

УДК 347.453.3:347.416

Я. В. Балан

ДО ПИТАННЯ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

На сьогодні питання користування житловими приміщеннями потребують спеціального дослідження й аналізу, насамперед, з урахуванням наукових розробок в галузі цивільного права. Зокрема, вимагають теоретичного осмислення та законодавчого вирішення проблемні питання підстав розірвання договору найму житла на матеріалах оновленого цивільного законодавства України.

Слід зазначити, що деякі питання реалізації житлових прав фізичних осіб побіжно розглядалися у процесі дослідження тих чи інших аспектів користування житлом на підставі договору найму (С. В. Богданов, В. Я. Бондар, Л. В. Васильченко, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, Н. О. Саниахметова, С. О. Сліпченко, Т. Р. Федосеева, Є. О. Харитонов та ін.). Водночас спеціальних досліджень підстав розірвання договору найму житла у літературі не проводилося, що свідчить про актуальність обраної теми дослідження.

Спеціальними засобами забезпечення прав учасників договору найму житла є розірвання зазначеного договору зі спеціальних підстав, встановлених у главі 59 ЦК України.

Так, частина перша ст. 825 ЦК України встановлює такі підстави розірвання договору найму житла з ініціативи наймача:

1. Відмова наймача житла за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, від договору найму.

Наймач може це зробити у будь-який час. Однак умовою такого розірвання договору є те, що наймач має письмово попередити про це наймодавця за три місяці. Форма такого попередження законом не встановлена. Але, як здається, воно має бути здійснене в тій самій формі, в якій був укладений договір найму житла. У кожному разі обов'язок доказування цього факту лежить на наймачеві.

Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою. У разі попередження наймодавця про розірвання договору менше, ніж за три місяці, наймодавець, очевидно, має право вимагати від наймача плати за відповідний час, який доповнює строк до трьох місяців.

2. Непридатність житла для постійного проживання у ньому, яка виникла після укладення договору.

Як в першому, так і в другому випадку розірвання договору найму житла відбувається в позасудовому порядку.

На вимогу наймодавця договір найму житла відповідно до правил, встановлених частинами другою, третьою та четвертою ст. 825 ЦК України, може бути розірваний з таких підстав:

1. Невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі —

понад два рази. (Раніше судова практика дотримувалася позиції, що систематичним невнесенням плати за житло варто вважати несплату наймачем квартирної плати протягом трьох місяців підряд. Але зараз позиція законодавців виглядає більш гуманною).

Якщо при розгляді справи про розірвання договору найму житла наймач внесе відповідну плату, суд може відмовити в позові, враховуючи поважність причини виникнення заборгованості по оплаті житла.

2. Руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

Руйнування або псування житла може проявлятися в безпосередніх винних діях наймача та інших осіб, з якими він проживає, по порушенню цілісності жилих приміщень, місць загального користування, санітарно-технічного обладнання тощо, а також в бездіяльності відносно виконання обов'язків по здійсненню поточного або капітального ремонту.

За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла.

Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

У разі відстрочки виконання рішення дія договору найму житла продовжується, обов'язок наймача по усуненню допущених порушень не припиняється.

Після закінчення відстрочки виконання рішення наймодавець може вимагати виселення наймача та інших осіб, з якими він проживає, або запропонувати наймачеві укласти новий договір найму.

3. Використання житла не за призначенням або систематичне порушення прав та інтересів сусідів наймачем житла або іншими особами, за дії яких він відповідає. Використання житла не за призначенням може полягати у використанні його не для проживання, а для виробничих, підприємницьких або інших цілей.

Систематичне порушення прав та інтересів сусідів — це умисне, винне порушення правил проживання, учинення скандалів, нанесення сусідам образ, побоїв, інших тілесних ушкоджень, грубе порушення вимог щодо дотримувannya тиші, особливо в нічний час, та інші дії, які свідчать про навмисність порушення правил проживання. Систематичність в даному випадку — це триваюча, повторна антигромадська поведінка після попередження з боку наймодавця.

В таких випадках наймодавець повинен попередити наймача про необхідність усунення цих порушень.

Якщо ж попередження не дасть результатів і наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження будуть продовжувати використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла.

4. Необхідність використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї. (Ця підстава розірвання договору найму житла може мати

місце, коли йдеться про найм частини будинку, квартири, кімнати або частини кімнати). При цьому наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

Обов'язок доказування необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї лежить на наймодавцеві.

При цьому власникові житла потрібно довести, що потреба його в житлі є насущною, а не очікуваною, реальною, а не уявною [1, 125].

Не допускається припинення найму з цієї підстави у тих випадках, якщо буде встановлено, що власник, посилаючись на необхідність у житловому приміщенні, у дійсності вимагає виселення, щоб здавати приміщення в найом іншій особі або продати будинок.

У перших трьох випадках розірвання договору найму житла з ініціативи наймодавця проводиться лише у судовому порядку, на що прямо вказують частини друга та четверта ст. 825 ЦК України.

Що стосується розірвання договору й виселення наймача та осіб, які проживають разом з ним з такої підстави як потреба наймодавця в користуванні житлом власного проживання, то внаслідок того, що в ч. 3 ст. 825 ЦК України не згадується про судовий порядок вирішення цього питання, може виникнути припущення, що таке розірвання договору можливе у позасудовому порядку.

Але, думається, це не так. Хоча згадана норма Цивільного кодексу не згадує про судовий порядок розірвання договору в цьому випадку, однак не викликає сумніву, що при виникненні спору він має вирішуватися судом відповідно до загального правила, встановленого ст. 16 ЦК України.

Перелік підстав розірвання договору найму житла з ініціативи наймодавця має вичерпний характер і поширювальному тлумаченню не підлягає.

Разом із тим виникає питання про збереження за наймачем, іншими особами, які проживають разом з наймачем, права на користування житлом у разі їх тимчасової відсутності.

Як вважають деякі автори, така відсутність теж може розглядатись як невикористання житла за його призначенням, якщо має місце руйнування або псування житла [2, 570].

Проте, така позиція здається недостатньо вмотивованою.

На нашу думку, в даному випадку неприпустимо підмінити поняття «використання житла не за призначенням», про яке йдеться в частині четвертій ст. 825 ЦК України, поняттям «невикористання житла за його призначенням», оскільки дане правило встановлене як санкція за протиправну дію, а не за бездіяльність, котра до того ж не має протиправного характеру.

У разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

Якщо договір розривається у судовому порядку, зобов'язання припиняються з моменту набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили. Розірвання договору найму житла є підставою позбавлення права користування житлом.

Варто зазначити, що ст. 826 ЦК України передбачає один з додаткових правових наслідків розірвання договору найму житла, яким є виселення з житла наймача та інших осіб, які проживали у помешканні, на підставі рішення суду без надання їм іншого житла.

Необхідність постановлення рішення суду про виселення обумовлене конституційною вимогою, що міститься в ст. 47 Конституції України, а також вимогами ст. 311 ЦК України.

Позивач має право об'єднати в одній позовній заяві вимоги про розірвання договору найму житла і вимоги про виселення наймача та інших осіб, які проживали у помешканні, як безумовно, зв'язані між собою.

Перша вимога визначає долю позовної вимоги про виселення. Очевидно, що, виходячи з інтересів наймодавця, доцільно об'єднувати в одній позовній заяві вимоги про розірвання договору найму житла і про виселення.

Відповідачами по таким справам мають бути наймач і всі повнолітні особи, які проживали у помешканні. Хоча в ст. 826 ЦК України говориться про проживання вказаних осіб в минулому часі, підлягають виселенню і особи, які продовжують жити після розірвання договору. Виселення наймача та інших осіб, які проживали у помешканні, може полягати в звільненні житла від майна цих осіб, позбавлення їх реєстрації за цією адресою.

Разом із тим виселення може бути здійснене як у примусовому порядку, так і добровільно [3, 534–536].

У кожному разі, якщо договір змінений або розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору.

Відшкодування збитків є мірою відповідальності і, отже, до неї застосовуються правила ЦК України та інших актів законодавства, якими регулюються відносини відповідальності.

Зокрема, згідно з ст. 614 ЦК України, особа, істотне порушення договору якою було підставою зміни (розірвання) договору, звільняється від відшкодування збитків, якщо доведе, що порушення договору сталося не з її вини.

Література

1. Маслов В. Ф. Право на жилище / В. Ф. Маслов. Х. : Вища шк., 1986.
2. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. Х. : Одиссей, 2003.
3. Харитонов Е. О. Гражданское право: Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров. Авторское право. Представительство : учеб. пособие / Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова. К. : А.С.К., 2003.

Анотація

Балап Я. В. До питання розірвання договору найму житла. — Стаття.

Досліджено особливості розірвання договору найму житла. Проаналізовано підстави розірвання договору найму житла з ініціативи наймача. Розглянуто наслідки розірвання договору найму житла.

Ключові слова: договір найму житла, розірвання, підстави, наслідки, жиле приміщення.

Анотація

Балан Я. В. К вопросу расторжения договора найма жилища. — Статья.

Исследованы особенности расторжения договора найма жилища. Проанализированы основания расторжения договора найма жилища по инициативе нанятого. Рассмотрены последствия расторжения договора найма жилища.

Ключевые слова: договор найма жилища, расторжение, основания, последствия, жилое помещение.

Summary

Balan Y. V. To the Question of Rent Living Space Dissolution. — Article.

The peculiarities of the rent living space dissolution are examined. The reasons of the rent living space dissolution with the tenant initiatives are analysed. The consequences of the rent living space dissolution are shown.

Keywords: rent living space, dissolution reasons, consequences, dwelling.

УДК 347.41:17.026.1

А. М. Гужва

РОЛЬ І МІСЦЕ КАТЕГОРІЇ ІНТЕРЕСУ У ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАННЯХ

Інтерес є наскрізною категорією, яка присутня у всіх інститутах цивільного права. Однак у різних інститутах цивільного права категорія інтересу знаходить різні прояви. Останнім часом правознавці звертаються у своїх працях до комплексного дослідження категорії інтересу у праві (І. А. Бірюков, С. В. Михайлов, В. В. Субочев, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova). З'ясовуються питання щодо співвідношення інтересу і суб'єктивного права, юридичної природи категорії інтересу. Однак досліджень щодо категорії інтересу в окремих інститутах цивільного права зараз бракує у науковій літературі. Оскільки найпоширенішою формою регулювання цивільних правовідносин є договір, то актуальним, на наш погляд, є питання про визначення ролі і місця інтересу у договірних зобов'язаннях. Звичайно, стосовно кожного договірного типу можна досліджувати інтереси сторін окремо (напр., інтереси сторін у договорах купівлі-продажу, найму), але тоді не буде висвітлено роль і місце категорії інтересу для договірних зобов'язань в цілому.

Ще у Стародавньому Римі у юридичних текстах вказували на наявність інтересу у контрагентів за договорами (*interest emptoris* — в інтересі покупця, *interest locatoris* — в інтересі наймодавця і т. д.). Інтерес сторони за договором обумовлював у свою чергу інтерес у пред'явленні позову з договору. Отже сучасні договори, конструкції яких були розроблені ще римськими юристами, можуть передбачати інтереси контрагентів, подібні до тих, які мали місце у господарському житті стародавніх римлян. Однак у сучасному праві з'явилося багато договірних зобов'язань, не відомих римському праву. Змістились також акценти у розумінні правових категорій завдяки теоретичним розробкам. Тому є потреба у розгляді категорії інтересу на сучасному матеріалі.