

ІСТОРІЯ ТА ТЕОРІЯ ДЕРЖАВИ ТА ПРАВА, ФІЛОСОФІЯ ПРАВА

Аратовська Д.І.

студентка,

Донецький національний університет

ЩОДО РОЗМЕЖУВАННЯ СФЕРИ ЗАСТОСУВАННЯ ЦИВІЛЬНОГО ТА ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА СТОСОВНО ЗМІНИ ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИТЛА

Підстави для зміни та розірвання договору найму житла сьогодні регулюються положеннями декількох нормативно-правових актів, зокрема ст.ст. 651–653 ЦК України, ст.ст. 103–106 ЖК УРСР. Проте поняття та закономірності зміни такого договору в цілому можна вважати до кінця не врегульованими та не визначеними обома вказаними нормативно-правовими актами. Тому визначення ключових розмежувань та прогалін у вітчизняному законодавстві з питань зміни договору найму житла сьогодні можна вважати особливо актуальним.

Слід зазначити, що оновлення вітчизняного житлового законодавства відбувається у контексті трансформації пріоритетів держави щодо забезпечення права на житло, а також розуміння правових механізмів реалізації громадянами вказаного права. Зокрема, аналіз положень ст. 47 Конституції України [1] виявляє концептуально оновлений підхід законодавця щодо забезпечення права на житло. Головні зміни полягають у тому, що із проголошенням права кожного на житло, держава фактично зняла з себе обов'язок забезпечення ним всіх бажаючих із державного або громадського житлового фонду. Тепер головна її роль у сфері забезпечення права на житло полягає у створенні умов для наступного: будівництва громадянами житла; придбання його у власність; найму (оренди) житла. А забезпечення житлом, як обов'язок держави, відбувається лише для категорій, які потребують соціального захисту. У цьому контексті найм житла залишається суттєвим засобом реалізації права на житло для значної частини населення України.

Розгляд проблем реалізації права на житло, набуття житла у власність, найму житла, зміни договору найма житла тощо знаходимо у працях таких науковців: М. Брагінський, О. Воронова, М. Галянтич, В. Гопанчук, Л. Гузь, Я Гуляк, О. Дзера, В. Євко, Ю. Заїка, Н. Кузнецова, Р. Лідовець, Л. Лічман, І. Лисенко, В. Луць, В. Маслов, Є. Мічурін, Л. Нескороджена, М. Скаржинський та ін. Слід зазначити, що активізація наукових досліджень з проблем житлового права зумовлена не тільки розвитком соціально-економічних відносин, нагальною потребою реформування житлового законодавства відповідно до засад розбудови соціально-правової держави, але і також існуючими сьогодні протиріччями в законодавстві.

Практика сьогодення така, що договірне зобов'язання є досить мобільним та швидким, воно певною мірою може видозмінюватися. За такої ситуації зміна умов договору також підпадає під вказаний динамічний розвиток, оскільки в період дії будь-якого із договорів виникають обставини, які в подальшому потребують зміни або уточнення.

Не слід забувати, що договір за своїми якісними характеристиками є гнучким та універсальним правовим інструментом, що дозволяє адекватно та логічно адаптувати його до змін обставин, які можуть суттєво вплинути на обсяг договірних зобов'язань, виходячи з інтересів та намірів кожної із сторін у вирішенні широкого спектра правових питань.

Аналіз різновидів договорів житлового найму у контексті цивільного та спеціального житлового законодавства виявляє наявність таких законодавчих дефініцій, як «договір найму жилого приміщення» (ст. 61 ЖК УРСР від 30 червня 1983 р.) [2], «договір найму соціального житла» (ст. 20 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р.) [3], «договір найму житла» (ст. 810 ЦК України від 16 січня 2003 р.), «договір оренди житла з викупом» (ст. 810-1 ЦК) [4]. Наведені дефініції вказують на особливості договору найму житла, що є об'єктом права приватної, державної чи комунальної власності. Зрозуміло, що кожний з цих видів договорів житлового найму потребує окремого дослідження, яке виходить за межі проблеми, що розглядається.

В той же час, на відмінності між цими договорами слушно вказує М. К. Галянтич, зазначаючи, що вони зумовлені такими чинниками: 1) належністю до відповідного житлового фонду; 2) межами нормативно-правового регулювання; 3) суб'єктивним складом; 4) строками; 5) обсягом прав та обов'язків сторін договору; 6) особливими підставами зміни чи припинення договору; 7) формами захисту тощо [5, с. 282].

Статтею 651 ЦК України встановлено однакові підстави для зміни та розірвання цивільно-правового договору, проте поняття «зміни» та «розірвання» – різні, а тому ототожнювати їх не можна, адже вони мають діаметрально протилежні значення та наслідки. Можна вважати, що відсутність законодавчого визначення поняття «зміна договору» є теоретичною прогалиною цивільного законодавства [6].

Слід також зазначити, що ст. 629 ЦК України проголошує принцип обов'язковості договору, тобто цивільне законодавство закріплює принцип непорушності досягнутих сторонами правочину домовленостей, і, як наслідок, закріплених у договорі відповідних умов.

Глава 53 ЦК України другого розділу регламентує положення щодо зміни умов договору, а саме у ст. 651–654, що стосуються підстав, наслідків та форми зміни умов договору. Підстави для зміни або розірвання договору регулюються ст. 651, тобто законодавцем не проведено градації між вказаними поняттями, що неприпустимо, оскільки статтею охоплено різні за своєю суттю та природою терміни.

За своєю юридичною природою дія сторін із зміни договору є не лише угодою, а й свого роду новим договором, оскільки являє собою згоду сторін, спрямовану на зміну цивільних прав та обов'язків (так само як і первинний

договір). Виходячи з цього, зміна договору – це зміна умов початкового договору із збереженням лише моделі такого договору. Тобто ознаки початкового договірного зобов'язання залишаються незмінними, а суть договору може змінюватися.

Згідно із ч. 1 ст. 653 ЦК України зміні підлягає предмет, місце та строки виконання договору, проте вказаний перелік не є вичерпний, що дає підстави для широкого тлумачення та застосування даної правової норми.

Цивільне законодавство не містить прямої вказівки щодо того, які істотні умови договору допустимі для зміни, а які договірні умови не підлягають зміні під впливом будь-яких обставин. Проте в низці випадків закон обмежує можливість сторін щодо зміни умов договору. Так, строк договору найму не може перевищувати строку договору найму житла (ч. 3 ст. 823 ЦК України); договір найму житла вважається укладеним на 5 років, якщо у договорі строк не встановлений (ч. 1 ст. 821 ЦК України) тощо.

Свої особливості щодо зміни умов договору найму житла має також житлове законодавство. Але вони більше стосуються не суто юридичних цивільних правовідносин, а враховують соціальні відносини та обставини укладеного договору, що підлягає зміні. Так, згідно ст. 103 ЖК, зміна договору найму житлового приміщення допускається звичайно за згодою наймача, членів його сім'ї і наймодавця (ст. 103 ЖК) з урахуванням особливостей, визначених у ст.ст. 104–106 ЖК УРСР.

Житловий кодекс надає наймачу право в будь-який час за згодою членів сім'ї розірвати договір найму житла. При цьому, якщо з житлового приміщення вибуває не вся сім'я, то договір не розривається, а член сім'ї, який вибув, втрачає право користування цим житловим приміщенням з дня вибуття (ст. 107 ЖК). У такому разі договір найму житлового приміщення підлягає зміні на підставі ч. 1 ст. 106 ЖК. Зазначене є особливістю даного договору.

На вимогу наймодавця договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду може бути розірваний лише з підстав, установлених законом, і тільки в судовому порядку, крім випадків виселення з будинків, що загрожують обвалом (ст. 108 ЖК).

У підсумку слід сказати, що правове регулювання договору найму житла (житлового приміщення) потребує вдосконалення в сучасних соціально-економічних умовах у контексті визначених Конституцією України пріоритетів. Останнє зумовлює необхідність вироблення оновлених концептуальних підходів щодо правового регулювання цього договору.

Список використаних джерел:

1. Конституція України : Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // ВВР. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-X // ВВР. – 1983. – Дод. до № 28. – Ст. 573.
3. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-IV // ВВР. – 2006. – № 19–20. – Ст. 159.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // ВВР. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

5. Галянтич М.К. Житлове право України : Навч. посіб. / Рец. : В.В. Луць, О.В. Скрипнюк, О.Д. Крупчан. – К., 2008.

6. Житлове право України : Навч. посібник / За ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заїки. – К., 2003.

Бордун-Комар Н.І.

*здобувач кафедри філософії права та юридичної логіки,
Національна академія внутрішніх справ*

ОСНОВНІ ІДЕЇ ДАВНЬОКИТАЙСЬКОГО ЛЕГІЗМУ ЯК ФІЛОСОФСЬКО-ПРАВОВОГО ВЧЕННЯ

Легізм як філософсько-правова доктрина бере свій початок ще у IV ст. до н.е. Легізм – філософська школа Стародавнього Китаю, в основі якої лежить вчення про домінуючу роль єдиного закону в житті держави. Представники так званої «школи законників» («Фа-цзя») відстоювали ідею верховенства закону і запропонували специфічний набір теорій і методів його вивершення (сам термін «легізм» походить від латинського *lex (legis)* – «закон»).

Легісти створили теоретичні передумови для централізації влади в імперії Цинь (221–207 р.р. до н.е.), яка є реальним втіленням легістської моделі держави. З часом вчення легізму стало ідеологією багатьох імперій, а вплив його відчутний і в наш час.

Усі послідовники школи легістів в своєму вченні переслідували єдину мету – зміцнення абсолютної імперської влади, яке б ґрунтувалось на насиллі та жорстокості. Так, легісти вважали, що зло можна подолати виключно за допомогою сили. Теоретики легізму були переконані, що люди за своєю природою – злі, егоїстичні та схильні до правопорушень. Отож, якщо не контролювати людей і не встановлювати їм жорстких правил поведінки, наслідком реалізації їх природних нахилів будуть соціальні розлади і конфлікти. Той правитель, який буде намагатись керувати людьми, опираючись на ідеали традиції, гуманності та етики, зазнає невдачі в управлінні, а кількість злочинців при ньому неухильно зростатиме. Отож, головним принципом управління має стати принцип насильства.

Як стверджує російський вчений – китаїст Л. Переломов [1], Гуань Чжунь першим в історії Китаю висунув і обґрунтував концепцію управління державою на основі закону, назвавши закони батьком і матір'ю народу. Гуань Чжунь доводив, що закон покликаний захищати права всіх вільних, а їх обов'язок – коритись вимогам закону. У своєму вченні він наголошував, що закон стоїть не під, а над правителем, тож сам державець також повинен виконувати його директиви. Саме таку рівність Гуань Чжунь називав високим мистецтвом управління. Також Гуань Чжунь запропонував використовувати покарання як основний метод управління: коли люди бояться покарань, керувати ними легко.