

Анотація

Степанович Д. Г. Договір обслуговування авіаційної техніки в Государственной пограничной службі України. — Стаття.

Стаття посвячена дослідженню правової природи договору обслуговування авіаційної техніки в Государственной пограничной службі України, правової регуляції правоотношень в авіаційній сфері ветви исполнительної влади України. Исследуются характерные признаки договора обслуговування авіаційної техніки Государственной пограничной служби України, фактори совершенствования правової регуляції даного виду договору. Актуальность теми исследования усиливается теми обстоятельствами, что количество публикаций по проблематике, которая касается такого вида отношений, в отечественной правовой литературе является крайне незначительным, а большинство проблем в этой отрасли вообще осталось вне поля зрения научных работников.

Ключевые слова: договір обслуговування авіаційної техніки в Государственной пограничной службі України, авіаційна частина, специфічні нормативно-правові акти, типові умови, індивідуальні умови, технічний ресурс.

Summary

Stepanovich D. G. Aerotechnic Service Contracts in State Frontier Service. Article.

This article is dedicated to the research of law aspect of the aerotechnic service contracts in State Frontier Service, law accommodation of these relations in the aircraft branch of Ukrainian Executive Power. The typical signs of the aerotechnic service contracts in State Frontier Service and factors of improvement of the law accommodation of this type of the contract are inquired. The small quantity of publication on this topic in national law literature and lack of researches about most of problems in this branch make the research very actual.

Keywords: aerotechnic service contracts in State Frontier Service, aviation unit, specific regulatory legal act, typical conditions, individual conditions, technical resource.

УДК 347.453.3:347.441.64

Т. С. Ківалова, О. С. Омельчук

ДО ПИТАННЯ ПРО ВИЗНАЧЕННЯ ПІДСТАВ ЗМІНИ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

Згідно зі ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. Держава створює умови, при яких кожен громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Разом із тим в сучасних умовах держава не приймає на себе обов'язок безкоштовного забезпечення усіх громадян житлом та поліпшення їх житлових умов. Не можуть, а часто й не бажають брати на себе такі обов'язки й інші власники житлового фонду, наприклад суб'єкти підприємницької діяльності, оскільки останні, передусім, мають на меті одержання прибутку, а вже потім задоволення соціальних потреб своїх працівників. У зв'язку з цим зростає значення зміни умов договору найму житла, котра за своєю сутністю часто є способом поліпшення умов користування житлом без придбання нового жилого приміщення. Така ситуація зумовлює доцільність визначення основних принципів трансформації договору найму житла з дотриманням при цьому прав та інтересів його учасників. Цим пояснюється теоретична та практична значущість

спеціального дослідження у цій галузі з урахуванням наукових здобутків, котрі існують у вітчизняних дослідженнях в галузі цивільного права.

Актуальність теми посилюється тим, що, хоча деякі питання зміни договору найму житла розглядалися у процесі дослідження тих чи інших аспектів користування житлом на підставі договору найму (С. В. Богданов, В. Я. Бондар, Л. В. Васильченко, М. К. Галантич, Я. В. Гуляк, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, Н. О. Саніахметова, С. О. Сліпченко, Т. Р. Федосєєва, Є. О. Харитонов та ін.), однак згадані дослідження не були присвячені спеціально розгляду проблем зміни договору найма житла.

Така ситуація свідчить про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної зі зміною договору найму житла, а також забезпечення при цьому прав та інтересів учасників відповідних відносин. Це також підтверджує необхідність звернення до проблем зміни договору найму житла і забезпечення прав та інтересів його учасників

Приступаючи до розгляду питань, що стосуються проблематики цієї статті, слід зазначити, що при визначенні підстав та порядку зміни договору найму житла мають враховуватися як загальні положення про зміну договорів, встановлені ст. ст. 651–654 ЦК України, так і специфічні підстави й порядок зміни договору найму (оренди) житла, котрі вміщено у главі 59 ЦК України, або безпосередньо слідують з природи цього договору. Загальним правилом є те, що зміна договору допускається лише за згодою сторін і має учинятися у такій самій формі, що й договір, який змінюється, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту (ч. 1 ст. 651, ст. 654 ЦК України). Винятки із загального правила щодо добровільності зміни договору можуть бути передбачені договором або безпосередньо законом. Зокрема, договір може бути змінено за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

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. Отже, ґрунтуючись на викладених вище загальних вимогах до зміни договорів взагалі, далі можна розглянути особливості зміни договору найму житла, прямо визначені, або такі, що випливають з положень глави 59 ЦК України.

При цьому, однак, слід мати на увазі, що право на зміну договору найму житла має подвійну природу. З одного боку, «зміна договору» — це підстава зміни зобов'язань, що виникають з договору найму житла (правовідносин користування житлом). Разом із тим поняття «право на зміну договору найму житла» не можна обмежувати рамками звичайної трансформації договірних зобов'язальних правовідносин. Це пов'язано із тим, що, як зазначалося вище, в сучасних умовах реалізація права на житло шляхом отримання нового житла можлива далеко не завжди. Тому можна припустити, що певна кількість громадян України саме за допомогою зміни вже існуючого договору найму житла може поліпшити свої житлові умови.

Щоб перевірити цю тезу, коротко торкнемося поняття «право на житло» та юридичного змісту останнього. Вперше право громадян України (тоді — УРСР) на житло було закріплене у ст. 42 Конституції УРСР 1978 р., яка проголошувала що «громадяни Української РСР мають право на житло, яке забезпечується розвитком і охороною державного та громадського житлового фонду, сприянням кооперативному й індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під суспільним контролем житлової площі, що надається в міру здійснення програми будівництва впорядкованих жител, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги». Пізніше це конституційне положення було розвинуто й доповнене низкою спеціальних законодавчих актів, провідним поміж яких в УРСР був Житловий кодекс, прийнятий 30 червня 1983 р. [1]. Після тривалих дискусій у вітчизняній юридичній літературі набуло визнання розуміння конституційного права на житло, як одного з елементів правоздатності громадян [2, 12; 3, 68; 4, 10].

Істотні зрушення в розумінні права на житло відбулися після початку політичних та економічних перетворень в Україні, що знайшло відображення у Концепції державної житлової політики [5], якою забезпечення житлом за рахунок державного та громадського фонду передбачалося, головним чином, для соціально незахищених громадян і громадян, котрі перебували до цього тривалий час на квартирному обліку.

Нове розуміння права громадян на житло було закріплене у ст. 47 Конституції України, яка встановлювала, що «кожний має право на житло. Держава створює умови, при яких кожен громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, що потребують соціального захисту, житло надається державою й органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду».

Таким чином, проголосивши право кожного громадянина на житло, держава вже не приймала на себе обов'язок забезпечити усіх бажаючих житлом з державного або громадського фонду. Головна роль держави тепер вбачалася у тому, щоб створити умови для будівництва громадянами житла, сприяти придбанню житла у власність тощо. І лише забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, залишається обов'язком держави й органів місцевого самоврядування.

Разом із тим зміна підходів у цій галузі не означає зміни розуміння сутності права на житло як елемента загальної правоздатності громадянина. Як елемент правоздатності фізичної особи право на житло виникає з моменту її народження і зберігається протягом усього життя людини. За умови наявності відповідних юридичних фактів виникають цивільні права та обов'язки щодо конкретного жилого приміщення, тобто абстрактне право на житло втілюється у цивільних правах володіння, користування, повного або обмеженого розпорядження певним жилим приміщенням, будинком тощо [4, 10].

Але, якщо раніше головним шляхом реалізації конституційного права на

житло було отримання житла у будинках державного або громадського житлового фонду з укладенням договору найма жилого приміщення (практично однотипного для усіх видів житлового фонду), то у сучасних умовах засоби вирішення власної житлової проблеми громадянами стали більш різноманітними. При цьому особливості укладення, зміст та виконання договору найму житла залежать і від того, у якому фонді знаходиться житло, що є предметом найму, і на яких умовах здійснюється користування ним. Отже виникає проблема визначення співвідношення житлового та цивільного законодавства, нормами яких регулюються відносини користування житлом, а також встановлення можливості застосування загальних положень цивільного законодавства до конкретних відносин договору найму житла.

З розуміння сутності житлових відносин, яке склалося у вітчизняній спеціальній літературі [6, 9], випливає, що житлове законодавство містить норми різної галузевої приналежності (конституційного, адміністративного, цивільного, процесуального та інших галузей законодавства), що зумовлено різнобічністю регульованих ним відносин. При цьому їх об'єднує така визначальна ознака, як підпорядкованість меті забезпечення реалізації права громадян на житло, створення юридичних передумов для належного використання і збереження житлового фонду у сфері тих відносин, в яких громадяни здобувають право на конкретне жиле приміщення, володіють, користуються та розпоряджаються ним [7, 8].

Головним законодавчим актом у системі норм спеціального житлового законодавства є ЖК УРСР, котрий регулює забезпечення громадян жилими приміщеннями, користування цими приміщеннями та інші питання, пов'язані з користуванням приміщеннями у будинках державного та громадського житлового фонду.

Що стосується користування житлом на підставі договору найму житла, то це або сфера дії виключно спеціального житлового законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України), або спільна сфера дії спеціального (житлового) і загального (цивільного) законодавства (ч. 3 ст. 810 ЦК України). Разом із тим значна частина відносин, що виникають у сфері користування житлом, зокрема на підставі договору найму жилого приміщення, є цивільно-правовими, що, у свою чергу, зумовлює необхідність субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до відповідних відносин користування житлом [8, 37].

Але аналіз засад співвідношення та застосування житлового і цивільного законодавства, які містяться і в ЦК України (ст. 810), і в ЖК УРСР (ст. 62), свідчить про те, що вони визначаються неоднаково. Так, ЖК УРСР у ст. 62 виходить із можливості субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до регулювання будь-яких житлових відносин, у тому числі тих, що впливають з договору найму жилого приміщення. Натомість, ЦК України, на думку деяких авторів, істотно звужує сферу застосування цивільного законодавства до відносин, що виникають з договору найму житла, яке є об'єктом права державної або комунальної власності, відносячи останні до сфери дії спеціального законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України) [9, 28].

Проте, підхід, закріплений у ЦК України, здається достатньо логічним. Адже житлове законодавство призначене забезпечити реалізацію права на житло як засобу соціального захисту громадян, котрі такого захисту потребують. Суб'єкти відносин, що виникають при цьому, мають діяти у відповідності з приписами відповідних норм актів житлового законодавства, які можуть бути реалізовані не тільки за допомогою договірних форм, але й шляхом використання актів управління тощо.

З іншого боку, реалізація права на житло можлива і у такий спосіб, коли наймодавець і наймач виступають як суб'єкти цивільного права, що вільно діють, на власний розсуд вступаючи у цивільні відносини, укладаючи договори на користування житлом тощо. Такі відносини підпадають під дію актів цивільного законодавства і підпорядковуються принципам останнього, у тому числі у сфері визначення загальних та спеціальних підстав зміни договору найму житла. Звідси випливає, що загальні положення про зміну цивільного договору застосовуються лише до приватного договору найму житла. Натомість, спеціальні норми житлового законодавства застосовуються як до «соціального», так і до приватного договору найма житла (за винятком, коли це суперечить нормам глави 59 ЦК України).

На такий методологічній основі далі можемо розглянути спеціальні (особливі) підстави зміни договору найма житла. Приступаючи до їхнього розгляду, виходимо з того, що під зміною договору найму житлового приміщення у вітчизняній літературі традиційно розуміється таке положення, при якому змінюються права і обов'язки сторін, предмет договору або його суб'єктний склад [10, 75].

Спираючись на таке розуміння цього поняття, можемо далі визначити коло основних випадків зміни договору найму житла. Але слід зазначити, що в літературі з цього питання єдиної точки зору не існує, а перелік підстав для зміни договору найму житла називають то вузький, то ширший. Так, В. П. Маслов поміж випадків зміни житлових правовідносин називав: 1) розділ житлової площі, 2) об'єднання наймачів житла в одну сім'ю, 3) заміну основного користувача, 4) зміну об'єкта житлового правового відношення, 5) обмін жилими приміщеннями, 6) примусовий обмін [11, 139–168].

Ю. К. Толстой пропонував дещо інший перелік випадків зміни договору житлового найму, називаючи поміж них: 1) зміну договору при розділі житлової площі, 2) зміну договору при об'єднанні наймачів, 3) зміну договору при заміні наймача, 4) зміну договору внаслідок переобладнання і перепланування квартири [12, 117–128].

Більш широкий перелік випадків зміни договору найму житла запропонував В. Ф. Чигир (називаючи їх «зміною житлових правовідносин», ставлячи питання під дещо іншим кутом зору і розглядаючи в одному контексті усі ситуації, пов'язані зі зміною цивільних прав та обов'язків щодо користування житлом). На його думку, до таких випадків належать: 1) зміна житлових правовідносин внаслідок зменшення або збільшення складу сім'ї титульного користувача жилого приміщення; 2) зміна житлових правовідносин внаслідок

визнання титульним користувачем іншого повнолітнього члена сім'ї; 3) зміна житлових правовідносин внаслідок вимоги члена сім'ї титульного користувача; 4) зміна житлових правовідносин внаслідок вимоги титульних користувачів, які є членами однієї сім'ї; 5) зміна житлових правовідносин внаслідок переобладнання і перепланування житлового приміщення (зміни його об'єкту); 6) зміна житлових правовідносин у результаті обміну жилими приміщеннями [13, 127–154; 14, 120–147].

Іноді перелік випадків зміни договору найму житла виглядає ще ширшим. Наприклад, до нього включають укладення з особами, які постійно проживають з наймачем, договорів про прийняття на себе солідарної відповідальності перед наймодавцем; вселення тимчасових мешканців тощо [15, 740]. Крім того, зміна договору найму житла можлива внаслідок заміни наймодавця (ст. 814 ЦК України), вселення наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, інших осіб у житло (ст. 817 ЦК України), визнання наймача або когось з осіб, які постійно проживають разом з ним, такими, що втратили право на жиле приміщення (ст. ст. 71–72 ЖК УРСР), обмін жилими приміщеннями (ст. ст. 79–90 ЖК УРСР) тощо.

Таким чином, перелік випадків зміни договору найму житла може бути дуже широким. Це не дуже зручно для наукового аналізу, оскільки за окремими деталями дещо відступають на задній план типові риси того чи іншого випадку зміни відповідних відносин користування житлом. Тому доцільним здається не тільки диференціація зміни договору найму житла, але й групування випадків такої зміни за визначальними, типовими ознаками в узагальнюючій об'єднанні.

Отже спробуємо використати цей прийом для зручності наступного аналізу типових випадків зміни договору найму житла.

Аналіз особливостей вказаних підстав зміни договору найму житла, їх спільних рис та відмінностей дозволяє зробити висновок, що вони можуть бути об'єднані у такі групи: 1. Зміна договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом із наймачем (вселення нових членів сім'ї та інших осіб; втрата якоюсь із осіб, що постійно проживають разом із наймачем, права на житло; смерть такої особи, її вибуття із жилого приміщення тощо). 2. Зміна договору найму житла внаслідок трансформацій суб'єктного складу цього договору (визнання наймачем іншого члена сім'ї; об'єднання наймачів житла в одну сім'ю; заміна наймодавця). 3. Зміна договору найму житла внаслідок трансформацій предмета зазначеного договору (розділ житлової площі; переобладнання і перепланування житлового приміщення; заселення наймачем кімнати, що звільнилася, в загальній квартирі). 4. Зміна договору найму житла внаслідок трансформації інших умов такого договору (обмін жилими приміщеннями та примусовий обмін; зміна умов користування житлом внаслідок здачі його у піднайом, вселення тимчасових мешканців, зміна строку договору тощо). Але до них повернемося дещо пізніше, після розгляду основних трьох груп випадків зміни договору найму житла, названих вище.

На перший погляд, перша та друга групи підстав зміни договору найму житла можуть бути об'єднані в одну, оскільки і в першому, і у другому випадках мають місце зміни у складі осіб, які проживають у жиллому приміщенні за договором найму житла. Однак ці випадки, на нашу думку, мають істотну відмінність, яка полягає в тому, що, хоча у першому випадку відбувається збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом із наймачем у жиллому приміщенні, але наймач не замінюється. Таким чином, зміна суб'єктного складу договору найму житла не відбувається. Тому, враховуючи цю важливу обставину, доцільно розрізняти випадки зміни договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом із наймачем, і зміни договору найму житла внаслідок трансформацій суб'єктного складу цього договору.

Підсумовуючи викладене вище, можна зробити такі висновки щодо підстав зміни договору найму житла.

Зміна договору найму житла є суб'єктивним правом наймача. Але при цьому низка прав наймача, пов'язаних зі зміною договору найму житла, закріплена безпосередньо в актах законодавства. Тому вони виникають навіть у тих випадках, коли сторони не вказують їх у конкретних договорах найму житла. Одним із таких прав наймача є право на вселення у займане житло інших осіб (ч. 1 ст. 817 ЦК України, ст. 65 ЖК УРСР). При цьому особи, які вселилися таким чином у житло, набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачене при їх вселенні. Стаття 818 ЦК України передбачає право наймача та осіб, які постійно проживають разом з ним, за взаємною згодою дозволити тимчасове проживання у помешканні інших осіб без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців). Важливим також є право наймача на обмін жилого приміщення (ст. ст. 79–88 ЖК УРСР). Крім того, до кола прав наймача належить його право на інші зміни договору найму житла у випадках, встановлених цим договором або законодавством (право на розділ або об'єднання житла; приєднання кімнати, що звільнилася у загальній квартирі; переобладнання та перевлаштування житла тощо).

За своєю сутністю підстави зміни договору найму житла можуть бути поділені на загальні та спеціальні. При цьому загальні положення про зміну договору застосовуються лише до цивільно-правового (приватного) договору найму житла. Спеціальні норми житлового законодавства застосовуються як до «соціального», так і до приватного договору найму житла (за винятком, коли це суперечить прямим вказівкам норм глави 59 ЦК України). Спеціальні підстави зміни договору найму житла можуть бути згруповані таким чином: 1) зміна договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом із наймачем; 2) зміна договору найму житла внаслідок трансформацій суб'єктного складу цього договору; 3) зміна договору найму житла внаслідок трансформацій предмета зазначеного договору; 4) зміна договору найму житла внаслідок трансформації інших умов такого договору.

Саме за такою схемою доцільно розглядати у теорії та на практиці окремі (спеціальні) випадки зміни договору найму житла.

Література

1. Відомості Верховної Ради Української РСР. — 1983. — Додаток до № 28. — Ст. 574.
2. Бару М. Конституційне право на жилу площу / М. Бару, О. Пуншин, М. Сибільов // Радянське право. — 1979. — № 10.
3. Будзилович І. Право на житло, його зміст // Радянське право. — 1981. — № 1.
4. Харитонов Є. О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло: навч. посіб. / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова. — К.: НМК ВО, 1990.
5. Концепція державної житлової політики: схвалена постановою Верховної Ради України від 30 черв. 1995 р. // Житлове законодавство України. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — С. 82–85.
6. Червоний Ю. С. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР: учеб. пособие / Ю. С. Червоний, Е. О. Харитонов, Н. А. Бровченко. — О.: ОГУ, 1984.
7. Жилищные права и обязанности советских граждан (по законодательству Союза ССР и Украинской ССР): юрид. справ. / В. П. Цемко, П. А. Чеберяк, И. П. Кучеренко [и др.]; отв. ред. В. П. Цемко. — К.: Наук. думка, 1988.
8. Харитонов Є. О. Субсидіарне застосування норм цивільного законодавства до житлових правовідносин / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова // Проблеми правознавства. — 1990. № 51. — С. 37–42.
9. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Дис. ... канд. юрид. наук / Я. В. Гуляк. — О., 2005.
10. Маслов В. Ф. Право на жилище: монографія / В. Ф. Маслов; ХГУ. — Х.: Вища шк., 1986.
11. Маслов В. Ф. Защита жилищных прав граждан / В. Ф. Маслов; ХГУ. — Х., 1970.
12. Толстой Ю. К. Советское жилищное законодательство / Ю. К. Толстой. — Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1974.
13. Чигир В. Ф. Советское жилищное право / В. Ф. Чигир. — Минск: Выш. шк., 1968.
14. Чигир В. Ф. Жилищное право / В. Ф. Чигир. — 2-е изд., испр. и доп. — Минск: Выш. шк., 1986.
15. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М.: Статут, 2000.

Анотація

Кивалова Т. С., Омельчук О. С. До питання про визначення підстав зміни договору найму житла. — Стаття.

У статті розглядаються питання визначення підстав зміни договору найму житла. Автором визначені підстави та порядок зміни договору найму житла, проаналізовані способи забезпечення прав та інтересів його учасників та зроблені висновки щодо підстав зміни договору найму житла.

Ключові слова: найм, житло, договір найму житла, підстави зміни договору.

Аннотация

Кивалова Т. С., Омельчук О. С. К вопросу определения оснований изменения договора найма жилья. — Статья.

В статье рассматриваются вопросы характеристики оснований изменения договора найма жилья. Автором охарактеризованы основания и порядок изменения договора найма жилья, проанализированы способы обеспечения прав и интересов его участников и сделаны выводы касательно оснований изменения договора найма жилья.

Ключевые слова: найм, жилье, договор найма жилья, основания изменения договора.

Summary

Kivalova T. S., Omelchuk O. S. To the Question of the Causes of Tenancy Agreement Change Defying. — Article.

The issues of the determination of causes of tenancy agreement change are examined in the article. The grounds and the procedure of the tenancy agreement change are defined by the author, the ways to promote the rights and interests of its members are examined, and the findings of the causes of tenancy agreement change are made.

Keywords: tenancy agreement, the causes of tenancy agreement change.