діями, спеціально був присвячений міжнародний колоквиум, що відбувся в 1973 р. у Фрайбурзі (ФРН).

Ще 11 травня 1976 р. у Німеччині був прийнятий відповідний закон про відшкодування шкоди жертвам насильницьких злочинів. Політична вимога надання законодавчих гарантій жертвам насильницьких злочинів була обґрунтована, зокрема, політичною волею Німеччини на державному рівні заглибити ті наслідки, які спричинили нацисти під час свого тоталітарного панування в 1933 – 1945 рр., а науковці виходили з того, що держава, яка монопольне використовує засоби боротьби зі злочинністю, зобов'язана охороняти своїх громадян від шкоди, що може бути спричинена кримінальними діями [3].

Ця сама проблема обговорювалася і на XI конгресі Міжнародної асоціації кримінального права (Будапешт, 1974 р.). У принципі тут була підтримана ідея