

на вопрос о неимущественном интересе в договоре, а также касается значения интереса для некоторых его условий.

*Ключевые слова:* договор, интерес, правоотношение, ответственность, страхование, доверительное управление.

### Summary

*Gudzha A. M. Role and Place of "Interest" Category in Contract Law. — Article.*

The article presents a general review of the category of interest in respect of contracts. The role and place of interest in a contract is determined. Display of the category of interest at various stages of contract legal relationship development such as making of contract and its execution is considered on the basis of analysis of the native legislation. The author points out the question about non-property interest in a contract and touches upon the importance of interest for some its clauses.

*Keywords:* contract, interest, legal relationship, amenability, insurance, asset management.

УДК 347.254:332.852.3

*О. М. Лукавецька*

### ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБМІНУ ЖИТЛА : ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ

Обмін жилими приміщеннями в сучасних умовах є однією із форм реалізації права громадян на житло. Цим зумовлені й досить високі вимоги до правового регулювання відповідних відносин. Однак, слід взяти до уваги, що зараз обмін жилими приміщеннями регулюється ст. 79–88 Житлового кодексу УРСР 1983 р. та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р., якими визначаються умови та порядок обміну жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів. Оскільки з моменту видання зазначених законодавчих актів минуло близько чверті століття, виникає питання, чи відповідають їх положення вимогам сьогодення. Необхідність пошуку відповіді, передусім, і зумовлює актуальність дослідження ефективності чинного законодавства, доцільності їх вдосконалення та тенденцій розвитку законодавства у цій галузі.

Слід зазначити, що вітчизняні правознавці зверталися до розгляду окремих проблем, пов'язаних з обміном жилими приміщеннями [1–4]. Однак вони аналізували положення чинного законодавства і не торкалися тенденцій правового регулювання у зазначеній галузі. Тенденції розвитку законодавства про обмін жилими приміщеннями були предметом наукового аналізу деяких зарубіжних авторів [5, 277–290]. Проте, оскільки згадані дослідження проводилися на іншому законодавчому матеріалі і мали метою вирішення децю інших питань, то вони можуть бути використані лише для порівняльного аналізу тенденцій в різних країнах.

Із врахуванням викладених обставин здається доцільним розгляд положень чинного цивільного та спеціального житлового законодавства щодо обміну житла

та положень проекту ЖК, який слугує відображенням тенденцій правового регулювання у цій галузі.

Глава 59 ЦК України, норми якої регулюють найом (оренду) житла, не містить згадки стосовно права наймача на обмін жилими приміщеннями. Виходячи з того принципового положення, що учасники цивільних відносин можуть мати будь-які права, що не суперечать закону, можна зробити висновок, що право наймача на обмін житла не суперечить чинному цивільному законодавству, а практичні питання такого обміну вирішуються спеціальним законодавством, яким є згадані вище ст. 79–88 ЖК 1983 р., та Правилами обміну жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січня 1986 р.

Отже, далі розглянемо положення чинного житлового законодавства, які стосуються обміну жилими приміщеннями.

Стаття 79 ЖК закріплює право наймача за письмовою згодою членів сім'ї, що проживають разом з ним, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного жилого приміщення з іншим наймачем або членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі, з тими, що проживають в іншому населеному пункті.

Аналіз положень наведеної норми Житлового кодексу дає підстави для низки висновків стосовно сутності та змісту права на обмін жилого приміщення.

По-перше, таке право існує в принципі. Хоча воно не згадується поміж інших житлових прав громадян у ст. 9 ЖК, але про нього йдеться у спеціальній нормі цього Кодексу, якою є ст. 79 ЖК.

По-друге, право на обмін жилого приміщення прямо передбачене лише для наймача жилого приміщення, яке знаходиться в будинках державного або громадського житлового фонду. Це випливає з того, що ст. 79 знаходиться у главі другій розділу третього ЖК, яка називається «Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду. Крім того, шляхом тлумачення положень, змісту та сенсу ст. 79 ЖК можна зробити висновок, що право на обмін жилого приміщення визнається нею за членами житлових кооперативів, оскільки наймач може вчинити обмін житлом не тільки з іншим наймачем, але й «з членом житлово-будівельного кооперативу». (Оскільки у наведеній нормі Житлового кодексу в ролі контрагента договору обміну жилими приміщеннями не згадуються ні власник жилого будинку, ні наймач житла у приватному фонді, виникає питання, чи можуть зазначені особи бути суб'єктами відповідних відносин і чи мають вони взагалі таке право обміну. Слід зазначити, що прямо у чинному ЖК зазначена ситуація не передбачається. Натомість, ст. 94 Проекту ЖК від 30 червня 2005 р. містить загальні положення стосовно визначення права обміну житлом та його змісту. Із врахуванням тієї обставини, що Проект розрізняє договір найму житла у житловому фонді соціального призначення і у житловому фонді загального призначення та користування житлом у приватному житловому фонді, зазначена норма визначає особливості обміну житлом залежно від того, про який житловий фонд йдеться. Зокрема, частина перша ст. 94 Проекту встановлює,

що обмін житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється відповідно до частини одинадцятої статті 49 цього Кодексу. У свою чергу, частина одинадцята ст. 49 Проекту — «Договір найму соціального житла» встановлює, що наймач житла з житлового фонду соціального призначення має право за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного житла з іншим наймачем житла з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла. Частина друга ст. 94 Проекту ЖК закріплює право на обмін житла наймача в будинках житлового фонду загального призначення, встановлюючи, що наймач житла в будинках такого житлового фонду має право за письмовою згодою членів сім'ї, які проживають разом із ним, у тому числі тимчасово відсутніх, здійснити обмін займаного житла з іншим наймачем житла з житлового фонду загального призначення або з власником приватного житла за письмовою згодою наймодавця. Нарешті, частина третя цієї ж статті стосується відносин обміну житла, яке належить до приватного житлового фонду. Нею передбачається, що власник приватного житла має право за письмовою згодою співвласників житла, у тому числі тимчасово відсутніх, здійснити обмін житла з іншим власником житла приватного житлового фонду або з наймачем житла державного або комунального житлового фонду за письмовою згодою наймодавця. За наявності заборгованості або інших обтяжень щодо обмінюваного житла обмін здійснюється за письмовою згодою кредитора або іншої особи. Слід зазначити, що пропозиція щодо прямого закріплення права обміну власника приватного житла з наймачем житла державного або комунального житлового фонду, внесена вже після першого читання ЖК, заслуговує на підтримку, оскільки спрямована на вирішення питання, котре викликало дискусію стосовно можливості такого обміну [2, 61; 3; 4]. Як здається, прийняття запропонованої норми буде сприяти більш повному захисту прав та інтересів як власників житла, так і осіб, що користуюся житлом на підставі договору найму. Разом із тим, аналіз наведених положень ст. 94 Проекту ЖК дає підстави зробити висновок, що головна відмінність між трьома наведеними нормами полягає у фактичному встановленні спеціального правового режиму обміну помешкань житлового фонду соціального призначення. Це впливає з того, що наймач житла у такому фонді має право провести обмін займаного житла лише з іншим наймачем житла з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла. Очевидно, що недотримання цієї вимоги має тягти недійсність правочину обміну житлом як такого, що суперечить вимогам закону, настанням наслідків, передбачених цивільним законодавством (ст. 215 ЦК України). На нашу думку, таке вирішення цього питання є цілком виправданим).

По-третє, з того положення, що у ст. 79 чинного ЖК йдеться, як про учасників обміну жилими приміщеннями, лише про наймачів і членів житлово-будівельних кооперативів, впливає висновок, що право на обмін жилого приміщення надане тільки тим особам, яким належить самостійне і постійне право користування жилим приміщенням. Отже, не мають права на обмін піднай-

мачі (суборендарі) житла, тимчасові мешканці та інші особи, які не придбали самостійного права на жилу площу.

Стаття 80 ЖК встановлює гарантії права на обмін для наймача і одночасно гарантії запобігання зловживанням наймачем цим правом для членів його сім'ї, передбачаючи, що у випадку не досягнення між членами сім'ї згоди про обмін, кожен з них вправі вимагати у судовому порядку примусового обміну займаного приміщення на приміщення в різних будинках (квартирах).

Як впливає зі змісту ст. 79 ЖК, предметом обміну, передусім, має бути окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї або кількох кімнат, одноквартирний жилий будинок, на які укладено договір найму або які перебувають у користуванні члена житлово-будівельного кооперативу, тощо. Разом із тим, відповідно до ст. 81 ЖК наймач або член його сім'ї має право провести обмін жилої площі, що припадає на нього, в тому числі суміжної кімнати або частини кімнати, з наймачем іншого жилого приміщення за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну, вселяється як член сім'ї тих, що залишилися проживати в цьому приміщенні.

Угода про обмін жилими приміщеннями набирає чинності з моменту одержання ордерів, які видаються виконавчими комітетами міських, районних у місті, селищних, сільських Рад народних депутатів за місцем оформлення обміну жилими приміщеннями. Відмову у видачі ордера може бути оскаржено в судовому порядку в шестимісячний строк (ст. 83 ЖК).

Обмін жилими приміщеннями не допускається за умови, що : 1) до наймача пред'явлено позов про розірвання чи зміну договору найму жилого приміщення або про визнання ордера недійсним; 2) одним з учасників обміну є член житлово-будівельного кооперативу, щодо якого розглядається питання про виключення з кооперативу; 3) обмін має корисливий або фіктивний характер; 4) будинок, в якому знаходиться обмінюване жиле приміщення, підлягає знесенню або будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом чи підлягає переобладнанню для інших цілей; 5) будинок підлягає капітальному ремонту з переобладнанням або переплануванням обмінюваного жилого приміщення; 6) жиле приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку; 7) одне з обмінюваних приміщень знаходиться в будинку підприємства, установи, організації, зазначених у частині першій ст. 114 ЖК, крім випадків, коли наймач одержав приміщення в будинку підприємства, установи, організації не у зв'язку з трудовими відносинами або коли наймодавець втратив право на його виселення, а також коли наймач іншого обмінюваного приміщення (член житлово-будівельного кооперативу) перебував з цим підприємством, установою, організацією у трудових відносинах; 8) у зв'язку з обміном у квартиру, в якій проживає два і більше наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, у зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі; 9) внаслідок міжміського обміну на жилі приміщення в містах республіканського підпорядкування і в курортних місцевостях розмір жилої площі, що припадатиме на кожного члена сім'ї, буде меншим від встановленого Кабінетом Міністрів. Виконавчі комітети обласних, Київської і Севастопольської міських рад народ-

них депутатів вправі, як виняток, при наявності поважних причин дозволяти обмін на жилі приміщення в зазначених місцевостях і містах при меншому розмірі жилої площі.

Обмін жилими приміщеннями, проведений з порушенням вимог ЖК та інших актів законодавства України, визнається недійсним судом. У разі визнання обміну жилими приміщеннями недійсним сторони підлягають переселенню у приміщення, які вони раніше займали (ст. ст. 87, 88 ЖК).

Не зупиняючись тут на більш детальній характеристиці правового регулювання обміну жилими приміщеннями за чинним законодавством, розглянемо далі основні положення у цій галузі за Проектом ЖК України від 30 червня 2005 р., де питанням обміну житла присвячена глава 9 «Обмін житла», яка містить 4 статті (ст. ст. 94–97).

Фактично, у зазначеній главі проекту ЖК визначено чотири основних напрямки правового регулювання обміну житла: 1) закріплення права на обмін житла та визначення змісту цього права; 2) визначення предмета та порядку обміну житла; 3) встановлення особливостей примусового обміну житла; 4) визначення кола умов, за наявності яких обмін житла не допускається. При цьому можна зазначити, що перші два напрями визначають загальні положення обміну житлом, а два наступних — присвячені регулюванню особливих ситуацій — своєрідних «аномалій» обміну житлом.

Отже, загальним положенням визначення права обміну житлом та його змісту присвячена ст. 94 Проекту ЖК. Із врахуванням тієї обставини, що Проект розрізняє договір найму житла у житловому фонді соціального призначення і у житловому фонді загального призначення та користування житлом у приватному житловому фонді, зазначена норма визначає особливості обміну житлом у залежності від того, про який житловий фонд йдеться. Зокрема, частина перша ст. 94 Проекту встановлює, що обмін житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється відповідно до частини одинадцятої ст. 49 цього Кодексу. У свою чергу, частина одинадцята ст. 49 Проекту встановлює, що наймач житла з житлового фонду соціального призначення має право за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного житла з іншим наймачем житла з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла.

Частина друга ст. 94 Проекту ЖК закріплює право на обмін житла наймача в будинках житлового фонду загального призначення, встановлюючи, що наймач житла в будинках такого житлового фонду має право за письмовою згодою членів сім'ї, які проживають разом із ним, у тому числі тимчасово відсутніх, здійснити обмін займаного житла з іншим наймачем житла з житлового фонду загального призначення або з власником приватного житла за письмовою згодою наймодавця.

Частина третя ст. 94 Проекту ЖК стосується відносин обміну житла, яке належить до приватного житлового фонду, передбачуючи, що власник приватного житла має право за письмовою згодою співвласників житла, у тому числі тимчасово відсутніх, здійснити обмін житла з іншим власником житла при-

ватного житлового фонду або з наймачем житла державного або комунального житлового фонду за письмовою згодою наймодавця. За наявності заборгованості або інших обтяжень щодо обмінюваного житла обмін здійснюється за письмовою згодою кредитора або іншої особи. Слід зазначити, що пропозиція щодо прямого закріплення права обміну власника приватного житла з наймачем житла державного або комунального житлового фонду, внесена вже після першого читання ЖК, заслуговує на підтримку, оскільки спрямована на вирішення питання, яке протягом тривалого часу супроводжувалось дискусіями на практиці та в літературі стосовно можливості такого обігу. Як здається, прийняття запропонованої норми буде сприяти більш повному захисту прав та інтересів як власників житла, так і осіб, що користуюся житлом на підставі договору найму.

Аналіз наведених положень ст. 94 Проекту ЖК дає підстави зробити висновок, що головна відмінність між трьома наведеними нормами полягає у фактичному встановленні спеціального правового режиму обміну помешкань житлового фонду соціального призначення. Це впливає з того, що наймач житла у такому фонді має право провести обмін займаного житла лише з іншим наймачем житла з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла. Очевидно, що недотримання цієї вимоги має тягти недійсність правочину обміну житлом як такого, що суперечить вимогам закону, настанням наслідків, передбачених цивільним законодавством (ст. 215 ЦК України). На нашу думку, таке вирішення цього питання є цілком виправданим.

Що стосується іншого загального напрямку правового регулювання обміну житла визначення, котрий, як зазначалося, полягає у визначенні предмету та порядку обміну житла (ст. 95 Проекту), то він, порівняно із чинним законодавством, має переваги, які полягають в тому, що досить чітко визначається предмет обміну житла. Так, частина перша зазначеної норми зазначає, що предметом обміну житла може бути: 1) одноквартирний житловий будинок; 2) квартира; 3) житло, що складається з однієї чи кількох кімнат у квартирі.

Разом із тим поза межами правового регулювання опиняються відносини, які виникають при «внутрішньосімейному» обміні, коли предметом обміну є частина будинку або частина кімнати. Думається, що такий підхід є невиправданим, оскільки випадки такого обміну є непоодинокими. З цих міркувань доцільним було б встановлення правила, аналогічного тому, що міститься у ст. 81 чинного ЖК, яка передбачає, що наймач або член його сім'ї має право провести обмін жилої площі, що припадає на нього, в тому числі суміжної кімнати або частини кімнати, з наймачем іншого жилого приміщення за умови, що в'їжджаючий у порядку обміну вселяється як член сім'ї тих, що залишилися проживати в цьому приміщенні [6, 111].

Стаття 96 проекту ЖК призначена регулювати примусовий обмін житла, передбачаючи, що у разі недосягнення згоди стосовно обміну житла зацікавлена особа може вимагати здійснення обміну займаного житла в судовому порядку (примусовий обмін). Приймаючи рішення про примусовий обмін житла суд виходить з рівності часток житла кожного з учасників обміну, за винятком

випадків, якщо між учасниками обміну досягнуто згоди щодо порядку користування житлом, який передбачає інший розподіл займаного ними житла, або якщо за одним з учасників обміну судом визнано право на більшу (меншу) частку житла.

Позитивно оцінюючи, в цілому, запропоновану норму, разом із тим, варто звернути увагу на ту обставину, що у Проекті, як і у чинному житловому законодавстві терміном «примусовий обмін» позначаються два різних за змістом поняття, які містяться у нормах різної спрямованості і призначені вирішувати різні завдання. Так, крім ст. 96 проекту ЖК, яка призначена забезпечити реалізацію права на обмін учасників житлових відносин шляхом примусового обміну у випадку недосягнення ними згоди стосовно обміну житла, термін «примусовий обмін» використовується у ст. 115 Проекту «Підстави для виселення громадян із займаного житла». Частина 3 названої статті Проекту передбачає, що особи, які створили умови, за яких неможливе спільне з ними проживання, за рішенням суду можуть бути виселені без надання іншого житла або зобов'язані здійснити примусовий обмін займаного житла на умовах, запропонованих іншою стороною. Хоча в обох випадках йдеться про «примусовий обмін», однак сутність «примусу» різна. У першому випадку, передбаченому ст. 96 проекту ЖК, йдеться про судове вирішення спору між рівноправними суб'єктами, внаслідок чого суд повинен виходить з рівності часток житла кожного з учасників обміну, за винятком випадків, якщо між учасниками обміну досягнуто згоди щодо порядку користування житлом, який передбачає інший розподіл займаного ними житла, або якщо за одним з учасників обміну судом визнано право на більшу (меншу) частку житла. У випадку, передбаченому ст. 115 проекту ЖК «примусовий обмін» за рішенням суду є альтернативою виселення без надання іншого житла осіб, котрі створили умови, за яких неможливе спільне з ними проживання. Внаслідок того, що «примусовий обмін» виступає тут як санкція за правопорушення, згадані особи (порушники) можуть бути зобов'язані здійснити примусовий обмін займаного житла на умовах, запропонованих іншою стороною. Оскільки умови визначає інша сторона, то про вимогу рівності часток житла кожного з учасників обміну не йдеться. Порушник може бути зобов'язаний обмінятися на житло меншого розміру, ніж становить його частка, тощо. Вирішуючи такі спори на підставі частини другої ст. 116 чинного ЖК (яка передбачала схоже правило, але без вживання виразу «примусовий обмін»), суди виходили з того, що приміщення, яке запропоноване іншою стороною, може бути не лише меншим за розміром, але також знаходитися у більш віддаленому районі населеного пункту, бути менш впорядкованим тощо [7, 113–114]. Оскільки основні підходи до вирішення цього питання було вироблено вже судовою практикою [8], здається доцільним включити у ст. 115 проекту ЖК відповідні уточнення, одночасно виключивши з неї вираз «примусовий обмін», яким раніше у ст. 96 проекту ЖК позначене інше поняття.

Що стосується визначення у проекті ЖК умов, за яких обмін житла не допускається (ст. 97 Проекту), то тут пропонується низка новел, пов'язаних із

зміною концепції права на житло та його реалізації у сучасних умовах. Наприклад, передбачено, що обмін житла не допускається, якщо житло є предметом іпотеки при відсутності згоди іпотекодержателя на обмін; якщо на житло, що перебуває в приватній власності, накладено в установленому порядку арешт; якщо в обмінюваному житлі виникли обставини, що загрожують здоров'ю або безпеці громадян, або житло визнано таким, що перебуває в аварійному стані, тощо.

Завершуючи аналіз чинного вітчизняного житлового законодавства у галузі обміну житла та тенденцій його розвитку, можна зробити висновок, що зазначені тенденції відображають зміни у соціальному та економічному житті країни, які відбуваються зараз. Разом із тим вдосконалення у цій галузі потребує не лише спеціальне житлове законодавство, а й деякі положення чинного ЦК України. Зокрема, у ст. 815 ЦК України, яка називається зараз «Обов'язки наймача житла», здається доцільним внести доповнення стосовно прав наймача (у тому числі із згадкою про право наймача житла на обмін останнього), одночасно змінивши назву цієї статті на «Права та обов'язки наймача житла». Думається, зміни, що пропонуються, будуть більшою мірою сприяти забезпеченню реалізації права на житло громадянами України.

#### Література

1. Сурков В. В. Право громадян на обмін жилих приміщень / В. В. Сурков. К. : Будівельник, 1973. 148 с.
2. Кофман Ю. П. До питання про обмін жилих приміщень // Радянське право. — 1989. — № 5. — С. 61–78.
3. Харитонов Є. О. Про обмін жилих приміщень та деякі інші проблеми житлового законодавства // Радянське право. 1989. № 11. С. 75–77.
4. Голодний М. І. Обмежувальне тлумачення чи додержання закону? // Радянське право. 1989. — № 11. — С. 78–80.
5. Гетман Е. С. Обмен жилыми помещениями: правовая природа, тенденции развития законодательства // Проблемы гражданского, семейного и жилищного законодательства / отв. ред. В. Н. Литовки. М. : Городец, 2005.
6. Саниахметова Н. А. Жилищное законодательство (в вопросах и ответах) / Н. А. Саниахметова, Е. О. Харитонов. — М. : Юрид. лит., 1991. — 172 с.
7. Конституционное право на жилище / Г. И. Давиденко, П. П. Дятлов, В. А. Золотарь [и др.] ; отв. ред. П. А. Чеберяк. — К. : Политиздат Украины, 1986. — 165 с.
8. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : постанова Пленуму Верховного Суду України від 12 квіт. 1983 р. № 2 (зі змінами, внесеними постановами від 10 берез. 1989 р. № 2, від 23 груд. 1992 р. № 13 та від 23 трав. 1998 р. № 15) // Постанови Пленуму Верховного Суду України 1972–2002 : офіц. вид. / за заг. ред. В. Т. Малиренка. — К. : А.С.К., 2003. — С. 143–152.

#### Анотація

*Лукавецька О. М.* Правове регулювання обміну житла: чинне законодавство та тенденції розвитку. Стаття.

У статті дається характеристика правового регулювання обміну жилими приміщеннями за чинним цивільним та житловим законодавством, а також визначаються перспективи та тенденції розвитку законодавства у цій галузі, зокрема на матеріалах проекту Житлового кодексу України.

*Ключові слова:* житло, договір найму житла, обмін житла, житлове законодавство, Житловий кодекс, проект Житлового кодексу України.



### Аннотация

*Лукавецкая О. М.* Правовое регулирование обмена жилья: действующее законодательство и тенденции развития. — Статья.

В статье приводится характеристика правового регулирования обмена жилыми помещениями по действующему гражданскому и жилищному законодательству, а также определяются перспективы и тенденции развития законодательства в этой отрасли, в частности на материалах проекта Жилищного кодекса Украины.

*Ключевые слова:* жилье, договор найма жилья, обмен жилья, жилищное законодательство, Жилищный кодекс, проект Жилищного кодекса Украины.

### Summary

*Lukavetska O. M.* Legal Regulation of the Habitable Dwellings Exchange: Legislation and Tendencies. — Article.

The description of the legal regulation of exchange of the habitable dwellings is given in the article under the current civil and housing legislation, and also the prospects and the development of legislation trend are determined in this field? In particular, they are based on the materials of the draft of the Housing code of Ukraine.

*Keywords:* habitation, tenancy agreement, the exchange of the habitable dwellings, housing legislation, Housing code, the draft of the Housing code of Ukraine.

УДК 347.464(091)

*Г. В. Озернюк*

### ІСТОРИЧНІ ДЖЕРЕЛА РЕНТНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Вивчаючи певний правовий інститут перш за все необхідно звернутися до його виникнення та з'ясувати його правові корені, традиції та культуру, в яких він виник та розвивався. Також історичний аспект, перш за все, завжди надає можливість проаналізувати походження, чинники розвитку та юридичну природу будь-якої правової конструкції.

Слід зазначити, що проблема виникнення та становлення інституту ренти в певній мірі мало досліджувалась в сучасній цивільно-правовій літературі. Наявність зазначених проблем обумовлює актуальність обраної теми дослідження.

Питанню історичного розвитку рентних договорів з сучасних цивілістів приділяють увагу М. П. Апанасюк, О. М. Велигорода, Г. М. Голикова, В. С. Ем та ін.

Також цій проблемі частково присвячені праці ряду науковців радянського та дореволюційного періоду К. Н. Анненкова, І. О. Базанова, Й. Л. Брауде, Н. Г. Вавина, Д. Д. Гримм, Д. В. Дождева, П. Л. Карасевича, Л. А. Кассо, Л. Ж. Морандьєра, І. Б. Новицького, К. Победоносцева, А. А. Подопрігори, В. А. Рясенцева, Б. Й. Тицик та ін.

Метою статті є дослідження еволюції розвитку рентних правовідносин у вітчизняному та зарубіжному законодавстві та встановлення передумови їх виникнення.

Рентні договори, які нагадують сучасну правову конструкцію, відомі з середніх століть. У літературі згадуються дві основні причини виникнення дого-