

нотаріус при здійсненні своєї професійної діяльності має керуватися не лише законодавством, але і судовою практикою.

### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2003. – № 40. – С. 97.
2. Узагальнення нотаріальної практики щодо посвідчення нотаріусами Харківської області договорів про відчуження транспортних засобів, інших самохідних машин та механізмів / Мала енциклопедія нотаріуса. – № 2. – 2014 р. – С. 3.
3. Про нотаріат: Закон України від від 02.09.1993 № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 1993. – № 39. – С. 383.
4. Рішення Гагарінського районного суду м. Севастополя від 18.01.2013 р. № 2702/4547/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35917218>
5. Рішення Єнакіївського міського суду Донецької області від 20.08.2010 р. № 2-10365/2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pravoscope.com/act-rishennya-2-10365-2010-karyakin-oleg-oleksandrovich-20-08-2010-ne-viznachenno-s>

**Слижук Д.В.**

*студентка,*

*Ужгородський національний університет*

## **ПРОБЛЕМИ ТА НЕДОЛІКИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА**

Переважає більшість населення України на даний час не має змоги придбати власне житло, а вступати у боргову (кредитну) кабалу має бажання не кожен. Тому громадяни все частіше надають перевагу укладенню договору найму житла.

Ст. 47 Конституції України передбачає, що «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду» [1, с. 141]. Держава, хоча і проголошує право кожного громадянина на житло, проте не зобов'язується забезпечити житлом усіх бажаючих з державного чи громадського фонду.

Актуальність проблеми дослідження зумовлюється поширеністю договору найму житла, а також проблемами, які існують при укладенні такого договору, його зміні чи розірванні.

Деякі проблемні аспекти договору найму житла були частково відображені у наукових працях таких авторів, як І.В. Борщевський, Я. В. Гуляк, Ю.О. Заїка, О.С. Омельчук, Є.О. Харитонов та ін.

Правове регулювання договору найму житла здійснюється главою 59 Цивільного кодексу України, розділом III Житлового кодексу Української РСР, Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 року, Постановою Ради Міністрів Української РСР «Про службові жилі приміщення» від 4 лютого 1988 року № 37, Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового користування» від 31 березня 2004 року № 422 та іншими нормативно-правовими актами.

Ст. 810 ЦК України передбачає, що за договором 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 [2, с. 356].

Сторонами договору найму житла є наймач і наймодавець. Згідно зі ст. 813 ЦК ними можуть бути фізичні та юридичні особи. Предметом договору найму є житло, що наймодавець передає наймачу для проживання.

Згідно зі ст. 811 ЦК договір найму житла укладається у письмовій формі. А договір оренди житла з викупом підлягає нотаріальному посвідченню. Він може бути як реальним, так і консенсуальним.

Щодо строку даного договору, то він визначається за угодою сторін, а якщо такий строк не визначений в договорі, то він вважається таким, що укладений на 5 років (ст. 821 ЦК України).

З положень ЦК України можна зробити висновок про те, що в ньому фактично розрізняються два види договору найму житла: 1) договір, підстави, умови, порядок укладення та припинення якого встановлюються законом; 2) договір, положення якого визначаються актами цивільного законодавства, але з урахуванням особливостей, встановлених законом.

Звідси випливає, що норми цивільного та житлового законодавства співвідносяться як загальне та спеціальне, внаслідок чого при регулюванні житлових відносин переваги мають надаватися нормам житлового законодавства, але із врахуванням норм і засад цивільного законодавства, коли йдеться про цивільно-правовий договір найму житла [3, с. 326].

Крім того, ст. 810<sup>1</sup> ЦК України окремо виділяє такий вид договору найму житла як оренда житла з викупом.

Незважаючи на те, що правове регулювання договору найму (оренди) житла здійснюється багатьма нормативно-правовими актами, у сфері його використання залишається місце певним недолікам. Розглянемо деякі з них.

Якщо проаналізувати такі підстави зміни договору найму житла, як збільшення або зменшення складу осіб, що постійно проживають разом із наймачем, можна помітити проблему реалізації цих положень на практиці і зробити висновок, що, оскільки у багатьох випадках зміни договору (вселення інших осіб у жиле приміщення, заміна наймача, наступництво після смерті наймача у договорі найму житла тощо) важливе значення має характер стосунків між наймачем та іншими особами, які проживають разом з ним, необхідним є визначення понять «члени сім'ї наймача» та «інші особи, які проживають з наймачем» [4, с. 265].

Дане питання варто вирішити у ЦК України шляхом передбачення існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб. Крім того, статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише цивільного законодавства, але і нормами сімейного та житлового законодавства. А правове становище «інших осіб» повинне бути таким самим, як і правове становище наймача та членів його сім'ї, проте у ЦК України також необхідно вказати положення щодо недопущення правонаступництва «інших осіб» при заміні наймача у договорі найму житла.

Не менш важливим недоліком договору найму житла є те, що положення ЦК про можливість розірвання договору найму житла за ініціативою наймача лише після невнесення наймачем плати за 6 місяців та про закріплення права суду надавати строк для відновлення житла та відстрочення виконання рішення, є дискримінаційними по відношенню до наймодавця [5, с. 7].

Такі положення порушують принцип рівності сторін, адже фактично надають можливість наймачу порушувати умови договору без відповідних для нього наслідків і позбавляють наймача можливості належним чином захистити свої порушені права.

Даний недолік можна усунути якщо п. 1 ч. 2 ст. 825 ЦК України викласти у такій редакції: невнесення наймачем плати за користування житлом протягом трьох місяців, якщо договором не встановлений інший строк, а при короткостроковому наймі – більше одного разу; з п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК виключити абзаци 2 та 3.

Ще одним проблематичним положенням договору найму житла є ч.2 ст. 813 ЦК України, яка передбачає: якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. Колізія тут проявляється у тому, що чітко не встановлено ким у такому договорі виступатиме фізична особа, яка буде проживати у такому житловому приміщенні. Науковці пропонують вирішити цю проблему такими способами: 1) укладенням договору піднайму; 2) укладенням договору позички; 3) укладенням договору на користь третіх осіб.

Проте єдиним реальним шляхом усунення цієї проблеми є саме укладення договору піднайму. Це можна пояснити тим, що ЦК України допускає укладення договору піднайму житла та встановлює загальні правові умови такого договору (ст. 823 ЦК України). Це забезпечить захищеність прав наймодавця за договором найму житла, наймачем в якому виступає юридична особа. Адже щодо юридичної особи неможливо визначити таку категорію осіб як «члени сім'ї» та «інші особи», тому встановити хто нестиме відповідальність у разі порушення умов договору фізичною особою буде проблематично, адже така особа жодного договору з наймодавцем не уклала. Для цього потрібно буде встановлювати правову підставу проживання фізичної особи у житловому приміщенні, тобто встановлювати факт укладення нею з юридичною особою-наймачем цивільно-правових та інших договорів, що призведе до ускладнення розгляду справи у суді і т.д. Саме тому варто доповнити ст. 813 ЦК України положенням про обов'язок юридичної особи укладати договір піднайму з фізичними особами, які проживатимуть у даному житловому приміщенні.

Варто зазначити, що у ЦК України щодо договору найму (оренди) житла особливої уваги заслуговує ст. 822. Цю статтю потрібно віднести до позитивних рис правового регулювання договору найму житла, адже вона передбачає переважні права наймача, тобто забезпечує захист його інтересів від зловживання своїми правами наймодавцем чи іншими особами у разі укладення договору найму на новий строк чи продажу житла, що було об'єктом договору найму.

Таким чином, правове регулювання договору найму житла хоча і володіє позитивними рисами у сфері забезпечення прав наймача і споживача, проте має і певні недоліки та проблеми, які ускладнюють застосування такого договору на практиці. Тому законодавцеві необхідно переглянути ряд положень Цивільного кодексу України, які стосуються даного виду договору, для уникнення подальших колізій при правозастосуванні та при захисті своїх прав сторонами договору найму (оренди) житла у суді.

### **Список використаних джерел:**

1. Конституція України від 28 червня 1996 року. // Відомості Верховної Ради України. – 1996 р. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. // Відомості Верховної Ради України. – 2003 р. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Гуляк Я. Проблеми співвідношення цивільного та житлового законодавства при регулюванні відносин найму житла / Я. Гуляк // Актуальні проблеми держави і права: Збірник наукових праць. – 2005. – Вип. 24. – С. 321-326.

4. Омельчук О.С. Зміна договору найму житла внаслідок збільшення або зменшення складу сім'ї наймача / О.С. Омельчук // Актуальні проблеми держави і права: Збірник наукових праць. – 2010. – Вип. 56. – С. 258-266.

5. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.В. Борщевський. – Київ, 2004. – 27 с.

**Тоцька К.М.**

*здобувач,*

**Науковий керівник: Венедіктова І.В.**

*доктор юридичних наук, доцент,*

*завідувач кафедри,*

*Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна*

## **ПРАВОВИЙ ЗВ'ЯЗОК МІЖ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ І РОЗТАШОВАНОЮ НА НІЙ БУДІВЛЕЮ**

За чинним законодавством України земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда, будова) можуть бути самостійними об'єктами права, а також будівля (споруда, будова) може бути складовою частиною земельної ділянки як об'єкта права власності. Такий дуалізм призводить до виникнення певних складнощій на практиці. Крім того, постає питання, коли власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки. Таким чином, дослідження правового зв'язку між земельною ділянкою і розташованою на ній будівлею (спорудою, будовою) є актуальним і своєчасним як для науки цивільного права, так і для практики застосування.

Відповідно до ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення будівель і споруд. Отже, право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а і на простір, необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Це означає, що поняття земельної ділянки включає в себе не лише «земну поверхню», а й відповідний простір, який необхідний для будівництва будівель і споруд.

Специфічним об'єктом права власності як одного з видів нерухомого майна є підприємство як єдиний майновий комплекс, що розташоване на земельній ділянці.