

УДК 347.453.3(477)

Олександра Кармаза,*докт. юрид. наук, доцент,
професор кафедри
Київського національного торгово-економічного університету*

ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА ТА ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА: ЇХ СПІВВІДНОШЕННЯ

У статті здійснено порівняльно-правовий аналіз норм цивільного й житлового законодавства України, які визначають порядок і підстави укладення договору найму житла та договору оренди житла, виділено спільні та відмінні ознаки цих договорів, а також проаналізовано судову практику. Сформульовано пропозиції для усунення суперечностей і колізій правового регулювання відносин щодо користування житлом.

Ключові слова: житло, договір, найм, оренда, право користування житлом.

Постановка проблеми. Упродовж багатьох років укладення договорів найму (оренди) житла допомагає громадянам у вирішенні їхньої житлової проблеми. Разом із тим законодавство України чітко не розмежує випадки укладення договору найму житла й договору оренди житла. Крім того, у ньому не завжди послідовно й узгоджено використовуються терміни «найм житла» та «оренда житла», тому постає питання про принципи їх використання в судовій і нотаріальній практиці. Правова доктрина також не має однозначної відповіді на ці питання.

Аналіз останніх досліджень. Правова природа договорів найму (оренди) житла була та є предметом дослідження багатьох науковців. На сьогодні проблемам укладення й розірвання цього договору приділено увагу в наукових роботах С. Бервено, О. Дзери, М. Дякович, М. Галянтича, Ю. Заїки, О. Кармази, В. Коссака, Н. Кузнецової, Р. Майданика, Л. Лічмана, Л. Литовченко, Є. Мічуріна, Л. Нескороженої, В. Романіва, О. Харитонова, С. Фурси, Я. Шевченко та інших. Наприклад, О. Кармаза зосередила увагу на дослідженні правової природи договору найму житла в нотаріальному процесі [1, с. 17]. Натомість особливості правового регулювання відносин за договором найму житла, його відмінності від інших договорів житлового найму стали предметом дослідження Л. Литовченко [2, с. 120–125].

Матеріали цивільних справ у судах доводять, що житло, яке належить на праві приватної власності, може передаватися в користування громадянам як на підставі договору найму житла, так і на підставі договору оренди житла. Так, у цивільній справі №

22-ц/791/1365/2014 йдеться про укладення договору оренди житла, яке перебуває в приватній власності громадян, а у цивільній справі № 22-ц/795/1877/2014 – про договір найму житла, яке належить громадянам на праві приватної власності [3]. Нотаріальна практика також різниться. Відтак можна допустити, що тексти законів України не відповідають вимогам щодо якості законів у контексті верховенства права, встановленого ст. 8 Конституції України. На науковому рівні спостерігається недостатність вивченості проблематики, пов'язаної з договорами найму (оренди) житла.

Метою статті є науково-практичний аналіз правової природи договору найму житла та договору оренди житла.

Виклад основного матеріалу. Відносини щодо користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла, порядок (процедура) укладення та припинення цього договору регулюються нормативно-правовими актами України, зокрема Конституцією України, Цивільним кодексом України та Житловим кодексом України, законами України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» тощо.

Основним джерелом регулювання суспільних відносин за договором найму нерухомого майна загалом і житла зокрема (договором майнового найму) у країнах Європи є закон, а саме цивільний кодекс (ст. 1708–1778 Цивільного кодексу Франції, § 535–597 Цивільного укладення Німеччини тощо).

Проаналізувавши, наприклад, норми цивільних кодексів Франції та Німеччини, доходимо висновку, що законодавець чітко розрізняє договір найму й договір оренди майна. Так, згідно з § 535 Цивільного укладення Німеччини договір найму (*mietvertrag*) – це договір, за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу в користування річ на строк найму. За договором оренди (*pachtvertrag*) орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди в користування орендоване майно та використання доходів, яке приносить це майно, коли таке використання розглядається як отримання доходу від такого майна. Відтак останній договір, як правило, стосується оренди сільськогосподарського майна, а також землі. Подібно розмежовуються договори майнового найму також у Франції. Так, у ст. 1711 Цивільного кодексу Франції виділено договір найму будинку та договір сільськогосподарської оренди. Отже, у деяких європейських країнах у разі виникнення відносин щодо надання в користування житла укладається договір найму житла. Натомість у Росії щодо житла закон передбачає укладення як договору найму житла, так і договору оренди житла, які розмежовують за суб'єктом – користувачем житла. Так, у разі коли користувачем є громадянин, укладається договір найму житла, а якщо юридична особа – договір оренди житла (глави 34 та 35 Цивільний кодекс Російської Федерації).

Нагадаємо, що за часів, коли на деяких територіях України діяло австрійське право, а саме Загальні цивільні закони 1811 р., у § 1090 йшлося про чиншовий договір – «договір, у якому хтось дістає не зужиту річ до вжитку на якийсь час та за означену ціну». Підвидами чиншового договору були наймовий договір (стосувався передачі рухомої та нерухомої речі в найм), за яким «річ, дану на чинш, можна вживати без подальшого оброблювання», та політний договір (стосувався передачі, зокрема, земельних ділянок, прав полювання тощо в оренду), у якому передбачалося, що «пильністю та трудами можна мати з речі пожиток» (§ 1091 Загальних цивільних законів 1811 р.). Крім того, у § 521 цього закону закріплювався сервітут помешкання – «право використовувати частину дому, придатні до заселення, для своєї потреби». Натомість на території України, де діяло право Російської імперії, відносини щодо користування житлом регулювалися Зводом законів Російської імперії, за яким житло передавалося в користування на підставі договору майнового найму (ст. ст. 1691–1707 тому X Зводу законів Російської імперії). Коли Україна була в складі Радянського Союзу, договір найму житла розглядався як

підвид договору найму майна (ст. ст. 152–179 Цивільного кодексу УРСР 1922 р.; ст. ст. 277–323 Цивільного кодексу УРСР 1963 р.) та був найпоширенішим способом набуття довічного права користування житлом. Нині законодавство України передбачає виникнення короткострокового чи довгострокового (зокрема, довічного) права користування житлом на підставі як договору найму житла, так і договору оренди житла.

Загальне визначення договору найму (оренди) житла міститься в ч. 1 ст. 810 Цивільного кодексу України. Так, за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату. У ч. 2 цієї статті вказується, що підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності та встановлюються законом. Тобто логічно припустити, що різниця між договором найму житла й договором оренди житла, полягає в приналежності житла до форми власності: у разі укладення договору щодо житла, яке перебуває в комунальній чи державній власності, договір іменується «договором найму житла». Натомість щодо житла, яке перебуває в приватній власності, Цивільний кодекс України також допускає укладення договору найму, що підтверджується викладеними далі нормами, у яких ідеться лише про «договір найму» (ст. ст. 811–826 Цивільного кодексу України). Крім того, у ст. 810-1 цього кодексу виділено окремий вид договору найму (оренди) житла – договір оренди житла з викупом. Так, за договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець – передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) – житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково (за умови повної сплати орендних платежів) житло переходить у власність орендаря. Отже, Цивільний кодекс України використовує загальний термін – «договір найму (оренди) житла», а також спеціальні терміни: «договір найму житла», «договір оренди житла з викупом». Відтак житло, яке належить особам на праві приватної власності, може передаватися в користування як за договором найму житла, так і за договором оренди житла.

Зазначимо, що в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який регулює відносини, пов'язані зі здійсненням права власності співвласниками багатоквартирного будинку, використано термін «договір найму (оренди) квартир».

Житловий кодекс України (1983 р.) передбачає передачу житла в користування на підставі договору оренди житла й договору найму житла. Так, за ст. 150 Житлового кодексу України громадяни, які мають у приватній власності будинок, квартиру, розпоряджаються цією власністю на свій розсуд, зокрема здають в оренду й укладають інші не заборонені законом угоди. Таким чином, житлове законодавство надає громадянину-власнику житла право визначитися, який цивільно-правовий договір щодо передачі житла в користування йому укласти. Однак щодо житла, яке перебуває в державній чи комунальній власності (державний чи громадський житловий фонд), передбачено укладення договору найму (ст. 61 Житлового кодексу України). Таким чином, Житлового кодексу України серед відмінних ознак договору найму житла й договору оренди житла вбачає приналежність предмету договору до форми власності (виду житлового фонду).

Звертаємо увагу, що відповідно до ст. 47 Конституції України держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу взяти житло в оренду. Тому Т. Базова та О. Дзера зазначають: «Хоча в Конституції України вживається термін «оренда житла», Цивільний кодекс України застосовує термін «договір найму житла», ототожнюючи ці поняття» [4, с. 412]. Натомість, М. Галянтич доводить, що посилання в Конституції України на договір оренди зумовило тільки назву цього виду договору [5, с. 281]. Вважаємо, що такі припущення є дискусійними, оскільки хоча Цивільний кодекс України й використовує загальний термін «договір найму (оренди) житла», однак поряд із цим терміном існує й інший термін – «оренда житла з викупом». Крім цього, реалізуючи право власності, гарантоване ст. 41 Конституції України, громадянин має право вчиняти щодо свого житла будь-які правочини, які не суперечать закону, зокрема укладати договір найму житла або договір оренди житла тощо, що підтверджує й судова практика. На нашу думку, з метою наближення законодавства України до законодавства країн Європи доцільно внести зміни до тексту Конституції України й законів України та передбачити виникнення у фізичних і юридичних осіб права користування житлом (будь-якої форми власності) за договором найму житла. Таким чином, дискусію щодо цього питання було б зупинено.

Варто також зазначити, що Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» виділяє окремий вид договору найму (оренди) житла – договір найму соціального житла. Так, відповідно до ст. 20 цього закону

підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення є договір найму соціального житла, який укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою. Тобто передача житла, яке перебуває в комунальній власності, у користування здійснюється на підставі договору найму соціального житла. У Законі України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» також ідеться про отримання в користування соціального житла на підставі договору найму соціального житла: кожний повнолітній і дієздатний громадянин, який раніше мешкав у гуртожитку та отримав відповідно до цього закону соціальне житло, перед вселенням у надане йому (його сім'ї) соціальне житло зобов'язаний укласти договір про найм такого житла (ст. 9 цього закону).

Тобто чітких критеріїв класифікації досліджуваного договору в законодавстві України не має. Юридична література однозначної відповіді також не дає. Так, наприклад, за часи існування УРСР В. Грібанов пропонував за договором найму житла надавати в користування наймачу-громадянину для проживання, а за договором оренди житла повинна наймати державна, кооперативна або громадська організація для поселення в ньому своїх працівників, учнів тощо [6, с. 40]. Нині Є. Харитонов виділяє такі цивільно-правові договори у сфері передачі житла в користування: приватний (комерційний) договір найму жилого приміщення, соціальний договір найму жилого приміщення (спеціальний службовий договір найму), найм житла в гуртожитках тощо [7, с.85]. М. Галянтич пропонує розмежовувати договір некомерційного та комерційного найму (оренди) житла, договір найму житла, договір найму соціального житла [8, с. 278–285]. Є. Мічурін серед договорів найму житла виділяє договір соціального й комерційного найму. У першому випадку йдеться про найм із державного чи громадського житлового фонду, а в другому – з приватного житлового фонду. На його думку, комерційний найм відрізняється від соціального тим, що останній вирішує завдання про надання громадянам необхідного мінімуму житла, встановленого в Житловому кодексі України нормами житлового площі. Комерційний найм також спрямований на задоволення житлових проблем, однак обмежень за житловою площею не існує [9, с. 283–288]. Дійсно, договір найму житла з державного та громадського житлового фонду доцільно віднести до групи договорів соціального найму. Також до цієї групи можна віднести й договори найму жит-

ла із соціального житлового фонду, а також договір оренди житла з викупом.

На нашу думку, поділ договорів найму (оренди) житла на групи може існувати на підставі багатьох критеріїв. Наприклад, критеріями розмежування досліджуваних цивільно-правових договорів щодо житла можуть бути такі: 1) форма договору: договори укладені в письмовій формі, договори укладені в письмовій формі та нотаріально посвідчені, а також договори, укладені в письмовій формі, нотаріально посвідчені й зареєстровані в державному реєстрі прав на нерухоме майно; 2) сторони договору: договір, де сторонами є фізичні особи та/або юридичні особи, договір, де наймачем є тільки громадянин України, договір, де наймодавець є орган державної влади чи місцевого самоврядування тощо.

Глумачні словники переважно розкривають значення тільки терміна «оренда»: тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою тощо на договірних засадах [10, с. 132]. У юридичних енциклопедіях термін «оренда» (польс. *agenda*, від пізньолат. *attendare* – здавати в найом, наймати) розглядається як надання майна в тимчасове (строкове) платне користування [11, с. 319]; тимчасове використання майна за плату на праві договору про оренди [12, с. 293]. Проаналізувавши енциклопедичні визначення договору найму та договору оренди, зазначимо, що за змістом їх визначення майже збігаються з визначенням договору найму (оренди) житла ст. 810 Цивільного кодексу України. Водночас договір найму житла та договір оренди житла, будучи цивільно-правовими договорами, мають як спільні, так і відмінні ознаки. Розглянемо деякі з них.

Предметом договору найму житла та договору оренди житла є індивідуально-визначене майно – житлове приміщення, придатне та призначене для постійного проживання. Так, за ст. 812 Цивільного кодексу України предметом договору найму (оренди) житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому. Вживаючи термін «помешкання», законотворець, мабуть, мав на увазі, термін «житло» (ст. 379 Цивільного кодексу України), оскільки під час порівняння цих термінів останній, на нашу думку, є найбільш вдалим і має ширше значення [13, с. 72–86]. Крім того, згідно зі ст. 63 Житлового кодексу України предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного та громадського житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається

з однієї чи декількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок. Відтак, як вбачається зі змісту ст. ст. 379 та 812 Цивільного кодексу України, для визнання житла (помешкання) предметом договору необхідно, щоб воно було призначеним і придатним для постійного проживання в ньому.

Крім того, відповідно до ст. ст. 47 та 48 Житлового кодексу України особливістю договору найму житла з державного чи громадського житлового фонду є те, що жиле приміщення надається громадянам у межах жилої площі (13,65 кв. м. на одну особу). На відміну від Цивільного кодексу України ст. 63 Житлового кодексу України встановлено, що не може бути самостійним предметом договору найму жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі, а також частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, і підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

Таким чином, мета цих договорів є спільною – передача житла в тимчасове чи довільне користування для проживання в ньому громадян. Однак процесуальний порядок (процедура) передачі житла в користування за договором найму житла та договором оренди житла є різним.

Так, відповідно до ст. 61 Житлового кодексу України договір найму жилого приміщення в будинках державного та громадського житлового фонду укладається в письмовій формі на підставі ордеру на жиле приміщення між наймодавцем, зокрема житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності – відповідним підприємством, установою, організацією), і наймачем – громадянином, на ім'я якого видано ордер. Отже, укладенню договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, передують отримання ордеру в порядку, встановленому Житловим кодексом України. Зокрема, як зазначається в ст. 58 Житлового кодексу України, на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення. Таким чином, суспільні відносини, пов'язані з отриманням ордеру на житло, мають ознаки адміністративних відносин. Крім того, вони регулюються нормами Закону України «Про адміністративні послуги». У зв'язку із цим Р. Шишка зазначає, що оскільки підставою виникнення договірних (цивільних) відносин є адміністративне рішення відповідного органу, то такі правовідносини реалізуються за такою схемою:

«адміністративні правовідносини – цивільні правовідносини) [14, с. 967]. Відтак відносини щодо укладення договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, є комплексними, оскільки мають ознаки адміністративно-правових і цивільно-правових (зобов'язальних) відносин.

Згідно зі ст. 32 Житлового кодексу України громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного та громадського житлового фонду. Відтак за їхньою особистою заявою їх беруть на облік для одержання житла та вносять до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов (ст. 34 Житлового кодексу України). Таким чином, громадянин, який потребує поліпшення житлових умов, сам вирішує питання щодо реалізації належного йому конституційного права на житло. Отже, учасниками адміністративно-правових відносин, з одного боку, є громадянин, який визнаний таким, що потребує поліпшення житлових умов, громадянин, який у зв'язку з характером його трудових відносин повинен проживати за місцем роботи або поблизу від нього, а з іншого – орган місцевого самоврядування, громадська комісія із житлових питань, адміністрація державного чи комунального підприємства, установи чи організації тощо. Учасниками цивільно-правових відносин, які виникають на підставі договору найму житла, є наймач – громадянин, на ім'я якого виписано ордер, та житлово-експлуатаційна контора чи відповідне підприємство, установа, організація.

Натомість право володіння й користування житлом, яке перебуває в приватній власності, виникає в особи на підставі договору найму (оренди) житла, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) – передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату (ст. 810 Цивільного кодексу України). Такі відносини характеризуються юридичною рівністю, вільним волевиявленням і майновою самостійною сторін (ст. ст. 1 та 12 Цивільного кодексу України) та ґрунтуються на принципі свободи договору (ст. ст. 6 та 627 Цивільного кодексу України). Звертаємо увагу на те, що стороною договору найму (оренди) житла, яке є приватною власністю, може бути як громадянин України, іноземець, особа без громадянства, так і юридична особа. Проте стороною договору найму житла, яке є державною чи комунальною власністю, – громадянин, на ім'я якого видано ордер.

Крім того, відмінністю договору найму житла, яке є об'єктом державної чи кому-

нальної власності, від договору найму житла з приватного житлового фонду є те, що в першому випадку йдеться про забезпечення «соціального» права громадян на житло (отримання в користування соціального або службового житла громадянами, які визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, чи громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього).

Звертаємо увагу, що відносини, які виникають на підставі укладеного договору найму житла, яке є об'єктом державної чи комунальної власності, мають низку й інших ознак, які не притаманні цивільно-правовим відносинам, які виникають щодо передачі житла в користування з приватного житлового фонду. Зокрема, йдеться про довічність користування житлом, приватизацію, постійність проживання, бронювання житла; процедура (порядок) виселення із житла встановлюються законом тощо.

Висновки

Отже, зважаючи на норми ст. 47 Конституції України щодо «взяття в оренду житла» та беручи до уваги положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які регулюють відносини з використання державного й комунального майна шляхом передачі його в оренду особам, на законодавчому рівні варто внести зміни до Цивільного кодексу України та Житлового кодексу України, а також інших законів України та передбачити, що договір про передачу житла з державної чи комунальної власності в користування громадянам має назву «договір оренди житла», а про передачу житла, яке є приватною власністю, – «договір найму житла».

Договір найму житла та договір оренди житла входять до групи цивільних договорів, спрямованих на передачу житла в користування та мають як спільні, так і відмінні ознаки.

Список використаних джерел

1. Кармаза О. Концепції охорони та захисту житлових прав у цивільному процесі : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право, цивільний процес, сімейне право та міжнародне приватне право» / О. Кармаза ; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – К., 2014. – 36 с.
2. Литовченко Л. Договір найму жилого приміщення: особливості правового регулювання / Л. Литовченко // Право і суспільство. – 2012. – № 1. – С. 120–125.
3. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/>.

4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. Дзери (кер. авт. кол.), Н. Кузнецової, В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005–. – Т. 2. – 2005. – 1088 с.

5. Галянтіч М. Житлове право України : [навчальний посібник] / М. Галянтіч. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

6. Грибанов В. Основы советского жилищного законодательства / В. Грибанов. – М. : Знание, 1976. – 95 с.

7. Житлове право України : [навчальний посібник] / за ред. Є. Харитоновна. – К. : Істина, 2008. – 160 с.

8. Галянтіч М. Житлове право України : [навчальний посібник] / М. Галянтіч. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

9. Мічурін Є. Правочини з житлом : [науково-практичний посібник] / Є. Мічурін. – 3-є вид., перер. та доп. – Х. : Юрсвіт, 2007. – 536 с.

10. Новий тлумачний словник української мови : у 4 т. / уклад. В. Яременко, О. Сліпушко. – 2000. – Т. 3 : ОБС–РОБ. – 2000. – 928 с.

11. Юридична енциклопедія : у 6 т. / редкол. : Ю. Шемшученко (гол. редкол.) та ін.. – К. : Українська енциклопедія, 1998–2004. – Т. 4 : Н–П. – 2002. – 768 с.

12. Популярна юридична енциклопедія / кол. авт. : В. Гіжевський, В. Головченко, В. Ковальський (кер.) та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 528 с.

13. Кармаза О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти : [монографія] / О. Кармаза. – Миронівка : ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. – 400 с.

14. Шишка О. Реалізація права громадян на житло з житлового фонду соціального призначення / О. Шишка // Форум права. – 2010. – № 4. – С. 966–970.

В статті здійснено порівняльно-правовий аналіз норм громадянського та жилищного законодавства України, які визначають порядок та основи укладення угоди найму житла та угоди оренди житла, виділено загальні та відмінні ознаки цих угод, досліджено судову практику. Сформульовано пропозиції для усунення суперечностей та колізій правового регулювання відносин по використанню житла.

Ключевые слова: жилье, договор, наем, аренда, право пользования жильем.

The article presents a comparative legal analysis of the norms of civil and housing legislation of Ukraine, which define the procedure and grounds for the conclusion of a rental agreement and the rental contract, allocated general and distinguishing features of these instruments, studied jurisprudence. Proposals to eliminate the contradictions and conflicts of the legal regulation on the use of property relations.

Key words: residence, contract, lease, rent, right to use residential premises.

