

До питання укладення договору найму житла

Т.Р. Федосєєва

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри
цивільно-правових
дисциплін,
ВНЗ «Університет
економіки та права
«КРОК»

У статті розглянуто окремі питання, пов'язані з укладенням договору найму житла. Основну увагу приділено проблемі державної реєстрації цього договору.

В статье рассмотрены отдельные вопросы, связанные с заключением договора найма жилья. Основное внимание уделено проблеме государственной регистрации этого договора.

In the scientific article some issues related to signing the rent agreement. The main attention is dedicated to the problem of state registration of this agreement.

Ключові слова: найм, житло, договір, державна реєстрація.

Постановка проблеми

У науковій літературі договірним відносинам учені приділяють суттєву увагу. Особливий інтерес становлять питання укладення, зміни та розірвання договору найму житла, що зумовлено активним включенням житла в ринковий оборот і недоліками правового регулювання цих відносин. Слід підкреслити, що проблеми правозастосовної діяльності в цій сфері зумовлені, насамперед, недоліками правового регулювання, збереженням чинності нормативно-правових актів періоду перебування України у складі СРСР, що застосовуються не завжди узгоджено разом із новими актами цивільного та житлового законодавства. Відповідно, висловлюються різні точки зору, формуються різні підходи до питань, пов'язаних із договором найму житла різних форм власності, судова практика в цій сфері також є неоднорідною. Зокрема, важливим є питання форми договору найму житла та його державної реєстрації, адже воно по-різному врегульоване нормами ЦК України та ЖК УРСР. Вказане обумовлює актуальність обраної теми дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Договірні відносини щодо найму житла стали предметом дослідження багатьох учених, зокрема, В.Я. Бондаря, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, М.К. Галянтича, І.М. Кучеренко, Т.Н. Лісніченка, Є.О.

Мічуріна та інших. При цьому, зберігається потреба у здійсненні ретельного аналізу нормативно-правових актів на предмет внесення ясності в питання укладення договору найму житла, адже різночитання норм щодо його державної реєстрації спричиняє спори стосовно укладення або дійсності договору найму житла.

Не вирішені раніше частини загальної проблеми

Проблема державної реєстрації договору найму житла не є вирішеною, оскільки у правовій літературі основну увагу приділено загальним питанням укладення договору найму житла, а чинне законодавство, що регулює відповідні відносини, є суперечливим.

Формулювання цілей статті

Метою статті є дослідження питання державної реєстрації договору найму житла на підставі аналізу нормативно-правових актів у цій сфері.

Вклад основного матеріалу дослідження

Згідно зі ст. 158 ЖК УРСР договір найму жилого приміщення укладається між власником будинку (квартири) і наймачем у письмовій формі з наступною реєстрацією у виконавчому комітеті місцевої ради народних депутатів або в органі управління, що ним утворюється. Договір повинен містити вказівку на предмет договору,

строк, на який він укладається, визначати права й обов'язки наймодавця і наймача та інші умови найму. ЖК УРСР – нормативно-правовий акт, уведений в дію в період знаходження України в складі СРСР [3]. Згідно зі ст. 8 Конституції України саме вона має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй. Постановою Верховної Ради України від 12 вересня 1991 р. [6] встановлено, що до прийняття відповідних актів законодавства України на території республіки застосовуються акти законодавства Союзу РСР з питань, які не врегульовані законодавством України, за умови, що вони не суперечать Конституції та законам України.

Основним актом цивільного законодавства України є Цивільний кодекс України (ч. 2 ст. 4 ЦК України) [10]. ЦК України містить як загальні вимоги до правочинів і договорів, так і спеціальні – щодо окремих видів договорів. Як впливає з п. 3.3. рішення Конституційного Суду України [7] положення параграфа 1 «Загальні положення про найм (оренду)» глави 58 поширюються на всі види орендованого майна. У законі можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди) (ч. 2 ст. 759 кодексу). Крім того, кодексом та іншим законом можуть встановлюватися особливості найму окремих видів майна (ч. 3 ст. 760 кодексу). Основним актом цивільного законодавства України є кодекс; актами цивільного законодавства визнаються також інші закони України, які приймаються відповідно до Конституції України та кодексу (ч. 2 ст. 4 кодексу). Конституційний Суд України вважає, що інші закони, передбачені ч. 3 ст. 760 кодексу, повинні прийматися та діяти за правилами, встановленими ст. 4 кодексу. Конституційний Суд України виходить із того, що співвідношення між нормами кодексу та законів, які регулюють особливості найму (оренди) окремих видів майна, полягає в тому, що норми цих законів тією чи іншою мірою встановлюють правовий механізм реалізації відповідної норми ко-

дексу або передбачають додаткові умови її реалізації, або виключають застосування норм кодексу, якщо це прямо передбачено ними чи випливає з їхнього змісту. Такий висновок ґрунтується на правовій позиції Конституційного Суду України, висловленій у рішенні від 1 липня 1998 р. [8].

Згідно з ч. 3 ст. 810 ЦК України до договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення цього кодексу, якщо інше не встановлено законом. Відповідно до п. 4 прикінцевих і перехідних положень ЦК України Цивільний кодекс застосовується до цивільних відносин, що виникли після набрання ним чинності. Ураховуючи вищезазначене, положення ЖК УРСР застосовуються щодо відносин, не врегульованих законодавством України і виключно за умови їх відповідності Конституції України та законам України. Слід підкреслити, що цивільні відносини засновані на юридичній рівності їх учасників (ст. 1 ЦК України), що не відтворено в ст. 158 ЖК УРСР «Договір найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину», яка стосується лише громадян, не враховуючи інтереси інших фізичних осіб та юридичних осіб як учасників цивільних відносин, які можуть бути суб'єктами права власності (ст.ст. 2, 318 ЦК України). При цьому, положення ст. 158 ЖК УРСР, які передбачають, що наймач користується жилим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності відповідно до договору найму житлового приміщення та положення цієї статті про те, що договір повинен містити вказівку на предмет договору, строк, на який він укладається, визначати права й обов'язки наймодавця і наймача та інші умови найму в повній мірі відповідають положенням ЦК України, що врегульовують відносини найму (оренди) житла.

До питання про державну реєстрацію договору найму (оренди) житла додатково слід зазначити таке. Згідно з ч. 1 ст. 210 ЦК України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених

законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Згідно з ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

У параграфі 1 глави 58 ЦК України не міститься загальної норми про обов'язковість державної реєстрації договорів найму (оренди), згідно з ч. 2 ст. 759 ЦК України законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди), ч. 3 ст. 760 ЦК України передбачає, що особливості найму окремих видів майна встановлюються кодексом та іншим законом. Тобто до відносин найму (оренди) житла, як об'єкта права приватної власності, застосовуються положення спеціальної глави 59 ЦК України – «Найм (оренда) житла». Статтею 811 ЦК України передбачено укладення договору найму житла в письмовій формі з обов'язковістю державної реєстрації в порядку, визначеному законом, лише договору оренди житла з викупом (ч. 3 ст. 811 ЦК України, п. 4 постанови Кабінету Міністрів України [9], якою затверджено порядок оренди житла з викупом). Не передбачено державну реєстрацію договору найму жилого приміщення і в будинках державного житлового фонду (ст. 61 ЖК УРСР). Слід звернути увагу на те, що хоча житло й представляє собою житловий будинок, квартиру, інше приміщення, призначені і придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК України), які є будівлями капітального типу (наприклад, житловий будинок, згідно зі ст. 380 ЦК України), однак положення параграфу 4 глави 58 ЦК України, які є спеціальним щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди та які передбачають державну реєстрацію договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладеного на строк не менше ніж три роки (ч. 1 ст. 794 ЦК України), не можуть бути застосовані

до договору найму (оренди) житла, оскільки останньому кореспондують спеціальні для цього виду договору найму (оренди) норми глави 59 ЦК України в яких, як вказувалося, державна реєстрація передбачена тільки для договору оренди житла з викупом.

Разом з тим, згідно зі ст. 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1] цей закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень, у ст. 4 цього закону закріплено невичерпний перелік речових прав, які підлягають обов'язковій державній реєстрації, а в ст. 5 цього закону серед об'єктів нерухомого майна, права стосовно яких підлягають державній реєстрації, зазначено і житлові будинки, і квартири.

Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» [2] передбачено заміну державної реєстрації договору на державну реєстрацію права, зокрема, з 1 січня 2013 р. редакція ст. 794 ЦК України передбачатиме, що право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Згідно з п. 3 прикінцевих і перехідних положень цього закону встановлено, що до 1 січня 2013 р. державна реєстрація: права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Тобто, окремо не встановлено обов'язковості державної реєстрації права користування на

умовах найму (оренди) таким об'єктом нерухомості, як житло, а, отже, бюро технічної інвентаризації, яке є на сьогодні спеціально уповноваженим суб'єктом у сфері державної реєстрації вищеперерахованих прав, не має правомочностей на державну реєстрацію права користування житлом, яке виникає на підставі договору найму (оренди). Відсутність такої правомочності впливає і з аналізу Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно [4], і з позиції Міністерства юстиції України, висвітленої у п. III його наказу «Поширення норм Закону (примітка: Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») на правовідносини, що виникають з договорів найму (оренди) житла». Мін'юст зазначає, що § 4 глави 58 «Найм (оренда)» містить положення щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). Водночас, окремою главою 59 «Найм (оренда) житла» врегульовано відносини, що пов'язані з укладенням договору саме щодо такого виду нерухомого майна як житло. Тобто, відповідно до Цивільного кодексу України житло як об'єкт нерухомості виділено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з об'єктами, речові права щодо яких виникають із підстав, визначених § 4 глави 58 «Найм (оренда)». Таким чином Цивільний кодекс України встановлює різні підходи до регулювання відносин найму (оренди) залежності від цільового призначення об'єктів нерухомого майна. З огляду на загальні засади регулювання відносин найму (оренди), що

визначені Цивільним кодексом України, а також виходячи з положень закону, норми останнього щодо обов'язковості державної реєстрації такого речового права, як користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, не поширюються на правовідносини, що виникають із договорів найму (оренди) житла [5].

Висновки

Отже, чинне законодавство не встановлює обов'язковості державної реєстрації договору найму (оренди) житла, за винятком договору оренди житла з викупом, а ст. 158 ЖК УРСР не може застосовуватися в частині, яка передбачає, що договір найму жилого приміщення укладається між власником будинку (квартири) і наймачем у письмовій формі з наступною реєстрацією у виконавчому комітеті місцевої ради народних депутатів або в органі управління, що ним утворюється, позаяк це суперечить положенням глави 59 ЦК України, що врегульовують відносини найму (оренди) житла, яке є об'єктом права приватної власності. Разом з тим, ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відносить до об'єктів нерухомого майна, права стосовно яких підлягають державній реєстрації, житлові будинки і квартири, а, отже, питання державної реєстрації таких прав, що виникатимуть на підставі договору найму житла, з набуттям чинності окремих положень закону [2], потребуватиме внесення узгоджених змін до нормативно-правових актів, що стосуються сфери користування нерухомим майном, у тому числі на умовах найму.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
2. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
3. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
4. Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» від 7 лютого 2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>

5. Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно державної реєстрації права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами» від 31 жовтня 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//http://zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua)

6. Постанова Верховної Ради України «Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР» від 12 вересня 1991 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//http://zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua)

7. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням приватного підприємства «Автосервіс» (справа № 1-46/2009) від 10 грудня 2009 р. № 31-рп/2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//http://zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua)

8. Рішення Конституційного Суду України у справі щодо приватизації державного майна від 1 липня 1998 р. № 9-рп/98 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//http://zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua)

9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» від 25 березня 2009 р. № 274 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//http://zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua)

10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [//http://zakon1.rada.gov.ua](http://zakon1.rada.gov.ua)