

форма участі УСРР у зовнішній політиці СРСР, виявився недейовим. Брак правових норм, які визначали б правовий статус радників і секретарів, союзна кадрова політика зі свавільним

переміщенням українських представників, обмежувальні директиви НКЗС – усе це забезпечило формальність права УСРР на участь у зовнішньополітичній діяльності СРСР.

Список літератури: 1. *Василенко В. А.* Органи зовнішніх зносин Української РСР та їх компетенція // Вісн. Київ. ун-ту: Серія: Право. – 1965. – № 6. – С. 103, 104. 2. *Веденєєв Д. В.* Становлення зовнішньополітичної служби України 1917 – 1920 рр.: Дис. ... канд. істор. наук. – К., 1994. – 209 с. 3. Годовой отчет за 1923 год НКВД ко II съезду Советов СССР. – М., 1924. – 160 с. с Приложением на 32 с. 4. *Заруда Т.* Зовнішньополітична діяльність уряду Української держави 1918 р.: Автореф. дис. ... канд. істор. наук. – К., 1995. – 21 с. 5. *Кульчицький С.* Міжнародна діяльність керівництва УСРР. За матеріалами «особих тек» політбюро ЦК КП(б)У 1924 – 1930 років // Політика і час. – 1997. – № 2. – С. 71 – 80. 6. Нариси з історії дипломатії України / За ред. В. А. Смолія. – К.: Вид. дім «Альтернативи», 2001. – 736 с. 7. СУ РСФСР. – 1923. – № 107. – Ст. 1033. 8. *Ткачова Н.* Участь Української РСР у вирішенні зовнішньополітичних і зовнішньоторговельних питань після утворення Союзу РСР (1922 – 1944) // Рад. право. – 1977. – № 3. – С. 82 – 84. 9. ЦДАВОВУ України. – Ф. 2. – Оп. 2. – Спр. 582. 10. ЦДАВОВУ України. – Ф. 3. – Оп. 1. – Спр. 4943. 11. ЦДАВОВУ України. – Ф. 4. – Оп. 1. – Спр. 15. 12. ЦДАВОВУ України. – Ф. 4. – Оп. 1. – Спр. 874. 13. ЦДАГО України. – Ф. 1. – Оп. 16. – Спр. 1. 14. ЦДАГО України. – Ф. 1. – Оп. 20. – Спр. 2234.

Надійшла до редакції 25.09.2009 р.

УДК 347.461.4

Р. М. Замуравкіна, ассистент

*Национальная юридическая академия Украины
имени Ярослава Мудрого, г. Харьков*

К ВОПРОСУ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛЬЯ С УЧАСТИЕМ НАНИМАТЕЛЯ – ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

С переходом к рыночным отношениям в жилищной сфере начинает интенсивно развиваться коммерческий найм жилья. Сегодня он является одной

из основных договорно-правовых форм удовлетворения жилищной потребности. Это обусловлено, с одной стороны, снижением роли государства в раз-

ПРОБЛЕМЫ ЗАКОННОСТИ

решении жилищной проблемы и сокращением возможности обеспечить население жильем за счет публичных (государственного или коммунального) жилищных фондов. С другой – отсутствие каких-либо ограничений в количестве и размерах жилья, которое может принадлежать собственникам, и возможность использовать его не только для удовлетворения потребности в жилье, но и для получения прибыли, что приводит к тому, что предоставление жилья в пользование на условиях коммерческого найма становится одним из распространенных видов предпринимательской деятельности, а при дефиците жилья – одним из прибыльных ее видов.

Договор коммерческого найма жилья обладает рядом особенностей, которые отличают его от других договоров найма, предопределяя специфику его правового регулирования. Во-первых, он относится к числу гражданско-правовых и базируется на принципе свободы договора. Его участники (стороны) свободны в выборе контрагента, предмета, срока и других условий договорного обязательства. Для заключения договора не требуется каких-либо административных предпосылок, как, например, постановления на учет нуждающихся в улучше-

нии жилищных условий; вынесения компетентным органом решения о предоставлении жилья, выдачи распорядительного документа (ордера) на конкретное жилое помещение и др. Во-вторых, материальным объектом коммерческого найма являются жилые помещения частного жилищного фонда, т.е. принадлежащие на праве собственности или лицам физическим, или юридическим частного права. Рассматриваемый договор коммерческого найма не заключается в домах публичных жилищных фондов, в которых наем жилья носит четко выраженный социальный характер и предназначен для удовлетворения потребности в жилище социально незащищенных граждан. В-третьих, этот договор нацелен на получение прибыли. Он представляет собой эффективное правовое средство, с помощью которого реализуется не только жилищный интерес нанимателя, но и коммерческий интерес наймодателя жилья. В связи с этим в юридической литературе этот вид договора получил к своему наименованию приставку «коммерческий». В-четвертых, он относится к рыночным формам удовлетворения жилищной потребности. Любое физическое лицо может свободно, в соответствии со своими личными потребностями и материальными

ми возможностями, которые зависят прежде всего от рыночной оценки его трудовых услуг, получить жилье в пользование на условиях договора коммерческого найма.

Вопрос регулирования отношений коммерческого найма жилья находится в центре внимания исследователей. Он стал предметом изучения как отечественных, так и российских ученых-правоведов, в частности, В.Я. Бондаря, М.И. Брагинского, Н.К. Галянтича, С.М. Корнеева, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, Е.А. Мичурина, П.И. Седугина, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.О. Харитонова [См.: 1; 2; 5; 6-9; 12; 13] и др. Ему посвящены научные разработки и автора данной статьи [10, с. 59-61; 11, с. 42-41]. Тем не менее далеко не все стороны этого вопроса исследованы в полной мере. Так, представляется спорной позиция законодателя в части регулирования отношений коммерческого найма жилья с участием нанимателя – юридического лица. Она вызывает определенные проблемы как в теоретическом, так и практическом плане. В настоящем исследовании поставлена задача показать авторское видение регулирования вышеобозначенных отношений и высказать предложения, направленные на совершенствование законодательс-

тва.

Сегодня отношения коммерческого найма жилья регулируются сразу двумя кодификационными актами – Жилищным кодексом УССР 1983 г. (далее – ЖК) [3; 1983. – Приложение к № 28. – Ст. 573] и Гражданским кодексом Украины 2003 г. (далее – ГК) [4; 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356]. ЖК был принят ещё в 80-х годах XX ст., когда шла широкомасштабная кодификация жилищного законодательства. Этот Кодекс взял на себя регулирование всего спектра жилищных отношений, в том числе и найма жилья в частном (по терминологии того времени – в индивидуальном) жилищном фонде (статьи 150-174 ЖК). С принятием в 2003 г. нового ГК, рассчитанного на рыночные экономические отношения, правовые нормы, регламентирующие отношения коммерческого найма жилья, по праву заняли свое место в главе 59 ГК «Наем (аренда) жилья» (статьи 810-826) [4; . Дело в том, что по своей природе эти отношения являются товарно-денежными, входящими в общую систему имущественно-стоимостных отношений, регулируемых гражданским правом. Поэтому наличие в новом ГК норм, регламентирующих коммерческий наем жилья, является обоснованным и закономерным.

ПРОБЛЕМЫ ЗАКОННОСТИ

Тем не менее регламентация одних и тех же отношений сразу 2-мя базовыми нормативными актами создает значительные трудности для правоприменительных (прежде всего судебных) органов. Последние стоят перед дилеммой: нормы какого из кодексов (ЖК или ГК) подлежат применению. Окончательное разрешение этот вопрос получит только с принятием нового Жилищного кодекса Украины (далее – новый ЖК), который должен стать кодификационным актом публично-правового характера и регламентировать сохранившиеся и в настоящее время распределительные жилищные отношения, в частности, найма жилья в публичных жилищных фондах. Таким образом будут разведены по законодательным, так сказать, «коридорам» коммерческий (в ГК) и распределительный (в ЖК) наем жилья.

До принятия нового ЖК вопрос о приоритете норм ЖК и ГК должен решаться в пользу последних. В случае коллизий между нормативными актами следует исходить из того, что последующий закон отменяет действие закона предыдущего в той части, в какой предыдущий противоречит последнему. В противном случае принятие последующего закона лишено всякого смысла.

В связи с изложенным проведем анализ норм ныне действующего ГК.

Статья 813 (ч. 1) ГК определяет, что сторонами в исследуемом договоре могут быть физические и юридические лица. Необходимо подчеркнуть, что указанная статья содержит новеллу: впервые на законодательном уровне закреплено положение, согласно которому нанимателем жилого помещения могут быть не только физические, но и юридические лица. Однако, предоставив последнему возможность быть нанимателем жилья, законодатель запрещает использовать его в качестве офиса, торгового или складского помещения и т.п. Согласно ч. 2 ст. 813 ГК, если нанимателем является юридическое лицо, оно может использовать жилье лишь для проживания в нем физических лиц.

Следует отметить, что принцип целевого использования жилья всегда был присущ жилищному законодательству. Так, ст. 6 ЖК еще с советских времен содержит прямое указание на то, что предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается. Сегодня этот принцип разделяет и ГК. А поскольку даже собственник жилья имеет право использовать его только для проживания собственно-

го, членов своей семьи или других лиц и не имеет право использовать для промышленного производства (ч. 1 ст. 383 ГК), тем более этот принцип должен действовать в отношении наймодателя и нанимателя жилого помещения.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод: если нанимателем является юридическое лицо, договор коммерческого найма жилья не становится самоцелью. Он предполагает в дальнейшем передачу жилого помещения на договорных началах физическому лицу для непосредственного использования. Возникает вопрос: какой договор будет связывать нанимателя – лицо юридическое с физическим – пользователем жилья? В юридической литературе высказана точка зрения, что это будет договор поднайма [См.: 12; с. 117]. Однако для заключения именно такого договора требуется согласие наймодателя (ст. 823 ГК), иначе он будет признан недействительным (статьи 203, 215 ГК). В итоге наниматель – юридическое лицо может оказаться в парадоксальной ситуации: ему самому запрещено использовать жилое помещение, а на последующую передачу его в пользование физическому лицу по каким-либо причинам не дает согласие наймодатель.

Если детально проанализировать положения гл. 59 ГК, становится очевидным, что многие нормы устанавливают права и обязанности нанимателя и лиц, постоянно проживающих с ним, как по отношению других (например, наймодателя), так и непосредственно между этими лицами (статьи 816, 817, 818, 824, 825 ГК). В силу объективных причин у нанимателя – юридического лица не может быть лиц, которые проживали бы вместе с ним. Иначе говоря, отдельные положения гл. 59 ГК к нему просто не применимы. Это лишний раз доказывает, что правовые нормы, регулирующие коммерческий наем жилья, главным образом рассчитаны на нанимателя – физическое лицо.

Представляется, что для снятия этого вопроса необходимо вернуться к проекту ГК 1996 г. [15], в котором разработчиками была предложена иная структура договорных отношений. Юридическое лицо получает жильё на условиях договора аренды, а уже оно передаст его лицу физическому на основании договора коммерческого найма жилья, получившего правовую регламентацию в гл. 59 ГК. В таком случае упорядочение отношений по предоставлению жилья в пользование будет иметь логически завершенную последовательность.

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

Список літератури: 1. *Бондар В.Я.* Договір найму житла: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – К., 2001. – 18 с. 2. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Общие положения. – М.: Статут, 1997. – 682 с. 3. *Відомості Верховної Ради УРСР.* 4. *Відомості Верховної Ради України.* 5. *Гражданское право: Учебник: В 4-х т. – Т. 3: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов.* – М.: Волтерс Клувер, 2005. – 800 с. 6. *Гражданское право: Учебник: В 2-х ч. – Ч. II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.* – М.: Проспект, 1997. – 784 с. 7. *Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций // Отв. ред. О.Н. Садигов.* – М.: Юристъ, 2004. – 845 с. 8. *Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення / За заг. ред. М.К. Галянтича.* – К.: КВІЦ, 2006. – 564 с. 9. *Житлове право України: Навч. посібник / За ред. Є.О. Харитонов.* – К.: Істина, 2008 – 160 с. 10. *Замуравкина Р.М.* Отдельные вопросы регулирования отношений найма жилья // Пробл. законності: Респ. міжвідом. наук. зб. / Відп. ред. В.Я. Тацій. – Х.: Нац. юрид. акад. України, 2005. – Вип. 75. – С. 56-61. 11. *Замуравкина Р.М.* К вопросу о регулировании найма жилья Гражданским и Жилищным кодексами // Правові проблеми реалізації житлових прав громадян: Зб. наук. пр. (за матеріалами круглого столу, м. Київ, 15 червня 2006 р.) / Редкол.: М.К. Галянтич та ін. – К.: НДІ приват. права і підпр-ва АПРН України, 2006. – С. 40-45. 12. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. – М.: Статут, 2003. – 286 с. 13. *Седуин П.И.* Жилищное право: Учебник. – М.: Норма-Инфра. – 320 с. 14. *Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В.* Житлове право України: Наук.-практ. посібник. – Х.: Еспада, 2003. – 344 с. 15. *Цивільний кодекс України: Проект від 25.08.1996 р. // Укр. право: Наук.-практ. часопис.* – 1996. – № 2 (4). – С. 31-523.

Надійшла до редакції 07.07.2009 р.

УДК 347.922.6

В.Ф. Кайдалова, здобувачка
при кафедрі цивільного процесу
Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків

ТРУДОВИЙ СПІР ЯК ПРЕДМЕТ СУДОВОГО РОЗГЛЯДУ

Всебічне дослідження такої юридичної категорії, як спір про право, має першорядне значення. Аналіз існуючих у юридичній літературі концепцій дозволяє зробити висновок, що основною причиною наявності розбіжностей серед учених є відсутність у них єдиної думки у визначенні вказаного поняття. У першу чергу це стосується різних позицій з

приводу юридичної природи такого спору, де науковці поділилися на декілька груп. Одні вважають спір про право категорією матеріально-правовою (Л.А. Ванеєва, І.Г. Побірченко, Н.О. Чечіна), другі – процесуальною (М.А. Гурвич, І.М. Зайцев, О.Ф. Козлов, М.Д. Матиєвський, Д.М. Чечот), а треті вирізняють 2 самостійних категорії спору в