

**ПІДНАЙОМ ЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ В ДЕРЖАВНОМУ ТА  
ГРОМАДСЬКОМУ ЖИТЛОВИХ ФОНДАХ ЗА ЧИННИМ  
ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Піднайом жилого приміщення являє собою договір, за яким наймач жилого приміщення, виступаючи в ролі наймодавця, надає все приміщення або його частину в тимчасове користування за плату [2, 180].

У чинному національному законодавстві загальні положення, що стосуються договорів піднайму жилого приміщення в державному та громадському житловому фонді, закріплені в ст. 91 Житлового кодексу УРСР [3]. У відповідності до ст. 810 Цивільного кодексу України, правила цивільного кодексу на ці правовідносини не поширюються.

Можливість здачі приміщення (або його частини) у піднайом, як і право на обмін, означає реалізацію права розпорядження, що належить наймачеві.

Укладання наймачем договору піднайму можливо при одночасній наявності таких умов: 1) згоди проживаючих разом з ним членів родини; 2) згоди наймодавця; 3) згоди інших наймачів і повнолітніх членів їхніх родин, якщо здається в піднайом жиле приміщення в т.зв. «комунальній» квартирі; 4) наявності житлової площі, достатньої для того, щоб після вселення піднаймача на кожного проживаючого доводилося не менш встановленої норми — ст. ст. 48, 93 Житлового кодексу УРСР; 5) відсутності в складі родини піднаймача осіб, що страждають важкими формами хронічних захворювань, зазначених у затвердженому переліку, — ст. 93 Житлового кодексу УРСР.

Відсутність кожної із цих умов перешкоджає укладанню договору піднайму [1, 185]. Виключенням є здача всього жилого приміщення в піднайом в комунальній квартирі у зв'язку з тимчасовим виїздом всієї родини, коли наявність згоди інших наймачів і членів їхніх родин не потрібно.

Договір піднайму жилих приміщень є дву- або багатосторонньою угодою. Договір характеризується як оплатний, консенсуальний та, як правило, терміновий.

Предметом договору піднайму може бути частина зайнятого наймачем жилого приміщення, у тому числі частина кімнати, а при тимчасовому виїзді всієї родини наймача — все жиле приміщення. В останньому випадку відповідальним перед наймодавцем за договором найму залишається наймач.

Легальне визначення жилого приміщення закріплено в Державній будівельній нормі України «Будинки й споруди. ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ. ДБН В.2.2-15-2005», затвердженої Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 [5], згідно з яким жиле приміщення — це опалювальне приміщення, розташоване в надземному поверсі, призначене для річного перебування і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату й повітряного середовища, природного освітлення,

припустимих рівнів нормованих параметрів щодо шуму, вібрації, ультра-звуку і інфразвуку, електричних й електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Не можуть бути самостійним предметом договору піднайму приміщення, не придатні для перебування (підвали та ін.), а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо), які здаються в піднайом тільки разом з жилим приміщенням.

Ще однією істотною умовою договору піднайму є плата за користування жилим приміщенням і комунальними послугами, розмір якої встановлюється угодою сторін.

При укладанні договору найчастіше визначається строк його дії, що, природно, не може перевищувати строк договору найму. Однак договір може бути укладений і без вказівки строку.

Під час дії договору піднайму в піднаймача виникає право користування обумовленим жилим приміщенням. Однак це право має обмежений характер, воно похідне від прав наймача. Це означає, що піднаймач самостійного, стійкого права на житлову площу не має. Він не бере участі у вирішенні питань порядку користування жилим приміщенням, а також у виконанні обов'язків, які належать наймачеві й членам його родини. Після закінчення строку піднайму він зобов'язаний звільнити зайняте приміщення, а при відмові — підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого приміщення. У такому ж порядку він виселяється й у випадку, якщо припинилося право самого наймача на найняте приміщення (наприклад, у зв'язку з його виїздом, смертю і т.п.)

Відповідно до ч. 4 ст. 91 ЖК УРСР договір піднайму укладається в простій письмовій формі з обов'язковою реєстрацією в житлово-експлуатаційній організації (до якої належить будь-яка юридична особа, на балансі якої є житловий будинок і яка здійснює його обслуговування). Порядок такої реєстрації на даний момент законодавчо не врегульований.

Закон не встановлює спеціальних вимог відносно того, що договір піднайму повинен укладатися у кваліфікованій письмовій формі. Тому за домовленістю сторін він може бути нотаріально посвідчений відповідно до правил, встановлених Інструкцією про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Міністерства юстиції України від 3 березня 2004 р. № 20/5 [6].

Недотримання вимог ст. 91 ЖК УРСР щодо обов'язкової згоди членів родини наймача, наймодавця або інших наймачів на здачу жилого приміщення в піднайом, а також недотримання вимог до форми угоди тягне її недійсність у відповідності до ст. 94 ЖК УРСР.

Як правило, у договорі найму вказуються всі особи, які будуть спільно проживати з піднаймачем.

Оскільки піднаймач у договорі піднайму за своєю юридичною природою є наймачем і несе практично усі права та обов'язки, передбачені для наймача чинним законодавством, то за аналогією зі ст. 64 ЖК УРСР до членів його сім'ї можна віднести: дружину піднаймача, їх (його) дітей і батьків. Членами

родини піднаймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з піднаймачем і ведуть із ним спільне господарство.

Із ст. 92 ЖК УРСР випливає, що для вселення в зайняту жилу площу члена своєї родини піднаймачеві в кожному разі необхідна згода наймача, оскільки таке право піднаймача повинне бути обговореним в договорі піднайму. У протилежному разі вселення відбуватися не може.

Цим права піднаймача істотно відрізняються від прав самого наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення, закріплених в ст. 65 ЖК УРСР, оскільки для такого вселення згоди наймодавця не потрібно.

Більше того, уявляється, що згода наймача необхідна й для вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей, оскільки це виключення не передбачене ст. 92 ЖК УРСР.

Якщо в договорі піднайму не було обговорено про те, які особи будуть спільно проживати з піднаймачем, або не зафіксоване його право на вселення членів своєї родини, то надалі вселення таких осіб можливо тільки за згодою наймодавця, наймача та проживаючих разом із ним членів його родини, інших наймачів при їхній наявності (якщо заселення відбувається в комунальну квартиру).

За аналогією зі ст. 64 ЖК УРСР члени родини піднаймача, які разом з ним проживають, користуються нарівні з піднаймачем всіма правами й несуть всі обов'язки, які випливають із договору піднайму жилого приміщення.

Разом з тим на відміну від повнолітніх членів сім'ї наймача, які несуть солідарну з наймачем відповідальність за зобов'язаннями, які випливають із договору найму (ст. 64 ЖК УРСР), члени сім'ї піднаймача, як правило, такої відповідальності не несуть. Пояснюється це тим, що згідно зі ст. 541 ЦК України солідарний обов'язок виникає тільки у випадках, прямо встановлених договором або законом. Оскільки в Житловому кодексі не закріплена солідарна відповідальність для членів родини піднаймача, то вона можлива тільки у випадку закріплення її в договорі піднайму. При цьому підписувати договір з такими умовами повинні самі члени родини піднаймача, щоб стати солідарно зобов'язаними за ним особами.

Якщо особи перестали бути членами сім'ї піднаймача, але продовжують жити в зайнятому житловому приміщенні, вони мають ті ж права й обов'язки, як наймач і члени його родини (за аналогією зі ст. 64 ЖК УРСР).

Особи, які вселилися в жиле приміщення як члени сім'ї піднаймача, отримують рівне з іншими членами родини право користування жилими приміщеннями, якщо при вселенні між цими особами, піднаймачем і членами його родини, разом з ним проживаючими, не було іншої домовленості про порядок користування жилими приміщеннями.

Чинне законодавство закріплює два випадки, за яких здача жилих приміщень у піднайом не допускається.

Згідно з першим випадком необхідною умовою для укладання договору піднайму є наявність живої площі, достатньої для того, щоб після вселення піднаймача на кожного проживаючого припадало не менш установленної норми (ст. 93 ЖК УРСР).

Ця норма є бланкетною і відсилає нас до встановлених житлових норм.

Чинним законодавством передбачено кілька житлових норм: норма жилої площі — 13,65 кв.м на одну особу (ст. 47 ЖК УРСР), норма для постановки на облік («облікова норма») і норма жилої площі, що надається. Саме про останню йдеться мова і в ст. 93 ЖК УРСР.

Норма жилої площі, що надається, встановлюється ст. 48 ЖК України як не менше розміру, встановленого Кабінетом Міністрів України та Федерацією профспілок України, але не більше норми жилої площі (тобто не більше 13,65 кв.м на одну особу).

Із п. 2 ч. 1 ст. 93 ЖК УРСР випливає ще одна умова, необхідна для укладання договору піднайму, — відсутність у складі родини піднаймача осіб, що страждають важкими формами хронічних захворювань, зазначених у затвердженому переліку, а також відсутність такого роду захворювання в самого піднаймача.

До такого роду хронічних захворювань зокрема належать:

1) ревматичні й інші органічні поразки серця з порушенням кровообігу II–III ступенів;

2) гіпертонічна хвороба, ускладнена органічними порушеннями кровообігу головного мозку;

3) важка форма бронхіальної астми із частими приступами, ускладненої дихальною недостатністю II–III ступенів;

4) хронічний бронхіт, емфізема легенів, пневмосклероз, ускладнені легенево-серцевою недостатністю II–III ступеня;

5) двосторонні високі ампутації нижніх кінцівок (у випадках неможливості протезування);

6) органічні поразки центральної нервової системи зі стійкими важкими порушеннями функції кінцівок і функції тазових органів (наслідку перенесених важких черепно-мозкових травм, травм хребта й спинного мозку, розсіяний склероз, аміотрофічний склероз, сирингомієлія, дитячий церебральний параліч);

7) психічні захворювання із хронічним плином, стійкою психотичною симптоматикою й вираженими змінами особистості (шизофренія, маніакально-депресивний психоз, епілептична хвороба, пресинильні та синильні психози);

8) проказа;

9) екзема, нейродерміт (розповсюджені форми з великим осередком ураження, що не піддаються лікуванню);

10) Віл-інфекція;

11) СНІД та інше.

Повний виключний перелік хронічних захворювань, затверджений Наказом МЗ УРСР від 8 лютого 1985 р. № 52 «Про затвердження переліку хронічних захворювань, при яких особи, що страждають цими захворюваннями, не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті зі членами своєї родини» [4].

Особі, що страждає зазначеними захворюваннями, видається медичний вис-

новок про захворювання в порядку, передбаченому Інструкцією про порядок видачі медичного висновку особам, що страждають хронічними захворюваннями, при яких вони не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті зі членами своєї родини (Додаток № 2 до Наказу МЗ УРСР від 8 лютого 1985 р. № 52).

Медичний висновок видається хворому за його заявою, а у відношенні хворих, що не досягли шістнадцятирічного віку, і психічних хворих, визнаних судом у встановленому порядку недієздатними, — за заявою їхніх батьків, опікунів або піклувальників.

Єдиним наслідком недотримання встановленого порядку здачі жилого приміщення в піднайом, встановленим чинним українським законодавством, є недійсність цього договору.

Стаття 94 ЖК УРСР встановлює випадки недійсності договору піднайму. До них належать:

- 1) відсутність згоди проживаючих разом з наймачем повнолітніх членів родини на здачу приміщення в піднайом;
- 2) відсутність згоди наймодавця на здачу приміщення в піднайом;
- 3) відсутність згоди інших наймачів і повнолітніх членів їхніх родин, якщо здається в піднайом жиле приміщення в т.зв. «комунальній» квартирі, на здачу приміщення в піднайом;
- 4) недотримання встановленої письмової форми договору піднайму;
- 5) недотримання вимог про реєстрацію договору піднайму в житлово-експлуатаційній організації;
- 6) відсутність жилої площі, достатньої для того, щоб після вселення піднаймача на кожного проживаючого припадало не менш встановленої норми;
- 7) наявність у складі родини піднаймача осіб, що страждають важкими формами хронічних захворювань, зазначених у затвердженому переліку.

У відповідності до ст. 215 ЦК України недійсною є угода, якщо її недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У такому випадку визнання такої угоди недійсною судом не потрібно.

Якщо недійсність угоди прямо не встановлена законом, але одна зі сторін або інша зацікавлена особа заперечують його дійсність на підставах, встановлених законом, така угода може бути визнана недійсною судом (оспорюваний правочин).

Стаття 94 ЖК УРСР встановлює нікчемність договору піднайму при недотриманні перерахованих у Житловому кодексі вимог закону, а тому додаткового визнання його недійсним не потрібно.

Разом з тим роз'ясненнями Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 6 листопада 2009 р. № 9 [7] встановлено, що відповідно до ст. ст. 215 та 216 ЦК України суди розглядають справи за позовами: про визнання оспорюваного правочину недійсним і застосування наслідків його недійсності, про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину.

Вимога про встановлення нікчемності правочину підлягає розгляду в разі

наявності відповідного спору. Такий позов може пред'являтися окремо, без застосування наслідків недійсності нікчемного правочину. У цьому разі в резолютивній частині судового рішення суд вказує про нікчемність правочину або відмову в цьому.

Відповідно до ст. 215 та ст. 216 ЦК вимога про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину може бути заявлена як однією зі сторін правочину, так і іншою заінтересованою особою, права та законні інтереси якої порушено вчиненням правочину.

Стаття 94 ЖК УРСР установлює виключення із загального правила про правові наслідки недотримання сторонами простої письмової форми договору. Так, у ст. 218 ЦК України закріплено, що недотримання сторонами письмової форми правочину, установленної законом, не має наслідком її недійсність, крім випадків встановлених законом. Саме такий випадок і закріплений в ст. 94 ЖК УРСР, а саме недотримання простої письмової форми договору піднайму робить його нікчемним.

Більше того, Житловий кодекс встановив правило про недійсність договору піднайму й при нездійсненні його наступної реєстрації в житлово-експлуатаційній організації. Таке положення є нехарактерним для норм цивільного права, яке, як правило, не пов'язує питання реєстрації угоди з її дійсністю, а тільки з моментом виникнення прав й обов'язків сторін за таким правочином.

Згідно зі ст. 216 ЦК України недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, які пов'язані з його недійсністю. За загальним правилом, наслідком укладання правочину, що не відповідає вимогам закону, є двостороння реституція.

Однак ст. 94 ЖК УРСР встановила спеціальні наслідки недійсності договору: громадяни, які незаконно оселилися в жилому приміщенні, зобов'язані негайно його звільнити, а у випадку їхньої відмови, підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

І хоча ст. 94 ЖК УРСР спеціально не встановлює обов'язку наймача у випадку недійсності договору піднайму, однак уявляється, що за загальними правилами він зобов'язаний повернути піднаймачеві все отримане за недійсною угодою.

Відповідно до положень ст. 236 ЦК України нікчемний договір піднайму є недійсним з моменту його укладання. Якщо за таким договором права й обов'язки передбачалися тільки на майбутнє, то можливість їхнього виникнення в майбутньому припиняється.

У відповідності до ст. 215 ЦК України нікчемний договір може бути визнаний судом дійсним.

### Література

1. Аскпазий С. И. Жилищное право / С. И. Аскпазий, И. Л. Брауде, А. И. Пергампт. — М., 1956.
2. Гражданское право : учебник. В 2 т. Т. 1 / под ред. Е. А. Суханова. — М. : БЕК, 1993.
3. Житловий кодексе УРСР від 30 червня 1983 року // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1983. — № 28. — Ст. 573.
4. Об утверждении перечня хронических заболеваний, при которых лица, страдающие этими

- заболеваниями, не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи : приказ Минздрава УССР от 8 февр. 1985 г. № 52 // Інформаційно-правова система ЛІГА:ЗАКОН. — Режим доступа : www.liga.net.
5. Про прийняття та падання чинності ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» : наказ Держбуду України від 18 трав. 2005 р. № 80 // Інформаційний бюлетень Держбуду. — 2005. — № 9–10.
  6. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від 3 берез. 2004 р. № 20/5 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 10. — Ст. 639.
  7. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листоп. 2009 р. № 9 // Вісник Верховного Суду України. — 2009. — № 12.

### Анотація

*Єсіпова Л. О.* Піднайом жилого приміщення в державному та громадському житлових фондах за чинним законодавством України. — Стаття.

Стаття присвячена аналізу деяких аспектів піднайму жилого приміщення в державному та громадському житлових фондах за чинним законодавством України. Досліджуються питання визначення предмета договору піднайму взагалі та жилого приміщення зокрема, інших суттєвих умов договору піднайму; порядок передачі жилих приміщень в піднайом. Визначається коло суб'єктів, які можуть виступати сторонами у правовідносинах піднайму на рівні з піднаймачем, особливості їх відповідальності за договором піднайму. Ретельно аналізуються випадки, за яких здача жилих приміщень у піднайом не допускається. Розкривається питання недійсності договору піднайму, а саме випадки його нікчемності та її специфічні правові наслідки.

*Ключові слова:* піднайом жилого приміщення, предмет договору піднайму, піднаймач та члени його родини, недійсність договору піднайму.

### Аннотация

*Есипова Л. О.* Поднаем жилого помещения в государственном и общественном жилищных фондах по действующему законодательству Украины. — Статья.

Статья посвящена анализу некоторых аспектов поднайма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищных фондов по действующему законодательству Украины. Исследуются вопросы определения предмета договора поднайма вообще и жилого помещения в частности, иных существенных условий договора поднайма; порядок передачи жилых помещений в поднаем. Определяется круг субъектов, которые могут выступать сторонами в правоотношениях поднайма паравне с поднаймаем, особенности их ответственности по договору поднайма. Подробно анализируются случаи, при которых сдача жилых помещений в поднаем не допускается. Раскрываются вопросы недействительности договора поднайма, а именно случаи его ничтожности и ее специфические правовые последствия.

*Ключевые слова:* поднаем жилого помещения, предмет договора поднайма, поднаймаем и члены его семьи, недействительность договора поднайма.

### Summary

*Yesipova L. O.* Sublease of Residential Placement in State and Public Funds Under Ukrainian Legislation. — Article.

The article is dedicated to the analysis of several aspects of residential placements' sublease in the houses of state and communal residential funds in accordance with the acting legislature of Ukraine. The issues of definition of the sublease agreement as a whole and residential fund in particular, other essential conditions of the sublease agreement, the order of assignment of residential placements in sublease. The circle of subjects, who can act as parties in relationship of sublease on a par (in a level) of the subtenant, characteristics of their responsibility in accordance with sublease agreement are being defined. The cases, in which the lease of residential placements is not allowed, are thoroughly being analyzed. The matters of invalidity of sublease agreements, namely the cases of their worthlessness and specific legal consequences are being uncovered.

*Keywords:* the sublease of residential placement, the subject of the agreement (contract), the subtenant and his/her family members, the invalidity of the sublease agreement.