

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

сфері частного (гражданського) права в известній коректировці. Це пов'язано з тим, що діючий ГК України закріплює в якості регулятора гражданських відносин не тільки нормативне предписання актів гражданского законодавства, но і договір, що передбачає можливість саморегулювання договірних відносин.

Ключевые слова: норма права, нормативные предписания, договор, договорные отношения, государственное регулирование, саморегулирование.

ABOUT THE PROBLEM THE RULE OF CIVIL LAW DEFINITION Pogrebnoy S.A.

The representation about the rule of law as an obligatory formally-certain command, proceeding from the state and being a state regulator of public relations, requires with that the Civil code of Ukraine in force fixes as a regulator of relations governed by civil legislation not only normative instructions of the civil legislation acts, but also the contract that predetermines an opportunity of self-regulation of contractual relations.

Key words: rule of law, normative instructions, the contract, contractual relations, state regulation, self-regulation.

Надійшла до редакції 15.03.2010 р.

УДК 347.451.4

Р.М. Замуравкіна, асистентка
Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ В УМОВАХ СВІТОВОЇ ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ

Світова фінансова криза зумовила загострення існуючої в державі проблеми щодо задоволення житлової потреби людини. На сьогодні значно зменшилася платоспроможність населення, у зв'язку з чим бракує реальної можливості придбання ним житла за рахунок власних коштів.

Закон України від 25 грудня

2008 року «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (далі – Закон) [1; 2009. – № 19. – Ст. 257] передбачає низку організаційно-правових заходів, спрямованих на подолання кризових явищ у житловій сфері, в тому числі і шляхом отримання громадянами житла

в довготривалу оренду з викупом (ст. 1). Цей договір опосередковує надання в користування житла й одночасно сплату платежів на його викуп. З урахуванням високої вартості житлових приміщень законодавець моделює договір оренди як довготривалий (до 30 років) договір, що дозволяє людині сплатити платежі на їх викуп. Отже, за сучасних умов договір оренди житла з викупом має стати однією з найпоширеніших підстав набуття права власності на житлове приміщення.

Правове регулювання орендних відносин здійснюється перш за все нормами гл. 59 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) (статей 810¹, 811, 813-820, 823, частини 1 і 2 ст. 825, статей 826, 1232¹) [1; 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356], окремими положеннями Закону, Порядком оренди житла з викупом, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р., № 274 [2; 2009. – № 23. – Ст. 754] (далі – Порядок) і Примірним договором оренди житла з викупом, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24 червня 2009 р., № 252 [3] (далі – Примірний договір).

На сьогодні регламентація відносин оренди житла з вику-

пом не є предметом пильної уваги дослідників. У юридичній літературі бракує будь-якої наукової публікації, що стосувалась би цього договору. Докладний аналіз перелічених вище нормативних актів свідчить про необхідність перегляду й доробки їх окремих положень. Завданням даної статті є дослідження правовідносин оренди житла з викупом з метою внесення пропозицій, спрямованих на вдосконалення цивільного законодавства із цього питання.

Частина 1 ст. 810¹ ЦК визначає договір оренди житла з викупом як особливий вид договору найму (оренди). Будь-який договір відокремлюється в самостійний вид, якщо він вимагає спеціального правового впорядкування. Складна конструкція договору оренди житла з викупом, що містить у собі елементи різних за типом договірних моделей – найму (оренди) і купівлі-продажу житла, стає тією специфічною ознакою, яка суттєво впливає на потребу особливого регулювання відносин оренди.

Якщо до відносин користування орендованим житлом можна застосовувати окремі норми гл. 59 ЦК («Найм (оренда) житла»), то відносини щодо його викупу вимагають детальної правової регламентації.

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

Слід чітко визначити: (1) порядок оплати вартості житла, який складається з початково-го внеску за нього й подальших платежів на викуп; (2) правові наслідки дострокового розірвання договору, зокрема, порядок повернення вже сплачених за житло грошових коштів; (3) можливість спадкування права орендаря на викуп житла в разі його смерті тощо. Оскільки розглядуваний договір спрямовано на набуття права власності на житло, особливі вимоги повинні пред'являтися до його форми: договір має бути посвідчений нотаріально. Більше того, укладення договору оренди мусить проходити таку обов'язкову стадію, як державна реєстрація. З метою захисту інтересів кожної зі сторін договору сплата вартості житла в повному обсязі засвідчується відповідним актом. Отже, поза всяким сумнівом, договір оренди житла з викупом доцільним розглядати як самостійний вид договору найму (оренди) житла.

З огляду на це вбачається непослідовною позиція законодавця щодо відведення цьому договору оренди лише однієї спеціальної статті (ст. 810¹), а не окремого параграфа. Цим, вважаємо, порушується сам принцип систематизації ЦК, згідно з яким кожен тип договір-

ного зобов'язання виділяється в окрему главу і кожен вид цього типу, у свою чергу, вирізняється в окремий параграф даної глави. Така конструкція ЦК дозволить вирішити безліч питань як правотворчого, так і правозастосовного характеру. Зокрема, вона надасть можливості розробити загальні положення щодо договорів з однаковим правовим регламентуванням (у даному випадку – для договорів найму (оренди) житла та оренди житла з викупом). Це сприятиме не тільки економії правової регламентації, а й тому, що, за слушним зауваженням Ю.В. Романця, має більш вагоме значення, – необхідній єдності регулювання [4, с. 22]. Крім того, виділення досліджуваного договору в окремий параграф забезпечить його правильну правозастосовну класифікацію, тобто дозволить правозастосовним органам (насамперед судовим) точно визначити, який це є договір, і застосувати до нього правові норми, призначені для регламентації саме цього договору. У зв'язку з цим є доцільним *поділ гл. 59 ЦК на 2 параграфи: § 1 повинен містити загальні положення про найм (оренду) житла; § 2 – включати правові норми, що регламентують відносини оренди житла з викупом.*

Згідно з ч. 2 ст. 810¹ ЦК за договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій – фізичній особі (особі-орендареві) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого (або достроково), за умови повної сплати орендних платежів воно переходить у власність орендаря. У самому визначенні договору він сконструйований як договір реальний, оскільки чітко позначено, що одна сторона передає житло другій, а не зобов'язується передати. Безумовно, така конструкція договору може існувати, лише якщо на момент його укладення житло вже є власністю підприємства-орендодавця й може бути передано особі-орендареві (наприклад, якщо сталося дострокове розірвання договору оренди з попереднім орендарем і житло знову реалізовано орендодавцем на житловому ринку).

Водночас ч. 3 ст. 810¹ ЦК, по суті, закріплює й іншу конструкцію цього договору, відповідно до якої підприємство-орендодавець набуває права власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі останнього в довготривалу оренду з викупом цією особою. У цьому разі передача житла на

момент укладення договору неможлива, тому що воно ще не придбане підприємством-орендодавцем. Саме тому за такою конструкцією договір є консенсуальним. Ця модель договору може отримати найбільше поширення, оскільки, як правило, орендодавець лише набуватиме у власність обране орендарем житло. Таким чином, аналіз частини 2 і 3 ст. 810¹ ЦК дозволяє дійти висновку, що договір оренди житла з викупом може бути як реальним, так і консенсуальним, проте цілком очевидно, що *обидві конструкції договору мають бути закріплені в його легальному визначенні*.

Треба підкреслити, що це не є єдине зауваження щодо дефініції договору оренди житла з викупом. Як уже відзначалося, на момент його укладення можливі 2 варіанти обставин: (а) коли орендодавець уже є власником обраного орендарем житла і (б) якщо орендодавець лише буде придбавати житло, обране орендарем. У другому випадку орендні відносини опосередковуються 2-ма договорами – договором оренди з викупом, який укладається орендодавцем з орендарем, і договором купівлі-продажу, що укладається на підставі й на виконання договору оренди між орендодавцем і продавцем

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

житла на ринку. Виходячи із цього вважаємо, що така складна конструкція договору оренди житла з викупом повинна знаходити відбиття і в його визначенні. Отже пропонуємо в ч. 2 ст. 810¹ ЦК закріпити наступне визначення договору: *за договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає або зобов'язується передати другій стороні – фізичній особі-орендареві для проживання житло, що належить орендодавцеві на праві власності, або житло, попередньо обране орендарем і спеціально придбане орендодавцем у продавця, на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.*

Сторонами в досліджуваному договорі є підприємство - орендодавець і фізична особа-орендар. Орендодавцем може бути лише юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, тому що він інвестує власні або залучені кошти у придбання житла з метою подальшої передачі його в довгострокову оренду з викупом заради отримання винагороди (доходу). Орендарем же може бути тільки фізична особа, яка шляхом укладення договору

оренди задовольняє свою житлову потребу.

Як бачимо, законодавець обмежує суб'єктний склад учасників (сторін) цього договору порівняно з договором найму (оренди) житла. Безумовно, таке обмеження має відповідні правові наслідки. Так, за ч. 3 ст. 810¹ ЦК орендодавець є власником житла, що надається в оренду, і він здійснює розпорядження ним до повного викупу орендарем. Зважаючи на це орендодавець може відчужувати житло шляхом укладення будь-яких цивільно-правових правочинів, зокрема, купівлі-продажу, міни тощо. У зв'язку з тим, що до нового власника житла переходять усі права й обов'язки орендодавця (ст. 814 ЦК), покупцем такого житла може бути лише юридична особа, діяльність якої безпосередньо пов'язана з орендою останнього. Таким чином, правомочність орендодавця щодо розпорядження житлом також є обмеженою. Спираючись на це, рекомендуємо в ч. 3 ст. 810¹ ЦК зробити уточнення, що розпорядження житлом орендодавець здійснює відповідно до вимог закону.

Договір оренди житла з викупом припиняється за умови повної сплати орендарем орендних платежів у повному обсязі

у визначений строк або достроково, після чого він набуває права власності на житло, а факт сплати платежів засвідчується відповідним актом, що є невід'ємною частиною договору оренди (п. 6 Порядку). На підставі останнього, який є документом, що засвідчує перехід права власності на нерухоме майно (житло) від орендодавця до орендаря з відкладальними обставинами (ч. 7 ст. 810¹ ЦК), та акта щодо сплати орендних платежів здійснюється реєстрація права власності на житло орендаря відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства Юстиції України від 7 лютого 2002 р., № 7/5 [2; 2002. – № 8. – Ст. 383] (в редакції наказу від 28 січня 2003 р., № 6/5 [2; 2003. – № 8. – Ст. 326]).

Однак у законодавстві передбачено й можливість дострокового розірвання договору оренди житла з викупом. Він може бути розірваний за взаємною згодою сторін (ч. 1 ст. 651 ЦК). У цьому разі правові наслідки розірвання договору, зокрема, повернення сплачених коштів щодо вартості житла, настають відповідно до умов договору (п. 11 Порядку). Такий договір може бути розірваний і за рішенням суду

на вимогу орендодавця у випадках, передбачених ч. 2 ст. 825 ЦК: (а) при невнесенні орендарем платежів на викуп житла у визначений строк і (б) якщо зруйновано або зіпсовано житло безпосередньо орендарем або іншими особами, за дії яких він відповідає. У такому разі повернення коштів здійснюється відповідно до рішення суду (п. 11 Порядку).

Складним залишається питання про розірвання договору оренди на вимогу орендаря. Частина 1 ст. 825 ЦК, що закріплює право наймача на відмову від договору найму житла, доповнена абз. 4, який за логікою має бути присвячено вже можливості орендаря відмовитися від договору оренди, але його припис тільки відсилає до положень Закону. Оскільки спеціального закон, що регулював би безпосередньо відносини оренди немає, можна припустити, що орендар у будь-який час може звернутися до суду з вимогою про розірвання такого договору. При задоволенні вимог орендаря суд вирішує питання і стосовно правових наслідків розірвання останнього. Необхідно наголосити, що *питання про дострокове розірвання договору оренди житла з викупом на вимогу орендаря потребує чіткого врегулювання в ЦК.*

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

Список літератури: 1. Відомості Верховної Ради України. 2. Офіційний Вісник України. 3. Примірний договір оренди житла з викупом: Затв. наказом М-ва регіон. розвитку та будівництва України від 24.06.2009 р., № 252 [Електрон. ресурс] – Режим доступу: www.nau.kiev.ua. 4. Романец Ю.В. Система договорів в гражданском праве России. – М.: Юрист, 2001. – 496 с.

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ В УСЛОВИЯХ МИРОВОГО
ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА
Замуравкіна Р.М.**

Анализируются нормы гражданского законодательства, регулирующего отношения аренды жилища с выкупом, обосновываются предложения, направленные на их усовершенствование.

Ключевые слова: жилище, договор, найм (аренда).

**CURRENT ISSUES OF HOUSING RIGHTS IN THE GLOBAL
FINANCIAL CRISIS
Zamuravkina R.M.**

The rules of the civil legislation, which regulate the issue of the rent of a dwelling with the redemption, are analyzed and proposals for their improvement are justified.

Key words: dwelling, contract, rent.

Надійшла до редакції 29.01.2010 р.

УДК 349.2

А.М. Слюсар, канд. юрид. наук
*Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків*

ТРУДОВА ПРАВОСУБ'ЄКТНІСТЬ РОБОТОДАВЦЯ: ЗМІСТ І СПІВВІДНОШЕННЯ З КОМПЕТЕНЦІЄЮ

Ключовим елементом правового статусу роботодавця, як і будь-якого іншого суб'єкта трудового права України, є його трудова правосуб'єктність. Вона реалізується в суспільних відносинах, що належать до предмета трудового права, і

трансформується в суб'єктивні права й обов'язки. О.Г. Середя правосуб'єктність роботодавця визначає як організаційно й економічно забезпечену суспільно-правову властивість, що полягає в наданні державою особі (юридичній чи фізичній)