

## ДОГОВОРИ ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

УДК 347.254

Система діючих в Україні нормативно-правових актів є досить складною внаслідок значної кількості нормотворчих органів і швидких змін та доповнень, які вносяться до чинних нормативно-правових актів. Нові нормативні акти вносять суттєві корегування в чинні акти, частина з них доповнюється новими приписами, змінюються.

Метою цієї статті є визначення договорів, що передбачають користування житлом з метою усунення прогалин правового регулювання різними нормативними актами. Проблемам договірного регулювання користування житлом в різні часи в юридичній літературі приділялась значна увага у роботах таких вітчизняних цивілістів, фахівців інших галузей правової науки, як І.А. Бірюков, В.І. Борисова, І. С. Будзилович, В.С.Гопанчук, О.В. Дзера, М.А. Голодний, П. Н. Дятлов, І. В. Жилінкова, Ю.О. Заїка, В.А. Золотарь, Г. І. Коваленко, І. М. Кучеренко, В. В. Луць, С.Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, В. Ф. Маслов, Л. Г. Лічман, Є.О. Мічурін, Н.О. Саніахметова, Г. С. Сиволобова, І. В. Спасибо-Фатєєва, М.І. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соколов, А. М. Фельдман, Є.О. Харитонов, Ю. С. Червоний, та ін.

Комплексній дослідженню договорів в житловій сфері розглядалися в роботах Є. О. Мічуріна [1, с.8-10] та Р. М.Замуравкіної [2,с.533], які зазначають, що повної систематизації договорів щодо реалізації права користування житлом в правовій літературі окремо не здійснювалось.

Слід зазначити, що договори направлені на користування житлом за своєю правовою природою є цивільно-правовими, і відповідно правовідносини відносини щодо користування житлом поділялися лише в аспекті поіменованих ЦК України цивільно-правових договорів, а їх систематизація значною мірою носить загальний характер, побудований на системі поіменованих договорів визначених ЦК України. Тому житлову нерухомість

можна розглядати як об'єкт права власності або предмет окремих видів договорів, що передбачають право користування житлом.

Підстави набуття права користування на житло залежать від виду житлового фонду, до якого вони належать. Відповідно до цивільного законодавства право користування на житло в більшій мірі виникає на підставі цивільно-правових договорів. Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [3] передбачено, що право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок може бути підтверджено різного рівня документами: 1) договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; 2) свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); 3) свідоцтвом про право на спадщину; 4) свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; 5) договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); 6) іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; 7) рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо. Тому, як слушно пропонує Ж.В.Копилова, класифікацію підстав виникнення права власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру за критерієм видачі правоустановчих документів [4, с.8].

Кожен із зазначених договорів може мати свої особливості щодо умови користування, наприклад договір може укладатися як на всю квартиру, будинок, так і на його частки (у тому числі ідеальні). Так, С. Я. Фурса виділяє договори щодо набуття житла: квартири, будинку; будинку неповнолітньому до 18 років; квартири в майбутньому; кімнати в комунальній квартирі і частини квартири; у недобудованого будинку; договір дарування

із встановлення особистого сервітуту квартири; частки будинку у спільній сумісній власності; будинку з відкладальною умовою та заповідальним розпорядженням [5, с.221].

Можна зрозуміти, що наведений вище перелік договорів набуття права власності на житло не дозволяє в повній мірі створити повне уявлення про систему договорів в сфері реалізації права користування житлом. Тому є необхідність виокремлення договорів за критерієм реалізації права користування житлом фізичною особою, у межах яких безпосередньо реалізується житловий інтерес. Це пояснюється тим, що договір можна вважати основною підставою для набуття житла з метою безпосереднього користування, оскільки умовою існування кожної людини є фактичне користування житлом на різних правових підставах.

Систематизацію договорів користування житлом можна провести в залежності від суб'єкта, кому належить право власності на житло: держава, органи місцевого самоврядування, територіальні громади, фізичні та юридичні особи. Договори, що передбачають право користування житлом, можна поділити на групи залежно від їх мети, тому необхідно розрізняти договори комерційного найму, простого та соціального найму житла, що розмежовуються за критерієм строковості, прибутковості.

Договори щодо користування житлом можна поділяти за колом прав та обов'язків, що прямо впливає на коло прав та обов'язків основного суб'єкта користування - фізичною особою, яка задовольняє свою житлову потребу, у випадках коли вона сама є власником житла (безпосереднє користування) або коли отримала його від власника в користування на законній підставі (залежне від волі власника речове право).

Договори користування житлом можна поділяти в залежності від нормативного наповнення. Так, у випадку, коли житло знаходиться у приватній власності регулюються нормами ЦК України, а у випадку, коли житло знаходиться у державній або комунальній власності – Житловим та Сімейним кодексами України, Законом України «Про житловий фонд спеціального призначення» та іншими обслуговуючими нормативними актами.

Зазначимо, що також можна здійснювати поділ цивільно-правових договорів за суб'єктами, які задовольняють житлову потребу: суб'єктів зобов'язальних та речових житлових відносин; суб'єктів соціальних та приватних житлових відносин; суб'єктів абсолютних та відносних житлових прав; суб'єктів, які задовольняють власні потреби; членів сім'ї; інших осіб, що прямо впливає на коло їх прав та обов'язків тощо.

У главі 59 ЦК України крім договору найму (оренди) житла, також ст.810-1 ЦК України передбачено договір оренди житла з викупом, що є по-суті договором купівлі-продажу. Договір оренди житла з викупом свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця (суб'єкт підприємницької діяльності, який інвестує власні або залучені кошти у придбання житла) з метою подальшої передачі його у довгострокову оренду з викупом.

Іншу мету переслідують сторони при укладені договорів про передачу житла у користування за Сімейним Кодексом України, який регулює майнові відносини між подружжям, визначаючи їхні майнові права і обов'язки. До таких договорів слід віднести: 1) договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (договір за яким подружжя, а також: особи, шлюб між якими було розірвано, мають право укласти договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно; 2) договір про поділ житлового будинку, квартири (договір, згідно з яким припиняється право спільної сумісної власності подружжя на належне їм нерухоме майно і натомість утворюється декілька окремих об'єктів житлової нерухомості, належних дружині й чоловікові на праві особистої приватної власності). Але при цьому умовою таких договорів має бути право користування певних фізичних осіб.

Зазначимо, що також можна здійснювати поділ цивільно-правових договорів за кількістю учасників. Так, користування житлом на праві спільної сумісної власності здійснюється співвласниками спільно за їх згодою, якщо договором між ними не встановлено іншого. Тому співвласники у спільній сумісній чи

спільній частковій власності можуть домовитись про порядок володіння і користування житлом, а також мають право на надання їм у володіння і користування в натурі тієї частини спільного житла, яка відповідає частці у спільній частковій власності на житло (ч. 2-3 ст. 358 ЦК).

В цивільному законодавстві щодо договорів користування житлом, мають бути встановлені особливості, що визначають: право користування житлом в порядку заповідального відказу (ст. 1238 ЦК України); право одержувача ренти на користування житлом (ст. 731 ЦК України); особливості права відчужувача на користування житлом за договором довічного утримання (догляду), (ст. 744, 750 ЦК України); право довічного користування житлом у договорі дарування, встановленого на користь третьої особи (ст. 725 ЦК України), спадковий договір (ст. 1302-1308 ЦК України).

Правове регулювання має отримати речовий договір як складова житлового сервітуту, оскільки відповідно до ст. 405 ЦК України власник житла має право визначити придатне для проживання житло або його частину, яке мають право займати члени його сім'ї та укласти договір про порядок користування житлом.

Аналіз норм ЦК і ЖК України дозволяє визначити, що право на користування житлом третіми особами (ст. 636 ЦК України) можуть встановлюватися у домовленостях: 1) про надання згоди на вселення інших осіб у житло особами, які проживають із наймачем житла, (ст. 817 ЦК і ст. 65 ЖК); 2) надання дозволу на тимчасове проживання в житлі іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців) (ст. 818 ЦК і ст. 98 ЖК); 3) про надання згоди на укладення договору піднайму житла (ст. 823 ЦК і ст. 91 ЖК); 4) про вимогу на заміну наймача в договорі найму житла однією з повнолітніх осіб, які постійно проживають разом із наймачем (ч. 1 ст. 824 ЦК); 5) право повнолітньої особи стати наймачем у разі смерті або вибуття первинного наймача з житла (ч. 2 ст. 824 ЦК); 6) на визначення порядку користування житлом наймача і членів його сім'ї (ч. 4 ст. 816 ЦК).

Одним із основних елементів у житловому праві є користування конкретним житлом, яке і забезпечує задоволення жит-

лових потреб фізичної особи. Визначальним в даному праві, є фактичне проживання в конкретному житлі, який забезпечується саме правом користування. Тому видається, що потребу в житлі є потребою для фактичного проживання шляхом користування житлом повністю або у встановлених власником певних межах.

Цивільне законодавство за своєю суттю не має регулювати правовідносини, наприклад, щодо надання та користування соціальним житлом. Тому тільки ЖК України може зняти суперечності, що виникають, містити норми навіть із елементами окремих норм публічного правового характеру. При цьому кожна норма матиме свою майнову, зобов'язальну специфіку, характерну саме для житлової сфери. Такий висновок можна зробити навіть виходячи з ЦК, який не виокремлює житлові відносини як окремий вид суспільних відносин, не передбачає заходів щодо якомога ширшого забезпечення захисту прав і законних інтересів громадян на житло, а передбачає регулювання речових та зобов'язальних відносин, що склалися. Таким чином, суспільні відносини, які склалися в житловій сфері, виходять за межі тільки цивільно-правового регулювання.

Можна констатувати, що більшість норм чинного ЖК 1983 р. не працюють, а навпаки створюють правову лакуну. В той самий час частина норм ЦК захищає особисті немайнові права людини, а не охороняє їх, що не створює цілісну систему цивільного законодавства. Це тягне за собою прийняття великої кількості розрізнених нормативних актів, спрямованих з однієї сторони на закріплення природного права людини на проживання (користування), проте призводить до конфлікту можливостей у носіїв суб'єктивних житлових прав отримати відповідний гарантований, ефективний правовий захист. Підзаконні нормативно-правові акти та договори (у тому числі інвестиційні договори на будівництво житла) начебто заповнюють прогалини, не визначені в ЦК, але тим самим підміняють закон, створюють хаотичність у механізмі забезпечення природних прав громадян на житло. На нашу думку, подальше вдосконалення цивільного законодавства у житловій сфері має бути спрямоване на забезпечення суб'єктам житлового права ширших гарантій в захисті своїх житлових прав,

особливо у випадку виселення. Це стосується, перш за все, дотримання прав і не власників, житлові права яких порушуються власником (інших заінтересованих осіб, якими можуть бути діти, батьки, треті особи, які тимчасово проживають, не мають, але потребують житла, тобто мають майновий та особистий немайновий інтерес). Традиційні положення радянського житлового законодавства, гарантування житлових прав громадян, що механічно переносяться в нове законодавство України, поступово витісняються майновими відносинами.

Також потребує вирішення проблема втрати права користування житлом. За цивільним законодавством власник житла з тих чи інших причин, відповідно до закону або навіть в порушення закону може відмовитися від свого майнового права. Постає питання чи може відмовитись особа від житла, яке є її єдиним прихистком, без забезпечення іншим житлом. При цьому ця особа позбавляється належного їй майнового та немайнового права; така відмова тягне за собою наслідки не тільки для власника, а й для членів його сім'ї, нащадків. Стаття 12 ЦК визнає, що відмова від права власності на нерухомі речі здійснюється у порядку, встановленому актами цивільного законодавства. У зв'язку з цим зазначити, що особливості відмови від житла повинні бути зазначені у нормативних документах, де визначаються вимоги щодо забезпечення житлових прав таких фізичних осіб. Тому необхідно встановити нормативні обмеження у розпорядженні житлом, щоб кожен громадянин України не власник, тобто особа, яка не має ніякого житла, або та, яка була його позбавлена, мала можливість отримати тимчасове чи постійне житло на умовах користування, із встановленням обмежень щодо його відчуження або приватизації. Вважаємо суперечливою норму ст. 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання» від 05.01.2004 р., в якій законодавець допускає зняття з реєстрації місця проживання громадянина у випадку рішення суду про позбавлення права власності на житлове приміщення без автоматичної реєстрації за новим місцем проживання. У цих випадках громадянину, який відмовляється від права власності, якщо він не має іншого житла, необхідно одночасно надавати інше жит-

ло із вказівкою нового місця проживання. При цьому суд має не тільки незалежно брати участь у регулюванні житлових спорів, а й прямо визначати механізм забезпечення таких громадян диференційованим житлом.

Дослідження договорів, що передбачають користування конкретним житлом, має бути спрямована на: досягнення внутрішньої єдності юридичних норм, тобто на усунення колізій і прогалин, у результаті чого підвищується ефективність законодавства і впорядкування правового матеріалу, тобто класифікацію, що забезпечує зручність користування законодавчим масивом [6]. Метою правового регулювання ЖК України, який є спеціальним законом, мають бути саме весь комплекс житлових відносин, і бути нормами прямої дії. Можна погодитися з І.М.Кучеренко, яка зокрема зазначала, що потрібно провести чіткий поділ сфер приватноправового регулювання задоволення житлової потреби та публічно правового регулювання отримання житла як соціальної допомоги нормами спеціальних законів [7, с.601].

**Висновок.** Житлове законодавство потребує свого якісного оновлення і тому одним із основних завдань житлового законодавства на сьогодні є створення чіткого правового механізму забезпечення безперешкодного здійснення права користування житлом з метою ефективного правового захисту фізичних осіб від виселення. Зазначимо, що класифікацію поділу цивільно-правових договорів слід проводити за багатоланковою системою і на кожному етапі класифікації договори мають поділятися за критерієм користування конкретним житлом, яке і забезпечує задоволення житлових потреб фізичної особи.

Вирішення практичних питань, пов'язаних із неузгодженостями між нормами цивільного, сімейного, житлового законодавства в частині правового регулювання прав користування житлом суб'єктами житлових відносин, можуть бути усунені шляхом прийняття узгодженого з відповідними положеннями ЦК України, СК України нового ЖК України, який має визначати особливості здійснення права користування житлом. Ключовим в новому ЖК України має бути питання захисту житлових прав безпосередньо пов'язаних із користуванням житлом для проживання. Наприклад



Житловому кодексі України, окремо від ЦК України, мають бути спеціально визначені: права та обов'язки власника жилого приміщення, права та обов'язки громадян, що проживають спільно з власником в належному йому жилому приміщенні, користування жилим приміщенням, що надається за заповідальним відказом, особливості користування жилим приміщенням на підставі договору довічного утримання, виселення фізичних осіб, право користування жилим приміщенням якого припинено або які порушують правила користування житлом.

1. Мичурин Е. А. Договори с жильем / Е. А. Мичурин. – Х. : Харків юрид., 2001. – 155 с.
2. Замуравкина Р. М. Договори в жилищном праве / Харьковская цивилистическая школа : о договоре: монографія/И.В.Спасибо-Фатеева, О.П.Печеный, В.И.Крат и др.; под общ. ред. И.В.Спасибо-Фатеевой.-Харьков: Право, 2017.- с.533-551.
3. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.; Наказ Міністра України від 22.02.2012 № 296/5 (Редакція станом на 09.02.2016) Електронний ресурс. Режим доступу: zakon.rada.gov.ua>Z0282-12
4. Копилова Ж.В. Підстави виникнення права приватної власності фізичних осіб на житловий будинок та квартиру за цивільним законодавством України : автореф. дис ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Жанна Володимирівна Копилова . – Одеса, 2013 -20 с.
5. Сімейне право: Нотаріат. Адвокатура. Суд: У 2 кн. / За ред. С. Я. Фурси. - К.: Видавець Фурса С. Я., 2005. - Кн. 1. - с.221
6. Систематизація. Вікіпедія [Електронний ресурс]. Режим доступу: uk.wikipedia.org/wiki/Систематизація
7. Кучеренко І.М. Розвиток житлового законодавства України, його співвідношення і зв'язок з цивільним законодавством / Т.3 : Цивільно-правові науки. Приватне право / за заг. ред. Н.С.Кузнецової. – Х.Право, 2008.-С. 601

**Галянтич М.К. Договори щодо користування житлом за законодавством України**

У статті комплексно досліджуються договори, що передбачають право користування житлом фізичними особами. На основі з'ясування сутності критеріїв поділу визначається структура договорів у складі суб'єктивного права користування. Пропонується класифікацію договорів проводити за багатоланковою системою і на кожному етапі їх поділяти за критерієм користування конкретним житлом, яке забезпечує задоволення природних житлових потреб фізичної особи.

**Ключові слова:** житло, житлові відносини, систематизація договорів користування житлом, комерційний найм, соціальний найм.

**Галантич Н.К. Договори пользования жильем по законодательству Украины**

В статье комплексно исследуются договора, предусматривающие право пользования жильем физическими лицами. На основе выяснения сущности критериев деления определяется структура договоров в составе субъективного права пользования. Предлагается классификация договоров по многозвенной системе и на каждом этапе их делить по критерию пользования конкретным жилищем, которое обеспечивает удовлетворение естественных жилищных потребностей физического лица.

**Ключевые слова:** жилье, жилищные отношения, систематизация договоров, пользования жильем, коммерческий наем, социальный наем.

**Galyantich M.K. Contracts for the use of housing under the laws of Ukraine**

The article explores the complex criteria for the classification of civil contracts in the sphere of realization of the right to use housing for individuals. On the basis of finding the essence of the division of criteria determined by the structure of the contract as part of the subjective rights of use. It is proposed to carry out classification on a multilink system at each stage of the classification of contracts should be divided according to the criterion of use specific housing that provides satisfaction natural housing needs of an individual.

Methodology should be directed to: achieving internal unity of legal norms, that is to resolve conflicts and gaps, resulting in increased efficiency legislation and regulation of legal material, ie a classification that provides the user legislative array. Housing legislation Ukraine needs to update its quality and therefore one of the main problems in housing legislation is to create a clear legal mechanism to ensure smooth implementation of the right to use housing for effective legal protection of individuals from eviction. Division of civil contracts should be for multi-tier system and every step of classifying contracts are divided by using specific criterion housing, which also accommodate the housing needs of an individual.

Solving practical issues related to discrepancies between the rules of civil, family, housing legislation regarding the regulation of human subjects of housing tenure relationships can be eliminated by adopting consistent with the relevant provisions of the Civil Code of Ukraine, the Family Code of Ukraine, the new Housing Code Ukraine, which has the right to determine the features of tenure. The purpose of regulation Housing Code of Ukraine, which is a special law should be exactly the full range of housing relations, and be directly applicable. The key to the new Housing Code of Ukraine should be the protection of housing rights directly related to the use of housing for habitation.

**Keywords:** housing, housing relations, systematization of contracts, use of housing, commercial employment, social recruitment.