

УДК 347.254

Віктор Калюжний,аспірант кафедри цивільного права
Запорізького національного університету

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ ПРИ НЕВИКОНАННІ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

Стаття присвячена дослідженню типових та нетипових порушень житлових прав та інтересів наймачів, членів їхньої сім'ї, наймодавців за договором найму житла, наслідків таких порушень, форм та способів захисту порушених прав та інтересів. У статті автор особливо увагу звертає на спрощений підхід законодавця до питань захисту прав зазначених осіб, аналізує досвід окремих зарубіжних країн у вирішенні цих питань.

Ключові слова: житлові права та інтереси, захист житлових прав, усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням, наймач, наймодавець.

Постановка проблеми. Необхідність дослідження питань захисту житлових прав учасників правовідносин за договором найму житла визріла давно. Звичайно, неналежне виконання умов цього договору сторонами було предметом дослідження окремих науковців. Водночас практика розгляду житлових спорів, застосування законодавства у сфері захисту житлових прав за договором найму житла виявила ряд чинників, передумов, розкрила нові горизонти. Якщо основна частина спорів була зумовлена здебільшого наявністю конфліктів між сторонами договору через різне усвідомлення ними змісту та обсягу своїх прав та обов'язків, то нині сутність таких спорів переміщується в площину свідомих порушень прав однієї зі сторін договору іншою. Інколи такою причиною є відсутність коштів у наймача на винаймання житла або небажання оплачувати вартість проживання чи комунальні послуги тощо. Проте інколи йдеться і про об'єктивні чинники, як-то зміни в законодавстві, зміна цін на ринку, коливання курсу валюти тощо.

Проблем додає і той факт, що правовий статус членів сім'ї наймача (один із подружжя, їхні батьки, діти і т. д.) є законодавчо не досить чітко визначеним. Прикладом слугує позиція наймодавця, який вимагає розірвання договору найму житлового приміщення внаслідок вселення наймачем в таке приміщення іншого з подружжя та дітей, посиляючись на зміст ст. 816 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, згідно з якою у договорі найму житла мають бути зазначені ті особи, які проживатимуть разом із наймачем. Чи може бути підставою для розірвання договору і виселення наймача із займаного житлового приміщення факт одруження наймача і заселення до приміщення іншого з подружжя, заселення дітей? Чи має законодавець

вирішити це питання на той випадок, коли сторона самостійно його не вирішила?

Звичайно, йдеться про те, що на підставі принципу свободи договору сторони мали би обумовити подібні питання під час укладання договору. Але ж здебільшого такі питання не узгоджуються сторонами наперед і постають вже в процесі його виконання. Орієнтація на диспозитивний метод регулювання приватних відносин на основі диспозитивних норм не завжди забезпечує охорону житлових прав та інтересів учасників житлових правовідносин за договором найму житла, що потребує їх захисту. У разі відсутності нормативного та диспозитивного (договірної) вирішення окремих питань, в тому числі контролю за порядком використання житлового приміщення, виникають питання тлумачення змісту договірних умов, меж здійснення учасниками (сторонами) належних їм прав та інтересів, реагування на зловживання ними своїми правами. Погодимося, що гарантії захисту сторонами належних їм прав та інтересів мають бути достатніми.

Наявний механізм правового регулювання досліджуваних правовідносин не дозволяє стверджувати, що він містить усі необхідні передумови для захисту порушуваних прав як наймача, членів його сім'ї, так і наймодавця.

Автор не виключає закріплення гарантій дотримання прав сторін в окремому нормативно-правовому акті чи оновленому Житловому кодексі (далі – ЖК) України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій з даної теми. Дослідженню питань правового регулювання житлових правовідносин, захисту цивільних прав присвячені роботи більшості українських вчених-цивілістів, у тому числі О.В. Дзери, М.К. Галантича, Н.С. Кузнецової, Л.Г. Лічман, Є.О. Мічуріна,

С.О. Сліпченка, М.С. Поліщук, І.В. Спасибо-Фатєєвої, З.В. Ромовської, Р.Б. Шишки, Я.М. Шевченко, Є.О. Харитонова, Р.В. Холод та ін.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття. Характер порушень житлових прав та інтересів сторін за договором настільки іноді поразжає своєю зухвалістю, що наводить автора на думку про необхідність, окрім традиційних форм та способів захисту порушених цивільних прав, говорити про необхідність застосування негайних заходів протидії незаконним діям однієї зі сторін договору чи членів її сім'ї; вирішення питань щодо підстав, порядку та меж використання самозахисту як однієї із форм цивільно-правового захисту порушених житлових прав та інтересів; вирішення питання захисту житлових прав малолітніх та неповнолітніх дітей відповідно до законодавства про охорону дитинства тощо.

Гостро нині стоїть питання порушення житлових прав та інтересів вимушено переселених осіб [1]. Проблема криється в основному у недостатньо визначеному правовому статусі зазначених осіб, недостатності правових та державних гарантій у сприянні їм у реалізації ними права на житло в контексті ст. 47 Конституції. Проблем додають і недопустимі випадки дискримінації [2]: йдеться про відмови договори, де наймачем є вимушено переселена особа. Проте гарантією дотримання прав цієї категорії осіб є ст. 24 Конституції України, в якій йдеться про рівність усіх та про те, що «не може бути привілеїв чи обмежень за жодною ознакою», заборона дискримінації (ст. 14 Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» 1950 р.) [3], право на захист від будь-якої дискримінації (ст. 7 Загальної Декларації прав людини 1948 р.) [4] та ін. Водночас наймодавець не може бути примушений до укладання договору на підставі принципу свободи договору [5, с. 5-6].

Мета статті. Автор має на меті з'ясувати типові та нетипові порушення житлових прав і інтересів учасників житлових правовідносин з договору найму житла, механізм цивільно-правового захисту порушених прав та інтересів осіб, особливості застосування окремих форм та способів захисту; на основі аналізу законодавства України та Великобританії, судової практики вирішення житлових спорів із досліджуваного договору внести пропозиції з удосконалення законодавства в зазначеній сфері.

Виклад основного матеріалу дослідження. Джерелами правового регулювання пра-

вовідносин з користування житлом є нормативно-правові акти та договори. Це дає підстави говорити про існування біполярної системи правового регулювання, яка забезпечує урегульованість житлових правовідносин. У спеціальній науковій літературі неодноразово зазначалося, що ця система функціонує у своїй єдності і слугує єдиній меті – створенню ідеальної моделі правовідносин через застосування важелів правового впливу (нормативне та диспозитивне їх регулювання). Це досягається через наявний інструментарій урівноваження правових статусів учасників правовідносин, оскільки в них здебільшого, правове положення може характеризуватися як «сильна» і «слабка» сторона, причому останньою є, як правило, кредитор за основним зобов'язанням, споживач у публічному договорі про приєднання і т. д.

На таку обставину свого часу звернув увагу М.Й. Брагінський [6, с. 797], який обґрунтовував необхідність такого механізму потребою захисту інтересів слабкої сторони в договорі, інтересів третіх осіб, чинного в країні правопорядку та інших цінностей. Такої позиції дотримується і В.Г. Швидка, яка зазначає, що вирішення питання захисту слабкої сторони в договірному зобов'язанні є однією з головних проблем цивільного права взагалі [7, с. 74].

Необхідність уніфікації окремих дефініцій, їх чіткість, яка б давала підстави для однакового їх наукового сприйняття та правозастосування, дозволяє нам виразити позицію, що на етапі нормативного регулювання, створення ідеальної моделі правовідносин, про захист прав і інтересів осіб не йдеться. Водночас визнаємо, що це питання є дискусійним, оскільки свого часу М.С. Малєїн під правовим захистом розумів систему юридичних норм, що спрямовані на недопущення правопорушення і ліквідацію його наслідків [8, с. 192].

Наразі ж категорія «захисту» використовується в контексті поновлення порушеного чи оспорюваного права, яке логічно за таких обставин має місце починаючи з моменту порушення права чи інтересу особи. На етапі ж чи стадії, яка передує порушенню, варто говорити про «охорону» права чи інтересу [9, с. 119].

Тим не менше концептуально з положеннями, на які звернули увагу вищезазначені науковці, ми абсолютно погоджуємося. Проте в межах даного дослідження виходимо з позиції сучасних підходів до розуміння значення категорії «захисту».

Через призму нашого дослідження – питань цивільно-правового захисту прав сторін за договором найму житла – варто говорити

і про те, що житлове законодавство, і зокрема ЖК УРСР 1983 р. [10], є здебільшого застарілим і не відповідає сучасним реаліям або зумовлює неоднозначне розуміння тих чи інших положень, складність правозастосування. Річ у тому, що в зазначеному кодексі йдеться про можливість користування чужим житловим приміщенням на підставі договору найму житлового приміщення. Так, ст. 61 ЖК УРСР передбачає можливість користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду відповідно до договору найму жилого приміщення; ст. 158 ЖК УРСР – користування жилим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності. Натомість ст. 810 ЦК України регулює правовідносини з найму житла.

Формально цілком зрозуміло, що йдеться про правовідношення, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) – передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (формулювання ст. 810 ЦК України).

Однак окремими авторами таке положення речей сприймається як наявність відмінностей у правовому режимі «житла» і «житлового приміщення», яка базується на правовому режимі цього майна залежно від виду житлового фонду, яке є предметом досліджуваного договору, застосовуваного у нормативно-правових актах (державного житлового фонду – Глави 2 ЖК УРСР; приватного житлового фонду – Глави 6 ЖК УРСР та Глави 59 ЦК України) [11, с. 121]. Користування житлом житлового фонду соціального призначення пов'язане з укладанням договору найму соціального житла і регулюється відповідним Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» [12].

Погоджуємося з позицією Я.В. Гуляк у тому, що, попри використання різних визначень «житло» та «житлове приміщення», йдеться про один і той же об'єкт цивільних правовідносин [13, с. 9], тобто про ідентичність, синонімічність зазначених понять. Поза межами цих відмінностей підтримуємо позицію М.К. Галантича та Л.А. Литовченко, а саме: залежно від приналежності до того чи іншого фонду йдеться про різні договори найму, для яких характерні особливості, які різняться межами нормативно-правового регулювання, суб'єктивним складом, строками, змістом, особливостями зміни чи/та припинення договору, особливостями захисту прав та інтересів сторін [14, с. 282; 11, с. 121].

Водночас висловлюємо власну позицію, що в даному контексті йдеться про різний

правовий режим житла (житлового приміщення), який залежно від приналежності до певного виду житлового фонду (державного, комунального, приватного) зумовлює особливості правового статусу його учасників (сторін), зміст договірних умов та особливостей захисту прав сторін за договором.

У контексті нашого дослідження зосереджуємо свою увагу саме на захисті прав сторін (учасників) житлових правовідносин договору найму житла (приватного житлового фонду) саме за укладеним договором. До моменту укладення договору може йтися лише про оферента і акцептанта, тобто про суб'єктів житлових правовідносин, які мають намір укласти договір на визначених умовах, та про їхні охоронювані законом житлові інтереси, які перетворюються на суб'єктивне житлове право наймача з моменту досягнення цими учасниками домовленості з усіх істотних умов договору.

Саме з цього моменту має місце договірне правовідношення з договору найму житла. Саме в цьому договірному правовідношенні реалізуються передбачені законодавцем додаткові гарантії здійснення належних сторонам договору суб'єктивних прав. Ці гарантії мають відповідний прояв і в особливостях механізму правового захисту суб'єктивних житлових прав і інтересів сторін (учасників) досліджуваного договору.

Особливістю даного договору є відмінність в особливостях та передумовах реалізації права сторони на захист свого порушеного права. Як вже зазначалося, в договорі найму житла законодавець став на позицію закріплення додаткових гарантій для сторони, яка, на його переконання, є слабкою стороною, – на сторону наймача. Та більш того – осіб, які разом із ним мешкають. Так, згідно з положеннями ч. 1 ст. 825 ЦК України на вимогу наймача договір найму житла може бути розірвано лише за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним. Водночас закон не забороняє наймачеві добровільно виселитися з займаного житла, при цьому договір найму житла зберігає чинність по відношенню до членів сім'ї наймача (чи інших осіб, які постійно проживають разом із ним) (ч. 2 ст. 824 ЦК України).

В.Г. Швидка визначила, що додатковими гарантіями дотримання прав наймача є: надання наймачеві виключного права в односторонньому порядку та в будь-який час відмовитися від договору [7, с. 74]. Щоправда, на нього покладено обов'язок письмово попередити про це наймодавця за три місяці. Інакше він зобов'язаний відшкодувати наймодавцеві вартість винаймання за ці три місяці (ч. 1 ст. 825 ЦК України). Натомість

наймодавець не має такої можливості. Для нього передбачено судовий порядок розірвання договору, і лише у випадках, передбачених ч. 2, 3, 4 ст. 825 ЦК України.

Водночас у дисертаційному дослідженні В.Г. Швидкою було доведено, що суди не завжди дотримуються вимог матеріального права і надають інколи перевагу наймодавцям. Вона навела приклад Рішення Київського районного суду м. Одеси від 16 січня 2014 р. у цивільній справі № 520/10892/13-ц [15]. Згідно з матеріалами справи наймодавець вже через десять днів після укладення договору заявив про його розірвання на підставах, не передбачених умовами договору, – необхідності продажу квартири. Потім наймодавець почав порушувати умови договору: вимагати виселення позивачки з членами її сім'ї з орендованої квартири, звертатися до відповідних органів для переривання постачання електричної енергії до квартири, відмовився отримувати частину залогової суми, постійними телефонними дзвінками та конфліктними діями змусив наймача покинути квартиру і винайняти іншу квартиру зі значно гіршими умовами оренди.

Суд, приймаючи рішення, керувався тим, що 01 жовтня 2013 року наймач та члени його сім'ї покинули орендовану квартиру та отримали від наймодавця 1400 гривень сплаченої раніше залогової суми. З цієї підстави суд зробив висновок, що договір оренди, укладений 01 червня 2013 року, був фактично і юридично розірваний сторонами, тому правових підстав вважати його дійсним немає (авт. – розуміємо так, що суд мав на увазі «чинним»). Тим самим суд визнав «добровільність» розірвання договору наймачем, не врахувавши того, що наймодавець фактично створив несприятливі для проживання умови наймачеві. Суд також не врахував тієї обставини, що ст. 825 ЦК України серед підстав розірвання договору найму житла не містить продажу об'єкта нерухомості. Більш того, згідно зі ст. 170 ЖК УРСР, у разі переходу права власності на жилий будинок (частину будинку, квартиру), в якому знаходиться здане в найм жиле приміщення, до іншої особи договір найму зберігає силу до закінчення зазначеного в ньому строку.

На відміну від законодавства України, у Великобританії ще в 1977 році було прийнято The Protection from Eviction Act 1977 (Закон «Про захист від незаконного виселення») [16]. Дії наймодавця, описані в цивільній справі № 520/10892/13-ц, відповідно до британського Закону можуть кваліфікуватися як злочин, внаслідок чого за подібні дії наймодавець у Великобританії може бути взагалі притягнутий до кримінальної відповідальності.

Свого часу закон приймався у зв'язку з тим, що в 60-70-х роках був високий рівень інфляції, внаслідок чого наймодавці зрозуміли, що вони можуть отримувати значно більші кошти, адже ціни істотно зросли з часів укладання контракту.

Тому поширилася практика наймодавців виселяти своїх орендарів шляхом насильства або антисоціальної поведінки, яка була розрахована на те, щоб орендар звільнив свою окупацію «добровільно». Наймодавці вдавалися до прямого залякування, вимикання електрики, зміни замків на майно, знесення сходів до квартир на верхніх поверхах об'єктів нерухомості, руйнування через поштову скриньку тощо.

Саме тому в ст.1 зазначеного закону йдеться про те, що незаконними є будь-які дії, які вчиняються наймодавцями і перешкоджають нормальному користуванню житлом, комфорту наймача чи членів його сім'ї в тому числі шляхом вилучення чи приховування послуг, розумно необхідних для зайняття приміщення як місця проживання.

Особа звільняється від відповідальності, якщо доведе, що вірила і мала підстави для віри, що житлові мешканці перестали жити в приміщенні.

До речі, це питання є також доволі складним: йдеться про доступ наймача до здаваного у найм житла. З одного боку, сам же законодавець у ч. 2 ст. 825 ЦК України серед підстав розірвання договору найму житла на вимогу наймодавця передбачає не внесення плати за користування житлом за шість місяців, а у разі короткострокового найму – понад два рази (при цьому законодавець не передбачає у якості підстав для розірвання договору наявність заборгованості з оплати за споживані комунальні послуги, які не є платою за житло, тобто за користування житлом); руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає. За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла.

Відкритим залишається питання дотримання права особи на недоторканість житла (ст. 30 Конституції України), права на повагу до приватного та сімейного життя (ст. 8 Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» [3] в зміст означеного права включає право на повагу до житла особи).

Яким чином наймач має можливість пересвідчитися в збереженості належного йому майна (житла), цільового його використання, інакше, аніж шляхом проникнення до нього? Подібне питання може виникнути й у зв'язку з необхідністю входження наймодавця до житлового приміщення

(житла) для відновлення чи припинення газо-, водо-, електро-, тепло- постачання тощо, в тому числі при аваріях, за яких співмешканцям багатоквартирного будинку може бути завдано шкоди.

За відсутності адекватного нормативного регулювання цього питання виникає ряд питань, які зумовлюють потребу у тому, щоб розширено тлумачити обсяг належних сторонам досліджуваного договору прав, а вже потім вирішувати питання наявності чи відсутності порушення прав сторони договору (її співмешканців, які набувають самостійно житлового права в силу спільного проживання з наймачем за договором).

Водночас не є порушенням виселення наймача для здійснення капітального ремонту приміщення (ст. 165 ЖК УРСР).

Формально має йтися про вирішення питань захисту прав та інтересів сторін договору найму житлового приміщення щодо закріплених, визначених (отже, охоронюваних) прав та інтересів осіб. Тому чітко їх визначення дозволяє говорити про можливість (забезпечення) їх захисту, або ж реалізації права особи на захист житлового права та інтересу за договором найму житла.

Висновки

Оскільки правовідносини за договором найму житла мають цивільно-правовий характер, то для захисту прав сторін зазначеного договору можливо використовувати форми та способи захисту цивільних прав. Водночас специфіка договору може обмежувати можливість застосування всіх передбачених ст. 16 ЦК України способів захисту прав сторін договору та самозахист (ст. 19 ЦК України). Втім, зазначені обмеження визначаються не законом, а лише можливістю досягнення мети – захисту порушеного права. Використання способу, який не дозволяє досягнути зазначеної мети за конкретного виду порушення, немає сенсу. Тож ідеться, скоріше, не про обмеження, а про проблему вибору постраждалою особою способу захисту, який би був здатен задовольнити потребу зазначеної особи в захисті.

Стосовно ж можливості використання самозахисту доходимо висновку, що наразі, окрім можливості одностороннього розірвання договору найму житла чи відмови від цього договору, про інші способи не йдеться. На наше переконання, підстави та межі застосування окремих способів самозахисту житлових прав за договором найму житла мають бути нормативно визначеними, як мають бути чітко нормативно визначеними підстави та особливості

застосування негайних заходів протидії незаконним діям однієї зі сторін договору чи членів її сім'ї, які можуть істотно негативно вплинути на зміст та обсяг прав особи. Це потребує подальших наукових розвідок щодо визначених питань.

Список використаних джерел:

1. Тука Г. Більшість проблем переселенців досі не вирішені. Веб сайт Укрінформ. (04.05.2018, 16:23). URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2454134-bilsist-problem-pereselenciv-dosine-viriseni-tuka.html> (дата звернення 11.11.2018).
2. Гайворонська О. Переселенцям з Донбасу прохання не турбувати. Українська правда. (05.11.2015, 16:16). URL: <https://www.pravda.com.ua/articles/2015/11/5/7087666/> (дата звернення 11.11.2018).
3. Про захист прав людини і основоположних свобод: Конвенція / Рада Європи. 1950 р. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004
4. Загальна Декларація прав людини / ООН. 10.12.1948. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015
5. Луць А.В. Свобода договору в цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2001. 18 с.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 2-е изд. Москва: Статут, 2007. 847 с.
7. Швидка В.Г. Проблемні питання захисту цивільних прав наймача у відносинах приватного найму житла. Часопис цивілістики. 2017. Вип. 22. С. 73-77.
8. Малейн Н.С. Гражданский закон и права личности в СССР. Москва: Юрид. лит, 1981. 216 с.
9. Цивільне право України : підручник: у 2-х ч. 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. проф. Р.Б. Шишки (кер. авт. кол.). Ч. 1. Загальна. Київ: Видавництво Ліра-К, 2018. 736 с.
10. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983. Відомості Верховної Ради. 1983. Додаток до № 28. Ст.573.
11. Литовченко Л.А. Договір найму жилого приміщення: особливості правового регулювання. Право і суспільство. 2012. № 1. С. 120-125.
12. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006. Відомості Верховної Ради України. 2006. № 19-20. Ст. 159.
13. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса: Одеська національна юридична академія, 2005. 26 с.
14. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посіб. / ред.: В.В. Луць, О.В. Скрипнюк, О.Д. Крупчан. К., 2008.
15. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 16.01.2014. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36747175>
16. The Protection from Eviction Act [29th July 1977]. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1977/43>

Статья посвящена исследованию типичных и нетипичных нарушений жилищных прав и интересов нанимателей, членов их семей, наймодателей по договору найма жилья, последствий таких нарушений, форм и способов защиты нарушенных прав и интересов. В статье автор особое внимание обращает на упрощенный подход законодателя к вопросам защиты прав указанных лиц, анализирует опыт отдельных зарубежных стран в решении этих вопросов.

Ключевые слова: жилищные права и интересы, защита жилищных прав, устранение препятствий в пользовании жилым помещением, наниматель, наймодатель.

The article is devoted to the study of typical and atypical violations of housing rights and interests of tenants, members of their families, tenants under a contract of hiring, consequences of such violations, forms and methods of protection of violated rights and interests. In the article, the author pays particular attention to the simplified approach of the legislator to the protection of the rights of these persons, analyzes the experience of individual foreign countries in solving these issues.

Key words: housing rights and interests, protection of housing rights, removal of obstacles in the use of residential premises, tenant of housing, landlord.

