

спорів, які вирішуються у порядку адміністративного судочинства. Автором розкривається зміст категорії «публічно-правовий спір», наводяться критерії, за допомогою яких визначаються публічно-правові спори, які віднесені до судової адміністративної юрисдикції.

Стаття посвячена определению предмета судебной административной юрисдикции — круга публично-правовых споров, которые решаются в порядке административного судопроизводства. Автором раскрывается содержание категории «публично-правовой спор», приводятся критерии, с помощью которых определяются публично-правовые споры, отнесенные к судебной административной юрисдикции.

The article is devoted the decision of the subject of judicial administrative jurisdiction. The author is determine the concept of «public legal dispute», and determine public-legal disputes which are attributed to judicial administrative jurisdiction.

Література

1. Дмитриев Л. И. Введение в общую теорию конфликтов / Л. И. Дмитриев, В. Н. Кудрявцев, Н. В. Кудрявцев ; РАН,

Центр конфликтол. исслед. — М., 1993. — С. 31.

2. Юридическая конфликтология / О. В. Бойков, Н. В. Варламова, Н. Б. Пахоленко [и др.] ; РАН, Центр конфликтол. исслед. — М., 1995. — С. 15.

3. Кудрявцев В. Н. Юридическая конфликтология // Вестник РАН. — 1997. — Т. 67, № 2. — С. 126.

4. Социология права : учеб. пособие / под ред. В. М. Сырых. — М. : Юрид. Дом «Юстицинформ», 2001. — С. 238.

5. Тихомиров Ю. А. Коллизионное право : учеб. и науч.-практ. пособие. — М. : Изд. г-на М. Ю. Тихомирова, 2000. — С. 44.

6. Харитонова О. І. Адміністративно-правові відносини (проблеми теорії) : монографія / О. І. Харитонова. — О. : Юрид. л-ра, 2004. — С. 119.

7. Державне управління: теорія і практика / за заг. ред. В. Б. Авер'янова. — К. : Юрінком Інтер, 1998. — С. 38.

8. Алексеев С. С. Право и управление в социалистическом обществе (общетеоретические вопросы) // Советское государство и право. — 1973. — № 6. — С. 13.

9. Державне управління в Україні : навч. посіб. / за заг. ред. В. Б. Авер'янова ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 1999. — С. 19.

10. Кодекс адміністративного судочинства України : наук.-практ. комент. / за заг. редакцією Р. О. Куйбіди. — Вид. 2-ге, доп. — К. : Юстініан, 2009. — С. 38.

11. Там само. — С. 129.

УДК 347.453.4 (477)

Я. Балан,

суддя Одеського окружного адміністративного суду, кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія»

УМОВИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

Визначення змісту (умов) цивільно-правового договору найму (оренди) житла має встановлюватися на основі визначального для приватного права принципу свободи договору, який є визначальним для цивільних відносин взагалі. Зміст

договору — це сукупність умов (пунктів), визначених на розсуд сторін і погоджених ними, та умов, домовленість щодо яких є обов'язковою для певного типу договору відповідно до вимог норм актів цивільного законодавства.

Переважна більшість цивільно-правових норм, які визначають умови договорів, мають диспозитивний характер, тобто сторони в договорі можуть відступити від положень закону і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Усі договірні умови можна об'єднати у три основні групи: істотні, звичайні та випадкові, з яких найбільше теоретичне і практичне значення мають істотні умови.

Істотними вважаються умови, які є необхідними для укладення даного договору (ст. 638 ЦК України), внаслідок чого за відсутності хоча б однієї з таких умов договір не може вважатися укладеним. Разом із тим, якщо досягнута згода щодо істотних умов, то договір набирає чинності, навіть якщо взагалі не містить згадку стосовно якихось інших умов.

Частина 1 ст. 638 ЦК України містить певні загальні вимоги, поділяючи істотні умови усіх договорів як такі на чотири групи:

- 1) умови про предмет;
- 2) умови, які визначені законом як істотні;
- 3) умови, які є необхідними для договорів даного виду;
- 4) умови, щодо яких за заявою однією з сторін має бути досягнуто згоди.

За загальним правилом, будь-яка із сторін договору може при його укладенні визнати недостатніми ті умови, що названі істотними у законі або є необхідними для договорів даного виду, і зажадати включення у договір додаткових умов, без яких домовленості, на її думку, не можна досягнути. У цьому випадку такі умови, включені до його змісту на вимогу однієї із сторін майбутнього договору, також набувають значення істотних (ст. 6 ЦК України) [1].

З врахуванням змісту норм глави 59 ЦК України, специфіки та сутності відповідного договору можна зробити висновок, що істотними умовами цивільно-правового договору найму (оренди) житла, вимога наявності яких слідує безпосередньо з приписів закону, але характеристика котрих конкретно визначається сторонами, є:

- 1) предмет договору (ст. 812 ЦК України);

2) суб'єктний склад договору (ст. ст. 813, 816 ЦК України);

3) строк дії договору найму житла (ч. 1 ст. 810, ст. 821 ЦК України);

4) розмір плати за користування житлом (ч. 1 ст. 810, ст. 820 ЦК України).

1. Відповідно до ч. 1 ст. 812 ЦК України предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина.

Так, ст. 379 ЦК України, визначаючи поняття житла, вказує, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Відповідно до цієї норми «житло» є об'єднуючим поняттям, яке включає в себе житловий будинок, квартиру, садибу, котедж, дачу, які розраховані на тривалий строк служби та призначені для проживання. Не можуть вважатися житлом окремі виробничі приміщення, вагончики, підвали, сараї, гаражі, збірно-розбірні, пересувні, контейнерні та інші підсобні споруди, а також приміщення, призначені для тимчасового (готель, лікарня) або недобровільного (в'язниця) перебування особи.

Вимоги стосовно придатності житла для постійного проживання в ньому певною мірою конкретизовані щодо житлових будинків у ст. 380 ЦК України, частина перша якої встановлює, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Отже житловий будинок має відповідати таким вимогам:

1) бути будівлею капітального типу (відповідно до Єдиного класифікатора житлових будинків житловим будинком капітального типу вважається будівля зі строком служби від 30 до 150 років);

2) бути спорудженим з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами;

3) призначатися для постійного в ньому проживання.

Житловий будинок може бути одноквартирним будинком, який має об-

ладнані житлові кімнати та допоміжні приміщення. Допоміжні приміщення — це приміщення житлового будинку, призначені для забезпечення експлуатації будинку чи побутового і культурного обслуговування за місцем проживання.

Відповідно до частини першої ст. 382 ЦК квартирою вважається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Таким чином, квартира — це:

конструктивно відокремлена частина будинку,

- 1) функціональна частина двох- або багатоквартирного житлового будинку,
- 2) частина будинку, яка призначена для постійного в ній проживання,
- 3) частина будинку, яка за санітарно-технічними нормами придатна для постійного в ній проживання.

Стосовно предмета договору найму житла відповідна вимога прямо закріплена у частині другій ст. 812 ЦК України, котра вказує, що помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому.

Цим самим припускається можливість проживання в жиллому помешканні протягом усього року, наявність належних санітарно-технічних характеристик житла, можливість користування майном, котре забезпечує належне функціонування даного помешкання.

Інші вимоги стосовно якісних характеристик помешкання сторони можуть встановити в договорі.

Якщо після укладення сторонами договору найму житла з'ясується непридатність помешкання, що є його предметом, для постійного проживання у ньому, котра не могла бути встановлена при укладенні цього договору, то сторони за взаємною згодою можуть розірвати договір або за позовом наймача такий договір може бути визнаний судом недійсним на підставі ст. 229 або 230 ЦК України.

Квартира або її частина, житловий будинок або його частина можуть бути речами подільними і неподільними (ст. ст. 183–185 ЦК України).

Поняття житла, житлового будинку

та квартири як об'єктів права власності охарактеризоване в ст. ст. 29, 379, 380, 382 ЦК України, про що згадувалося вище.

Виходячи із змісту частини першої ст. 812 ЦК України, слід вважати, що перелік помешкань, які можуть бути предметом договору найму житла, не є вичерпаний. Очевидно, що законодавець мав на увазі інші будівлі, споруди і приміщення (дачний або садовий будинок), які придатні для постійного проживання та належать наймодавцеві на праві приватної власності і зареєстровані як нерухомість.

Ні номер в готелі, ні кімната чи навіть кілька кімнат у гуртожитку не можуть бути визнані ні квартирою (чи її частиною), ні житловим будинком (чи частиною останнього).

2. Конкретний зміст договору найму житла значною мірою визначається тією обставиною, що за своєю юридичною природою правовідносини користування житлом є зобов'язаннями, в яких беруть участь: на одній стороні той, хто надає жиле приміщення в користування (власник або володілець житла — наймодавець), а на іншій — особа, якій житло надається в користування (наймач).

Як особа, що надає житло в користування, виступає власник або законний володілець житла — наймодавець.

Наймодавцем і наймачем за договором житлового найму може бути як фізична, так і юридична особа.

Традиційно вважалось, що коли юридична особа наймає частину житлового будинку, то виникають відносини майнового, а не житлового найму. Якщо при цьому організація за згодою власника поселяє в орендованій квартирі або кімнаті своїх працівників для проживання, то відносини власника будинку з юридичною особою регулюються нормами про майновий найом, а до його відносин з мешканцями застосовуються норми житлового законодавства [2].

Натомість, ст. 813 ЦК України встановлює, що юридична особа може бути наймачем у договорі найму житла, використовуючи при цьому житло лише для проживання у ньому фізичних осіб.

Особливості суб'єктного складу договору найму житла полягають в тому, що ЦК України розрізняє «сторони у договорі найму житла» (ст. 813 ЦК України) та «інших осіб», які проживають разом з наймачем (ст. ст. 816, 917 ЦК України) і котрі, як правило, мають рівні з наймачем права та обов'язки користування житлом (ч. 1 ст. 816 ЦК України) або рівні права користування житлом (ч. 2 ст. 817 ЦК України).

Зокрема, як передбачає ч. 1 ст. 816 ЦК України, у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

Крім того, ч. 3 ст. 816 ЦК України встановлює солідарні обов'язки кількох наймачів житла за одним договором найму.

Тут варто взяти до уваги, що кілька осіб можуть стати наймачами житла або при укладанні договору, або після заміни первісного наймача з підстав і в порядку, передбачених ч. 2 ст. 824 ЦК України.

Таким чином, в одному випадку мають враховуватися додаткові вимоги до укладення договору найму житла, а в іншому — застосовуватися також загальні і спеціальні правила про зміну договорів і договірних зобов'язань.

Наймач і особи, які постійно проживають разом з ним, мають право домогтися про порядок користування житлом.

Форма такої домовленості законом не передбачена, тому вона може бути досягнута як в письмовій, так і в усній формі [3].

У разі спору з цього питання порядок користування житлом між названими особами встановлюється за рішенням суду. При розгляді таких справ суд має перевірити чи був раніше встановлений між сторонами по справі порядок користування жилими приміщеннями. Якщо такий порядок був встановлений, (цей факт може бути встановлений будь-якими доказами), суд постановляє рішення про встановлення саме такого порядку (ч. 4 ст. 816 ЦК України).

3) Строковість договору найму житла є його істотною умовою, вказівка на яку міститься безпосередньо у самому визначенні цього договору (ч. 1 ст. 810 ЦК України).

Разом із тим це положення деталізоване у ст. 821 ЦК України, яка передбачає, що договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

З цих положень ЦК України слідує кілька висновків, що мають не тільки теоретичне, але й практичне значення.

Ці висновки полягають в такому.

По-перше, оскільки договір найму житла визначається як строковий, він не може бути укладеним на невизначений строк і до нього не можуть застосовуватися правила про виконання зобов'язання з невизначеним строком (ч. 2 ст. 530 ЦК України).

По-друге, строковість договору найму житла та формулювання ст. 821 ЦК України, де згадується короткостроковий найм на строк до одного року, дають підстави розрізняти різновиди цього договору у залежності від його строку.

Зокрема, деякі автори пропонують розрізняти договір найму житла: 1) короткостроковий — на строк до одного року, 2) середньостроковий — на строк від 1 року до 5 років, 3) довгостроковий: — на строк більше 5 років [4].

Проте, на нашу думку, для такого висновку зазначена норма Цивільного кодексу підстав не дає, оскільки згадується в ній лише «короткостроковий найм».

Тому більш виправданим здається розрізнення таких договорів найму житла:

1) звичайного (із вказаним в самому договорі строком чинності, нижня межа якого не менша одного року, а верхня визначається сторонами договору самостійно);

2) короткострокового (на строк до одного року);

3) із строком чинності в 5 років, встановленим безпосереднім приписом ч. 1 ст. 821 ЦК України, оскільки сторони договору найму житла самостійно

не визначили строк чинності зазначеного договору.

При цьому варто звернути увагу на ту обставину, що, коли розрізнення залежно від строку договору найму житла трьох видів такого договору має, головним чином, теоретично-систематизаційне значення, то виокремлення короткострокового (на строк до одного року) договору найму житла переслідує, передусім, мету встановлення спеціального правового режиму для відносин, які мають короткостроковий, а тому досить нестабільний характер.

Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 821 ЦК України до договору найму житла, укладеного на строк до одного року, не застосовуються положення ч. 1 ст. 816, положення ст. 818 та ст. ст. 822–824 цього Кодексу.

Отже, до договору короткострокового найму не застосовуються положення ч. 1 ст. 816 ЦК України про обов'язковість вказівки в договорі на осіб, які проживатимуть разом із наймачем; положення ст. 818 про право наймача і осіб, які проживають разом із ним, на вселення тимчасових мешканців; положення ч. 1 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на укладення договору найму на новий строк; положення ч. 2 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на придбання житла, яке було предметом договору найму, у разі його продажу; ч. 1 ст. 823 ЦК України про право наймача за згодою наймодавця передавати все або частину помешкання у користування піднаймачеві; ст. 824 ЦК України про заміну наймача.

На підставі аналізу положень зазначених норм слід зауважити, що коли обмеження стосовно вселення інших осіб у найняте помешкання (включаючи здачу його у піднайом), а також переважних прав наймача житла на укладення договору на новий строк та на придбання житла у разі його продажу виглядають цілком логічними, то обмеження заміни наймача у разі його смерті здаються невиправданими.

4. Що стосується характеристики плати за користування житлом, як істотної умови зазначеного договору, то

така позиція в літературі піддавалася сумніву.

При цьому противники віднесення плати за користування житлом до істотної умови договору найму житла мотивують свою позицію тим, що глава 59 ЦК України безпосередньо не визначає розмір плати за користування житлом як істотну умову договору.

Крім того, зазначалося, що частина друга ст. 762 ЦК України прямо визначає, що розмір плати за користування майном не відноситься до істотних умов договору і може бути визначений, у випадку спору, судом при певних умовах.

Тому, на думку згаданих авторів, системний аналіз вказаних статей, а також ч. 1 ст. 638 і ч. 3 ст. 810 ЦК України дозволяє зробити висновок про те, що розмір плати за користування житлом не відноситься до істотних умов договору. Якщо встановлений рішенням суду розмір плати за житло не задовольняє наймача, він в порядку, передбаченому частиною першої ст. 825 ЦК, має право відмовитись від договору найму. Якщо таке рішення не задовольняє наймодавця, він не має права відмовитись від договору найму. Але за результатами розгляду справи розмір плати буде встановлений з урахуванням споживчої якості житла та інших обставин, які мають істотне значення. Розірвання такого договору можливе в судовому порядку на умовах, передбачених ст. 652 ЦК України [5].

Проте, як здається у наведених вище міркуваннях має місце певна підміна поняття «плата за користування житлом» іншим поняттям «розмір плати за користування житлом», що призводить до неточного тлумачення позиції ЦК України.

Плата за користування житлом є істотною умовою договору найма житла. Це слідує з того, що за своєю типологічною характеристикою цей договір є оплатним на що вказує визначення цього договору, яке міститься у ч. 1 ст. 810 ЦК України.

Інша річ, що в главі 59 ЦК України не визначається конкретний розмір плати за користування житлом і не вка-

зується, що її розмір має бути визначеним у договорі.

Однак у такій вказівці й нема необхідності, оскільки засади визначення плати за користування житлом все ж таки містяться у ст. 820 ЦК України, котра закріплює у вирішенні цього питання пріоритетність волі сторін, встановлюючи, що розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла.

Частина 2 ст. 820 ЦК України визначає засади розрахунків між наймачем і наймодавцем. Наймач вносить плату за користування житлом у строк, встановлений договором найму житла.

Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця.

Крім істотних, у договорі найму житла можуть бути й звичайні умови такого договору, які передбачені нормативними актами.

На відміну від істотних, вони не потребують узгодження сторонами, оскільки автоматично набирають чинності з моменту укладення договору. Тому відсутність у змісті договору звичайних умов не впливає на його дійсність. Так, звичайною умовою договору найму житла має бути придатність житла, що є предметом цього договору, для проживання (ч. 2 ст. 812 ЦК України).

Випадкові умови включаються у договір за розсудом сторін. Так само, як і звичайні умови, вони не впливають на факт укладення договору і на його дійсність. Але на відміну від звичайних умов, які передбачаються безпосередньо актами цивільного законодавства і починають діяти внаслідок одного лише факту укладення договору, випадкові умови набувають юридичного значення лише тоді, коли вони включені самими сторонами в договір.

Відсутність випадкових умов лише тоді тягне визнання договору недійсним, якщо зацікавлена сторона доведе, що вона вимагала узгодження даної умови [5].

Тлумачення умов договору найму житла здійснюється відповідно до ст. 213 ЦК України, яка визначає за-

гальні правила тлумачення правочинів. Крім того, у разі тлумачення умов договору можуть враховуватися також типові умови (типові договори), навіть якщо в договорі немає посилання на ці умови (ст. 637 ЦК України).

Ключові слова: аренда, договір найму, предмет договору найму, часний договір найму житла, умови договору.

У статті аналізується сукупність умов (пунктів), які становлять зміст договору найму (оренди) житла. Розглядаються три основні групи договірних умов найму (оренди) житла: істотні, звичайні та випадкові. Проте більше уваги приділяється істотним умовам договору, тому як за відсутності хоча б однієї з таких умов договір не може вважатись укладеним. Відповідно до ч. 1 ст. 812 ЦК України предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартири або її частина, житловий будинок або його частина. Детально розглядається поняття «житло», вимоги до житла, відповідність для проживання.

В статье анализируется совокупность условий (пунктов), составляющих содержание договора найма (аренды) жилья. Рассматриваются три основные группы договорных условий: существенные, обычные и случайные. Однако больше внимания уделяется существенным условиям договора, так как в отсутствие хотя бы одного из таких условий договор не может считаться заключенным. В соответствии с ч. 1 ст. 812 ГК Украины предметом договора найма жилья могут быть помещения, а именно квартира или ее часть, жилой дом или его часть. Детально рассматривается понятие «жилье», требования к жилью, соответствие для проживания.

In the article is the aggregate of terms (points) of constituents maintenance of agreement of rent (leases) of habitation analysed. Three basic groups of contractual terms are examined: sub-

stantial, ordinary and casual. However, more attention is spared to the substantial conditions of the agreement, because in even one absence of such terms an agreement can not be considered complete. In accordance with a ch. 1 item 812 Civil Code of Ukraine the subject of agreement of rent of habitation apartments can be namely apartment or its part. A concept «habitation», requirements, is in detail examined to habitation, accordaning for a residence.

Література

1. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова,

О. М. Калітенко. — О. : Юрид. л-ра, 2003. — С. 16.

2. Ландкоф С. Н. Жилищное и жилищно-строительное законодательство / С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А. М. Фельдман. — К. : Будівельник, 1979. — С. 184.

3. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. — Х. : Одиссей, 2003. — С. 564.

4. Там само. — С. 566.

5. Там само.

6. Егоров Н. Д. Гражданско-правовое регулирование экономических отношений : учеб. пособие / Н. Д. Егоров. — Ленинград : Изд-во Ленингр. ун-та, 1986. — С. 127.

УДК 347.275

Р. Карпов,

асистент кафедри цивільного процесу
 Національного університету «Одеська юридична академія»

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІПОТЕЧНИХ ЦІННИХ ПАПЕРІВ

Іпотечне кредитування та цінні папери, що з ним пов'язані, викликають інтерес у широкого кола пересічних громадян, фінансових фахівців та науковців багатьох галузей економіки та права.

Іпотечні цінні папери відповідно до вимог законодавства мають специфічне забезпечення — іпотечне покриття, що також є важливим елементом системи іпотечного кредитування та заслуговує окремої уваги.

Актуальність дослідження правової природи іпотечного покриття обумовлена декількома факторами. Перше, дане поняття порівняно недавно було приведене у нормативних актах і тому не отримало належного висвітлення в наукових працях. Друге, іпотечне покриття слугує забезпеченням іпотечних цінних паперів, тому без визначення його місця і ролі в механізмі випуску та обігу неможливо у повній мірі розкрити цивільно-правову природу даної групи цінних паперів.

Теоретичні проблеми забезпечення іпотечних цінних паперів найбільш повно розглянуті у дослідженнях таких вчених, як О. М. Абрамова, Т. І. Афанасьєва, В. А. Белов, Д. Степанов, О. М. Табала, Г. М. Шевченко. Проте в більшості робіт, присвячених іпотечним цінним паперам та їх забезпеченню, простежується пріоритет порівняння вітчизняного досвіду з більш відомою практикою розвинених країн. У даному аспекті цікаві для розуміння природи іпотечного покриття роботи Д. А. Лопатіної, А. Харіна, О. В. Тригуб та інших авторів, що спираються на світовий досвід використання іпотечних цінних паперів. На жаль, використання загальносвітових штампів не завжди доречно в національному законодавстві, тому необхідно окремо проаналізувати та доповнити цивільно-правову характеристику забезпечення іпотечних цінних паперів відповідно до національного законодавства.