Зважаючи на вищевикладене, можна зробити висновок, що у зв'язку із законодавчою неврегульованістю окремих питань щодо самочинного будівництва, необхідним є внесення змін у чинне законодавство та подолання у ньому значної кількості прогалин та колізій.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356

2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – 34. – Ст. 343.

УДК 347.453.3(088.4)(043.2)

Кохан Б. А., студент,
Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА, ЩО Є ОБ'ЄКТОМ ПРАВА ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Наразі актуальним є вивчення саме цього виду договору. Звісно, скориставшись правом на приватизацію, всі наймачі державного житла перетворяться на власників і не виникає потреби приділяти увагу саме цьому договору. На нашу думку, завжди у державі буде існувати категорія громадян, які:

1) позбавлені можливості скористатися наданим ст. 47 Конституції України правом «побудувати житло» або «придбати його у власність» [1];

2) не забажають скористатися наданим правом на приватизацію державного житлового фонду (невелика площа квартири чи її незадовільний стан; побоювання податку на нерухоме майно чи можлива втрата пільг тощо);

3) не зможуть, незважаючи на бажання, приватизувати житлові приміщення (житло знаходиться на території закритих військових містечок, національних парків, заповідників, є службовим та ін.);

4) потребують житла тимчасово (сезонні робітники, студенти та ін.). Саме відносини з цими категоріями громадян і буде регулювати договір найму житла, предметом якого і виступатиме житло, яке перебуває у державній або комунальній власності.

Договір найму житлового приміщення більшість фахівців відносить до категорії консенсуальних договорів, оскільки сам факт отримання у

належному порядку ордера на певне житлове приміщення свідчить про бажання наймача стати суб'єктом договірних відносин і є підставою користування житловим приміщенням. Саме наявність ордера породжує відповідні цивільно-правові відносини.

Наймач, який отримав ордер, зобов'язаний протягом встановленого часу здати його у відповідну житлово-експлуатаційну організацію й укласти договір.

Договір найму житлового приміщення – двосторонній договір, оскільки й у наймодавця, і в наймача є взаємні суб'єктивні права та обов'язки.

Договір найму житлового приміщення є оплатним, оскільки ЖК УРСР [2] передбачає оплату за користування житловим приміщенням. За господарчою метою він належить до договорів по передачі майна в тимчасове користування.

Договір найму житлового приміщення має багато спільних рис із договором майнового найму, і це невипадково, оскільки за цим договором у тимчасове користування за плату передається індивідуально-визначене майно.

Передумовою укладання договору є наявність двох адміністративних актів: а) рішення райдержадміністрації (виконкому) про надання громадянину житлового приміщення і б) ордер [4]. Ордер є підставою для виникнення, з одного боку, адміністративно-правових відносин між виконкомом і житлово-експлуатаційною (чи іншою) організацією, куди він здається, а з іншого – цивільно-правових відносин між громадянином і зазначеною організацією, яка зобов'язана укласти з ним договір найму житлового приміщення.

Підстави постановки на квартирний облік і порядок надання житла встановлює Житловий кодекс УРСР [2]. Предметом договору виступає виключно житлове приміщення, яке має бути фактично і юридично вільним. Особливість суб'єктного складу полягає у тому, що наймачем у договорі можуть виступати виключно фізичні особи, за строком – це безстроковий договір, форма договору – письмова, водночас недотримання письмової форми договору не зумовлює його недійсність. Розмір оплати, в свою чергу, визначається у централізованому порядку з урахуванням цілого ряду чинників (упорядкованість житла, його місцезнаходження тощо). Зміст договору визначений Типовим договором про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території від 20 травня 2009 р. [3], тобто умови конкретного договору найму житлового приміщення, які обмежують права наймача і членів його сім'ї у порівнянні з умовами, передбаченими чинним житловим законодавством, є недійсними. А за обсягом прав наймач житлового приміщення у порівнянні з наймачем за договором майнового

найму набуває значно ширших прав: таких як право на обмін, на приватизацію, здачу в піднайм, наймачу надане право у будь-який час за згодою членів сім'ї розірвати договір найму житлового приміщення.

Особливість цього договору полягає у тому, що незважаючи на його оплатність, підставою розірвання договору з ініціативи наймодавця на сьогодні не є грубе порушення умов договору наймачем у вигляді невиконання зобов'язання з оплати житлового приміщення і комунальних послуг, а всі повнолітні члени сім'ї наймача несуть з ним солідарну відповідальність за виконання зобов'язань, що виникають з договору найму житлового приміщення. Якщо за житлове приміщення чи комунальні послуги не сплачує наймач, заборгованість може бути стягнута з будь-якого члена сім'ї наймача. Відповідно, на повнолітніх членів сім'ї покладено й обов'язок своєчасно проводити поточний ремонт.

Література

1. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

2. Житловий кодекс Української РСР: Кодекс від 30.06.1983 № 5464-X (Редакція від 12.06.2013, підстава 239-18) / [Електронний ресурс]: Законодавство України – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10.

3. Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 (Редакція від 18.08.2011, підстава 869-2011-п) / [Електронний ресурс]: Законодавство України — Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/529-2009-п.

4. Ордер на жиле приміщення. Стаття / [Електронний ресурс]: Матеріал з Вікіпедії – вільної енциклопедії – Режим доступу: http://uk.wikipedia. org /wiki /Ордер_на_жиле_приміщення