

ДОГОВІРНО-ПРАВОВІ ФОРМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

Проаналізовано договірно-правові форми задоволення потреб у житлі в сучасних соціально-економічних умовах, наведено їх систематизацію.

Ключові слова: житло, договір, система договорів.

Відповідно до ст. 47 Конституції України право на житло є одним з основних соціально-економічних прав людини, яке може бути реалізоване в різноманітних правових формах. Проте з переходом до ринкової економіки особливої значущості в суспільстві набуває договір. Він стає тим правовим засобом, за допомогою якого можна найбільш оптимально задовольнити житлову потребу. Тому за сучасних соціально-економічних умов саме договір становить для людини особливий інтерес.

Метою даної статті є аналіз договорів, матеріальним об'єктом яких виступає житло, та моделювання системи необхідних договірних зобов'язань. Слід підкреслити, що комплексному вивченню договорів щодо житлових приміщень була присвячена лише робота Є. О. Мічуріна [4]. Видана ще у 2001 р., вона не віддзеркалює всіх проблем, що постають сьогодні перед цивільним і житловим законодавством. Що ж стосується систематизації таких договорів, то в правовій літературі окремо вона ніколи не здійснювалась. Будучи за своєю природою цивільними договірними, ці правовідносини традиційно диференціювалися лише в сукупності з усіма іншими цивільно-правовими угодами. Зауважимо, що така їх систематизація з об'єктивних причин мала значною мірою загальний характер.

Однак сьогодні назріла необхідність побудови системи таких договорів, у межах яких безпосередньо реалізується житловий інтерес. Це пояснюється тим,

що будь-яка науково обґрунтована систематизація договірних правовідносин сприяє вирішенню двох завдань: створення належного законодавства та його ефективного застосування на практиці. Саме їх вирішення й вимагає зараз житлова сфера.

Договірні відносини, матеріальним об'єктом яких є житлове приміщення, регулюються відразу двома базовими нормативними актами – Цивільним і Житловим кодексами. Новий Цивільний кодекс України (далі – ЦК), що набрав чинності з 1 січня 2004 р., розрахований на ринкові відносини [2; 2003. – № 40–44. – Ст. 356]. У даний час фактично відбувається випробування його норм з боку правозастосовних органів (перш за все судових), тому природно виникають питання, пов'язані з використанням норм ЦК на практиці. Що ж до нового Житлового кодексу України (далі – ЖК), який повинен впорядкувати розподільні (позаринкові) житлові відносини з урахуванням соціально-економічних змін, що відбулися в країні, то його проект зараз знаходиться на стадії доопрацювання [5]. Необхідно наголосити що у зв'язку з його підготовкою виникає багато запитань законотворчого спрямування

Систематизація договорів передбачає їх об'єднання (для чого їх необхідно вичленити з усієї сукупності цивільно-правових) і подальший поділ на підставі системоутворюючих ознак (критеріїв). У результаті цього договори слід згрупувати. Одні з них об'єднуватиме наявність єдиної системоутворюючої ознаки, інших же, навпаки, відсутність останньої розділятиме. Згрупування договорів є дуже важливим для вирішення питань, що виникають при кодифікуванні законодавства, оскільки це зумовлює саму систему побудови кодифікованого акта й певною мірою його зміст. Поділ договорів є необхідним для застосування законодавства. Це дозволяє встановити точні рамки між різними їх групами, що надає можливість правильно визначити, до якої групи належить той чи інший договір, а значить, застосувати до нього саме ті правові норми, що призначені для його врегулювання. Отже, за допомогою систематизації вищеназваних договорів

може бути знято багато питань як правозастосовного, так і правотворчого характеру.

Договори щодо житлових приміщень належать до цивільно-правових, а тому при їх систематизації слід використовувати весь накопичений досвід побудови загальної системи цивільно-правових договірних правовідносин. У цивілістичній науці це питання отримало досить широкий розвиток. Як показує аналіз наукових робіт, найскладнішим при цьому є вибір критерію, який повинен стати підґрунтям їхньої диференціації. У правових джерелах тривалий час точилася дискусія між прихильниками юридичних, економічних і змішаних системоутворюючих ознак. Навряд чи до неї можна додати що-небудь нове або виділити в ній щось особливе, на що не була звернена увага дослідників. Справа в тому, що спроби вибрати якийсь один універсальний критерій, спираючись на який можна було б охопити єдиною класифікацією всю сукупність цивільно-правових договорів у цілому, не мали успіху. З одного боку, не завжди можна чітко визначити, чи є та або інша ознака за своєю природою юридичною або економічною, з іншого (і це головне) – в результаті поділу договорів лише за одним критерієм в одній групі опиняються договірні правовідносини, в яких більше індивідуального, специфічного, аніж спільного. Саме тому в правових джерелах було запропоновано побудову системи цивільно-правових договорів на підставі послідовно здійснюваної багатоступінчастої класифікації. Уперше ця ідея була запропонована й аргументована М. І. Брагінським [1, с. 30]. Сьогодні в цивілістиці вона є пануючою.

Багатоступінчаста класифікація цивільно-правових договорів будується на певних принципах: 1) на кожному з її етапів їх поділ провадиться лише за одним критерієм; 2) вибір останнього не повинен бути довільним, а залежати безпосередньо від його дії на правове регламентування договірних відносин; 3) між системними критеріями існує чітка ієрархія, причому ієрархічна значущість кожного з них зумовлена мірою його впливу на правове впорядкування: чим сильніший вплив, тим раніше буде проведена класифікація

договорів за цією ознакою. Лише змодельована відповідно до вищезазначених принципів система договорів здатна вирішити завдання, що стоять перед нею.

Спочатку всі договори, що стосуються житла, необхідно поділити на групи залежно від їх цілеспрямованості. Вибір головно системоутворюючої ознаки на перший погляд є формальним, оскільки вся система цивільно-правових договірних зобов'язань ЦК побудована саме за цією головною ознакою. Проте, якщо розмірковувати в загальному розумінні, фізична особа може задовольнити свою житлову потребу, коли вона сама є власником житла або коли отримала його від власника в користування на законній підставі. Особливість договору (договірних правовідносин) якраз і виявляється в тому, що він може опосередковувати придбання житла у власність або надання його в користування. Залежно від цілеспрямованості договору сторони наділяються певними правами та обов'язками. Таким чином, саме спрямованість виступає тим критерієм, який перш за все зумовлює особливості правового регулювання договірних відносин у житловій сфері. Ось чому договори, що опосередковують задоволення житлової потреби, можна поділити на дві групи: договори щодо передачі житлового приміщення у власність (купівля-продаж, міна, дарування тощо) і договори з надання житлового приміщення в користування (найм, оренда та ін.).

Перша група договорів – з передачі житлових приміщень у власність поділяється, у свою чергу, на окремі підгрупи залежно від наявності в них зустрічного задоволення. За умов ринкової економіки широкого розвитку отримала та частина майново-вартісних відносин, що стосується відносин товарно-грошових. Житло стає звичайним товаром, який продається, купується, обмінюється тощо. Саме оплатність додає житловим відносинам товарно-грошового характеру й відчутно зумовлює їх особливу правову регламентацію. У результаті поділу за вищезгаданою ознакою можна назвати дві підгрупи договірних відносин. Це договори, що опосередковують оплатну передачу житлового приміщення у власність, і договори, за допомогою яких житло передається у власність безоплатно.

Перша підгрупа охоплює традиційні для цивільного законодавства договори, що отримали правове регулювання ще в ЦК УРСР 1964 р. [3, 1963. – № 30. – Ст. 468]: це купівля-продаж, міна, довічне утримання (догляд). У договорі купівлі-продажу зустрічне задоволення набуває виключно грошової форми (ст. 655 чинного ЦК). Що ж стосується міни й довічного утримання (догляду), то них воно може бути виражене у як натуральній, так і змішаній формі, тобто в натурально-грошовій (статті 715 і 744 ЦК).

Поряд з вищеназваними в цю підгрупу входить і низка нових договірних правовідносин, передовсім договір ренти. Останній, що за своєю суттю суперечив соціалістичній ідеології, що негативно ставилася відносилася до горезвісних нетрудових доходів, знайшов своє закріплення в попередньому ЦК лише з переходом до ринкової економіки (гл. 56 ЦК). Той факт, що платник замість переданого йому у власність майна (зокрема житлового будинку, квартири тощо) зобов'язувався періодично виплачувати власникові ренти як певну грошову суму або в іншій формі (ст. 731 ЦК), дозволяє характеризувати цей договір як оплатний.

До цієї ж підгрупи належить і спадковий договір. Він є єдиним, що забезпечує на договірних засадах перехід права власності на житло фізичної особи після її смерті. Обов'язок набувальника вчинити за ним певні дії майнового або немайнового характеру на користь відчужувача житла (статті 1302 і 1305 ЦК) вказує на оплатність спадкового договору.

І останній з нових договорів, який можна віднести до розглядуваної підгрупи, – шлюбний. Уперше він отримав законодавче закріплення в Кодексі про шлюб і сім'ю Української РСР (1969 р.) [3; 1969. – № 26. – Ст. 204], який Законом України від 23 червня 1992 р. «Про внесення змін і доповнень до Кодексу про шлюб і сім'ю Української РСР» № 2488 [2; 1992. – № 36. – Ст. 528] було доповнено ст. 27¹ «Право подружжя на укладення шлюбного контракту». Згодом названий договір отримав свій розвиток в Сімейному кодексі України 2002 р. (далі – СК) [2; 2002. – № 21-22. – Ст. 135]. Згідно з його ч. 1 ст. 93, шлюбним договором регулюються майнові відносини між подружжям,

визначаються їх майнові права й обов'язки. Отже, його треба розглядати як одну з можливих підстав виникнення права власності на житло. У той же час брак у законодавстві поняття «шлюбний договір» призводить до того, що мимоволі виникає запитання: яка ж його природа – оплатна чи безоплатна? Вважаємо, що наявність в СК положення ч. 4 ст. 93, відповідно до якого цей договір не вправі ставити одного з подружжя в надзвичайно невігідне матеріальне становище, а також ч. 5 цієї ж статті, де міститься пряма заборона на передачу за ним нерухомого майна у власність лише одному з подружжя, свідчить про те, що законодавець моделював цей шлюбний договір як оплатний.

До другої підгрупи договорів, спрямованих на безоплатну передачу житла у власність, слід віднести лише договір дарування. Як єдиний у цій підгрупі, він набув досить значного поширення. Однак його не можна віднести до комерційних, розвиток яких обумовлено формуванням ринку житла. Останній же не терпить ніякої безоплатності. Ринкові відносини в житловій царині передбачають, що в них реалізується інтерес не лише набувальника житла, а й комерційний відчужувача останнього.

Основна частина договорів, спрямованих на безоплатну передачу житлових приміщень у власність, зокрема купівлю-продаж, ренту, довічне утримання (догляд), спадковий і шлюбний договори, а також договір, спрямований на безоплатну передачу у власність житла, тобто дарування, врегульовані нормами певних глав ЦК і СК. Що стосується договору міні житловими приміщеннями то він регламентується нормами окремого параграфу гл. 54 ЦК «Купівля-продаж». Треба зазначити, що в юридичній літературі стало загальноновизнаним розглядати договір, якому в кодифікованому акті присвячена окрема глава, як певний тип договірної зобов'язання, а договір, якому присвячено окремий параграф глави, – як певний вид відповідного типу. У ЦК і СК немає ні глав, ні параграфів, які були б виділені безпосередньо для договорів, спрямованих на передачу житлових приміщень у власність. Наявність у договірних відносинах такого особливого матеріального об'єкта,

яким є житло, не змінює структури ні договірних відносин, ні взаємодії їх учасників (суб'єктів), що вимагало б установлення для них особливих заходів можливої або належної поведінки. Тому вести мову, приміром, про договір дарування житла як про окремий тип договірної зобов'язання, можливо досить умовно й тільки в рамках системи договорів щодо житлових приміщень

Другу групу договорів – з надання житлового приміщення в користування (оренду) – також належить поділити на дві підгрупи. Це договори, які породжують речове і зобов'язальне право користування конкретним житлом. Як бачимо, правова природа права користування останнім є системоутворюючою ознакою другого рівня диференціації для цієї групи договорів. Це зумовлено принциповими відмінностями, що існують між речовими й зобов'язальними відносинами, які знаходять я і в особливостях їх правового регулювання. Речове право користування є невіддільним від його володільця, воно не передається шляхом цивільно-правових угод і, як правило, не обмежується строком. Що ж до зобов'язального права користування житловим приміщенням, то воно має строковий характер і може бути передане іншим особам (наприклад, при заміні особи в зобов'язанні).

До договорів, які породжують речове право користування житловим приміщенням, належать: рента, довічне утримання (догляд) і договір шлюбний. До них також треба віднести ті, що законодавством безпосередньо не передбачені, тобто так звані «непойменовані договори» про надання в безстрокове користування житлового приміщення членові сім'ї або іншій особі. Якщо в першому випадку фізична особа набуває за договором не лише права користування конкретним житлом, а й статус члена сім'ї власника житла, то в другому її правомочність обмежується тільки правом користування ним.

Договори, які опосередковують надання житлового приміщення в користування в межах зобов'язальних правовідносин, традиційно охоплюють усі різновиди договору найму (оренди) житла. Це перш за все найом (оренда) приміщення в приватному житловому фонді, який в юридичній літературі отримав назву «комерційний». Правовою підставою його виникнення є угода

сторін (учасників) (ст. 626 ЦК), які є вільними у виборі контрагента і предмета договору, строку, розміру й порядку внесення плати за житло і т. д. Цей договір є самостійним типом договірною зобов'язання й отримав правову регламентацію в нормах спеціально відведеної для нього гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла». Окремо виділяється наймання (оренда) житлових приміщень у публічних житлових фондах – державному або комунальному. Він є споживчим наймом, оскільки надання житла у вищеназваних фондах не має властивого ринковим відносинам товарно-грошового характеру. Житлові приміщення надаються лише окремим категоріям громадян; укладенню такого договору передують рішення компетентного органу про надання житлового приміщення й видача на його підставі ордеру. Права, обов'язки, відповідальність сторін чітко регламентуються житловим законодавством.

До зобов'язальних відносин, що опосередковують надання житла в користування, належить віднести й договір позики, врегульований нормами гл. 60 ЦК. Проте їх аналіз свідчить, що вони не розраховані на відносини, матеріальним об'єктом яких є житло. Стаття 827 ЦК «Договір позики» відсилає лише до положень гл. 58 ЦК «Найм (оренда)», але в останній немає посилань на приписи гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла». Можна припустити, що законодавець виходив з того, що відносини з надання житлового приміщення в користування насамперед є оплатними. І це відповідає дійсності. Однак не можна не брати до уваги й можливість надання житла в користування в рамках зобов'язальних правовідносин без одержання за це зустрічного задоволення. Але в такому разі виникає необхідність у правовій регламентації вказаних відносин. Як вбачається, найбільш правильним виходом із ситуації, що склалася, – це вміст у нормах гл. 60 ЦК «Позика» відсилання до окремих приписів гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла».

Таким чином, запропонована в даній публікації система договорів надає чітке уявлення про всі договірні житлові відносини, дозволяє назвати основні джерела їх правового регулювання і висловити певні пропозиції з удосконалення житлового законодавства.

Список літератури:

1. Брагинский М. И. Общее учение о хозяйственных договорах / М.И. Брагинский. – Минск : Наука и техника. – 1967. – 285 с.
2. Відомості Верховної Ради України.
3. Відомості Верховної Ради УРСР.
4. Мичурин Е. А. Договоры с жильем / Е. А. Мичурин. – Х. : Харків юрид., 2001. – 155 с.
5. Проект Житлового кодексу України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.

Замуравкина Р. М. Договорно-правовые формы осуществления жилищных прав в условиях рыночной экономики.

Проанализированія договорно-правовые формы удовлетворения жилищной потребности в современных социально-экономических условиях и дана их систематизация.

Ключевые слова: жилище, договор, система договоров.

Zamuravkina R. M. Contract-legal forms of exercise of housing right in the conditions of the marketeconomy

In this publication we analyzed contract-legal forms of satisfaction of housing needs in present-day socio-economic conditions and systemized them.

Key words: dwelling, contract, system of contracts