

Договір найму житла: еволюція правового регулювання

Сергій Вихрист,

*к.ю.н., доцент кафедри державно-правових дисциплін,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: SMVykhrist@krok.edu.ua,
ORCID: 0000-0002-3844-1165*

Ігор Харкевич,

*аспірант кафедри теорії історії держави і права,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: iwerx07@gmail.com,
ORCID: 0009-0008-6662-5659*

Одним із ефективних способів реалізації конституційного права на житло є укладання договору найму житла, який забезпечує можливість тимчасового користування житлом на договірних засадах. Відповідно до договору найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (ч. 1 ст. 810 ЦК України) [1]. Такий договір спрямований на задоволення однієї з основних матеріальних потреб людини – забезпечення житлом – та виступає підставою для виникнення зобов'язання про передачу власником помешкання, придатного для постійного проживання у ньому в користування іншій особі на певний строк за плату [2, с. 132]. З цього випливає, що договір найму житла є базовим у системі забезпечення житлової потреби. Водночас цей договір має власну генезу. Для розуміння сучасної системи регулювання житлових правовідносин важливо звернутися до історичного досвіду, який демонструє як вдосконалювалися правові відносини у сфері найму житла на різних етапах розвитку суспільства.

Дослідження історії розвитку договору найму житла є важливим для глибшого розуміння еволюції правового регулювання цього інституту. Такий підхід дозволяє виявити закономірності та тенденції, які впливають на сучасну юридичну практику, а також забезпечити її вдосконалення з урахуванням історичних і соціальних передумов.

Правове регулювання найму житла в Римі встановлювалося щодо приватного та муніципального житла. За загальним правилом, найм житла регулювався договором найму/оренди, зокрема за допомогою моделі *locatio-conductio rei* [3, с. 32]. Особливістю найму житла в Римі було те, що умови договору могли варіюватися залежно від правового статусу житла. Правове регулювання договору найму житла також знайшло своє відображення у нормах магдебурзького права. Це право, яке діяло на території багатьох європейських міст, включно з українськими, заклало основи регулювання майнових відносин, зокрема у сфері найму житла.

У XVIII ст. договір найму житла був одним із затребуваних задля задоволення житлової потреби. Умовами договору найму були предмет, строк проживання, порядок оплати та особливості повернення майна після проживання [3, с. 42].

У XIX ст. предметом договору найму житла могли виступати різні житлові приміщення, зокрема, квартири, окремі кімнати, кути, а також спальні місця, включаючи ліжка, які інколи здавалися для спільного використання двома особами. Серед істотних умов цього договору виділяли предмет найму та вартість оренди. Розмір орендної плати залежав від місця розташування житла в будинку (наприклад, поверху) і його облаштування. Найдешевшими були підвальні приміщення, тоді як найвищі ціни встановлювалися на багатоповерхові квартири та мансарди. Регулювання правовідносин, пов'язаних із житлом, здійснювалося в межах зобов'язального права [4, с. 9].

Після більшовицької революції 1917 року житлова політика уряду була спрямована на забезпечення усіх громадян житлом. Основу цієї політики становив перехід майна до державної власності та конфіскація житлових приміщень у представників буржуазії з метою подальшого їх надання пролетаріату [5, с. 223].

Правове регулювання договору найму житла в радянський період було вперше закріплено в Цивільному кодексі УСРР 1922 року. Як зазначає І.Р. Калаур, перший радянський Цивільний кодекс (далі – ЦК) регламентував відносини тимчасового оплатного користування чужим майном за допомогою договору, відомого як «договір про наймання майна», положення якого містилися у Главі III [6, с. 54].

Подальший розвиток правового регулювання найму житла відбувався у рамках ЦК Української РСР, прийнятого 18 липня 1963 року. У цьому Кодексі договору найму житлового приміщення була присвячена окрема глава – Глава 26 (статті 277–323) під назвою «Найм жилого приміщення». Це нововведення стало важливим етапом у становленні правового регулювання інституту найму житла, оскільки вперше відповідний договір був виділений у самостійний правовий інститут, окремо від договору майнового найму [5, с. 224].

ЦК Української РСР 1963 року детально врегулював ключові аспекти договору найму житла, зокрема права й обов'язки сторін, порядок укладення, зміни та розірвання договору, а також встановив гарантії для наймачів. Це регулювання мало особливе значення в умовах планової економіки, оскільки забезпечувало стабільність правовідносин у житловій сфері.

Важливим етапом у розвитку правового регулювання договору найму житла стало прийняття у 1983 році Житлового кодексу Української РСР. Частина друга статті 61 Кодексу встановлювала, що договір найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду укладається у письмовій формі на підставі ордеру на жиле приміщення. Сторонами такого договору виступали: наймодавець – житлово-експлуатаційна організація (або відповідне підприємство, установа чи організація у разі її відсутності) – та наймач, яким був громадянин, на ім'я якого видано ордер [7]. Встановлення обов'язкової письмової форми для укладення таких договорів забезпечило підвищення правової визначеності у взаємовідносинах між сторонами, що стало важливим кроком у розвитку договірних відносин житлового найму.

Зміни в правовій природі договору найму житла почали відбуватися з

переходом до ринкових відносин, що було ініційовано прийняттям Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [8]. Цей Закон трансформував відносини найму житла, надавши їм приватноправового характеру. Такий підхід закріплено у ЦК України 2003 року, що забезпечило системність і правову визначеність у сфері найму житла, підкресливши його важливість як самостійного цивільно-правового договору.

Узагальнюючи наведене, можна виділити шість основних етапів еволюції договору найму житла:

1. Римське право – формування фундаментальних основ договору найму, які стали базою для розвитку цього інституту в європейських правових системах.

2. Магдебурзьке право – розвиток договору найму житла як елемента муніципального права.

3. Деталізоване регулювання XIX ст. – встановлення правових норм, які регулювали оренду квартир, кімнат та інших житлових приміщень.

4. Радянський період (1922–1991 роки) – формування договірної регулювання найму житла у межах планової економіки.

5. Перехідний період (1991–2003 роки) – трансформація договору найму житла у приватноправовий інститут у зв'язку з переходом до ринкової економіки.

6. Сучасний період (з 2003 року) – закріплення нового правового статусу договору найму житла у Цивільному кодексі України 2003 року, адаптованого до ринкових умов.

Таким чином, еволюція правового регулювання договору найму житла відображає поступовий перехід від публічно-правових до приватноправових основ, що відповідає загальним тенденціям розвитку цивільного права.

Ключові слова: житлова політика, договір найму житла, історія та засади правового регулювання.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Калаур І. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2012. Вип. 28. С. 125–133.
3. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.
4. Аврамова О. Є. Формування житлових правовідносин. Підприємництво господарство та право. 2019. № 11. С. 5–12.
5. Швидка В. Г. Найм житла у радянський період історії України. Часопис цивілістики. 2014. Вип. 17. С. 223–227.
6. Калаур І. Історія становлення та розвитку договору найму. Актуальні проблеми правознавства. 2016. Вип 4 (8). С. 51–56.
7. Житловий кодекс УРСР (перша редакція). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/ed19840101#top>.
8. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>.