

МАКОВІЙ В.П.

к.ю.н., начальник кафедри цивільно-правових дисциплін
Херсонського юридичного інституту
Харківського національного університету внутрішніх справ

УДК 347.477

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОЗИЧКИ ЖИТЛА

Анотації:

У статті розкриваються сутнісні ознаки договору позижки житла. Перевага у дослідженні надається автором питанню комплексного аналізу оренди житла й позижки як родових понять стосовно безоплатного користування житлом, з урахуванням співвідношення загальної та спеціальної нормативної бази.

В статье раскрываются сущностные признаки договора ссуды жилья. Преимущество в исследовании предоставляется автором вопросу комплексного анализа аренды жилья и ссуды как **родовых** понятий относительно безвозмездного **пользования** жильем, с учетом соотношения общей и специальной нормативной базы.

In the article the essence signs of **agreement** of loan of habitation open up. Advantage in research is got an author to the question of complex analysis of **lease** of habitation and loan as **family** notions in relation to **the free use** by habitation, taking into account correlation of **general** and special normative base.

Ключові слова:

Договір позижки житла, найм, безоплатне користування, виконання договору, припинення договору, житловий фонд соціального призначення.

Договор ссуды жилья, найм, **безвозмездное пользование**, **выполнение** договора, прекращение договора, жилищный фонд социального назначения.

Agreement of loan of habitation, **lease**, **gratuitous use**, **implementation** of **agreement**, stopping of **agreement**, housing fund of the social **setting**.

З прийняттям Цивільного кодексу України 2003 року низка приватно-правових інститутів зазнала певної трансформації або нового обґрунтування

після тривалого неприйняття у радянській цивілістичній доктрині. Не залишилось осторонь сфера правового регулювання договірних зобов'язань, і особливо стосовно такого важливого для будь-якої людини у всі віка майнового блага як житло, що є пріоритетним економічним надбанням будь-якого суспільства. Нове цивільне законодавство більш повно регламентувало правовідносини безоплатного користування чужим майном, залишивши низку питань щодо позички цілого ряду об'єктів, в числі яких й житло. Викладене є передумовою до виникнення низки питань, що знаходяться на межі цивільного та житлового права, нового й усталеного законодавства, які потребують вирішення. Вказане й сприяло визначенню теми даної статті.

Поряд з автором даному питанню присвятили останнім часом свої праці такі вчені як Галянтич М.К., Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В., Гуляк Я.В., Гончаренко В.О. та інші. Водночас, безпосередньо особливості позички житла в комплексному опрацюванні даної категорії з'ясовані не були. У зв'язку з цим мета даної статті полягає у з'ясуванні правової природи позички житла, встановленні особливостей правового регулювання безоплатного користування житловим приміщенням залежно від його правового режиму.

Загалом загальноприйнятою є позиція віднесення договору позички або безоплатного користування майном за своєю юридичною природою до договорів з передачі майна у тимчасове користування. Саме це й обґрунтовує включення нормативного матеріалу, який регулює договірні відносини позички, відразу ж за положеннями договору найма у главі 60 Цивільного кодексу України (далі – ЦК). Тобто, основною метою даного договору є передача майна у тимчасове користування. З огляду на видову диференціацію ціллю договору позички житла є саме передача у тимчасове користування житлового приміщення. Однак, законодавець не визначив особливостей правового регулювання даного договору, а в цивільно-правовій літературі

існують різні, навіть суперечливі погляди з приводу цього [1, с.570-572], [2, с.227-231], [3, с.304-308].

Аналіз положень глав 58 і 60 ЦК дає нам можливість зробити висновок, що договір позижки житлового приміщення врегульований нормами Цивільного кодексу, а саме в межах приписів вказаних його частин. Крім цього, деякі норми Житлового кодексу України (далі – ЖК) і законодавства в сфері правового регулювання соціального найма можуть використовуватись як спеціальні приписи у сфері регулювання даних відносин. Зокрема, у випадку проживання в державному та громадському житловому фонді тимчасових мешканців застосовуються положення ст. 98 ЖК або в приватному житловому фонді (ст. 818 ЦК), проживання колишніх членів сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу (ч.5 ст.145 ЖК), користування житловим приміщенням колишнім членом сім'ї власника житла (ч. 4 ст. 156 ЖК), проживання у тимчасовому притулку для дорослих (ч.2 ст.14 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»).

Виходячи з положень ч. 1 ст. 827 ЦК можна вказати наступні характерні ознаки договору позижки житла крім мети:

1) Користування житлом є безоплатним, якщо сторони домовились про це або якщо це впливає із суті відносин між ними. Дана норма іноді тлумачиться як можливість допущення платності такого договору, що не відповідає його природі [4, с.10].

2) У випадку, коли момент укладення договору пов'язаний з передачею житла в позижку, будемо мати реальний договір, а коли сторони домовились, що житло буде передано за договором після його укладення, то будемо мати консенсуальний договір.

3) Даний договір двосторонній, тобто права и обов'язки мають обидві сторони. У випадку його реальності наявні судження щодо односторонності такого договору.

Договір позички житла за своєю юридичною природою досить схожий з договорами дарування, найму та позики. Так договір позички, як і договір позики, опосередковує користування чужим майном для задоволення власних інтересів. В той же час за видовою ознакою договір позички житлового приміщення передбачає передачу у тимчасове користування саме житлового приміщення, тобто індивідуально визначеної, неспоживної речі, а договір позики передбачає передачу споживних речей, а також визначених родовими ознаками.

Договір позички в більшості випадків, як і договір дарування, має безоплатний характер. Однак на відміну від договору дарування позичка опосередковує переміщення житлового приміщення в обох напрямках як від позичкодавця, так і навпаки. В договорі позички житло не змінює свою приналежність, в той час як за договором дарування річ набувається іншою стороною (обдарованим). За юридичними наслідками: після передачі житлового приміщення договір дарування припиняється, а в договорі позички, як правило, з передачею житла юридичний зв'язок між сторонами тільки виникає.

Як було вказано вище, договори найму і позички поняття родові, оскільки відносяться до однієї групи договорів з передачі майна у тимчасове користування. При цьому головним критерієм розмежування між цими договорами прийнято сприймати саме наявність оплатності відносин між контрагентами. Крім того, порівнюючи договір найму і договір позички у відношенні житлового приміщення, необхідно вказати, що перший договір врегульований більш повно в залежності від різновиду житлового фонду Житловим або Цивільним кодексом. Договір позички житла врегульований в переважній частині, крім вказаних виключень, в межах положень саме Цивільного кодексу, причому з урахуванням співвідношення загальних положень найму (гл.58), як загальних норм, і положень договору позички (гл.60), як спеціальних.

Суб'єктний склад відносин з безоплатного користування житловим приміщенням з загальним правилом описується положеннями ст. 2 ЦК з огляду на деякі особливості, визначені спеціальними нормативними актами. Так згідно ст. 761 ЦК позичкодавцем може бути: власник житла, уповноважена законом чи власником особа або ж особа, що управляє майном, за згодою з власником. Разом з тим, користувачем житлового приміщення з огляду на його призначення може бути фізична чи юридична особа, яка використовує предмет договору для проживання в ньому фізичних осіб [5, с.13]. Крім ч. 2 ст. 829 ЦК, яка передбачає певні обмеження суб'єктного складу таких відносин, спеціальними актами законодавства, зокрема ст. 98 ЖК, ст. 818 ЦК, ч. 5 ст. 145 ЖК, ч. 4 ст. 156 ЖК, ч. 2 ст. 14 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», прописаний спеціальний правовий статус сторін договору безоплатного користування житлом.

Істотними умовами договору позички житлового приміщення є його предмет і безоплатність. У випадку не визначення предмету договору (характеристики житла), договір є неукладеним. За відсутності в договорі положень про його безоплатність ми приходимо до платного користування чужою річчю, тобто до найму житлового приміщення з відповідними наслідками. Подібні висновки ми отримаємо виходячи з аналізу ч. 5 ст. 145 ЖК (користування житловим приміщенням, колишнім членом сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу) і ч. 4 ст. 156 ЖК (користування житловим приміщенням колишнім членом сім'ї власника житла). В той же час, в окремих випадках законодавством може бути безпосередньо встановлена безоплатність деяких подібних договірних відносин, як-то проживання тимчасових мешканців згідно ст. 818 ЦК, ст. 98 ЖК, проживання осіб без певного місця проживання згідно ст. 14 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення».

Предметом договору позички житлового приміщення згідно ст.ст. 379, 812 ЦК є житловий будинок, квартира, їх частина або інше приміщення, яке

призначене і використовується для постійного проживання в них фізичних осіб [6, с.290-292].

Аналіз ст. 831 ЦК дає **підставу затверджувати**, що строк не може бути визнаний **істотною** умовою даного договору, оскільки при не вказівці його в договорі, житло використовується в межах реалізації **мети використання**, наприклад мешкання абітурієнта на період вступних **іспитів**. Крім того, навіть вказівка строку в договорі сторонами відповідно до ч. 1 ст. 834 ЦК не позбавляє користувача права на повернення житлового приміщення у будь-який час до **закінчення** строку договору, подібне права має вочевидь і позичкодавець.

Раніше чинним **цивільним** законодавством строк договору безоплатного користування складав не більше одного року (ст. 325 ЦК УРСР 1963 року). В сучасному **цивільному** законодавстві правове регулювання строку безоплатного користування житловим приміщенням є більш багатограним.

В деяких випадках строк договору позички житла може бути вказаний безпосередньо законом, зокрема ст. 14 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» (до шести місяців), ст. 98 ЖК (до півтора місяці), а згідно ст.ст. 145, 156 ЖК договірні відносини взагалі можуть бути безстроковими у випадку взаємного досягнення згоди між сторонами. **Більш того**, вказані норми, і та ж ст. 818 ЦК, **указує** на наявність певної умови в ролі обставини, що припиняє договірні відносини, наприклад укладення договору позички житла соціального призначення, коли на боці користувача виступає **особа** без певного місця проживання.

Виходячи з **положень** ст. 828 ЦК договір позички житла укладається в простій письмовій формі з урахуванням приписів ст. 218 ЦК за умов недотримання цієї вимоги сторонами.

Враховуючи раніше викладене момент укладення договору позички житла залежить від його реальної або консенсуальної природи. Тобто, якщо сторони домовилися про те, що річ буде передана **після** досягнення

домовленості з **істотних** умов договору, то договір **вважається** укладеним відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК саме **з моменту** такої домовленості. У випадку, якщо сторони пов'язують момент укладення договору **з** моментом передачі житлового приміщення користувачеві, то такий договір позички **вважатиметься** укладеним саме **з** передачею предмету договору.

Надаючи характеристику змісту подібних відносин додатково слід зупинитись на особливостях кола прав та обов'язків сторін з огляду на комплексний характер їх нормативного підґрунтя.

Так, аналіз законодавства й напрацювань у даній сфері надає можливість виділити такі обов'язки позичкодавця:

1) передати користувачеві житло у вказаний строк (при консенсуальній його природі). У випадку не виконання цього обов'язку, користувач має право вимагати розірвання договору позички і відшкодування збитку (ст. 830 ЦГК);

2) передати користувачеві житло в комплекті і **стані**, відповідному умовам договору безоплатного користування, і його призначенню. **Стан** житлового приміщення, що підлягає передачі в безоплатне користування, повинен бути визначений договором позички. Якщо цього не зроблено, **стан** житла визначається його призначенням, яке, у свою чергу, також може бути **встановлений** договором або витікати **з мети**, в межах якої звичайно використовується дане майно (для проживання);

3) попередити про особливі властивості і **недоліки** житла, переданого в безоплатне користування. Під **недоліками** слід розуміти будь-які погіршуючі якість житлового приміщення відхилення від того його **стану**, який визначається умовами договору позички або призначенням житла.

При цьому позичкодавець відповідає за такі **недоліки** речі, які він **умисно** або з необережності не обумовив при укладенні договору безоплатного користування (ч. 1 ст. 614 ЦК) з урахуванням обмежень подібної відповідальності, передбачених **ст.ст.** 767, 780 ЦК. Слід зауважити, що позичкодавець гарантує якість переданого житлового приміщення **протягом**

всього строку користування ним з наслідками, передбаченими ст. 768 ЦК, у випадку не забезпечення цього;

4) попередити користувача про всі права третіх осіб на передане в користування житло (ст. 769 ЦК).

Серед обов'язків користувача на підставі аналізу змісту відносин найму житла та позички слід вказати:

1) користуватися переданим житлом відповідно до його призначення (п. 1 ч. 2 ст. 833 ЦК). В іншому випадку позичкодавець має право на розірвання договору і відшкодування збитків;

2) користуватися річчю особисто, якщо інше не встановлене договором (п. 2 ч. 2 ст. 833 ЦК). Якщо користувач передав житло в користування іншим особам, то позичкодавець має право розірвати договір;

3) нести звичайні витрати на вміст житла в належному стані, у тому числі капітальний і поточний ремонт (ч.1 ст. 833 ЦК). При цьому витрати користувача не повинні нівелювати безоплатність договору. При невиконанні цього обов'язку позичкодавець має право на розірвання договору;

4) повернути річ після закінчення строку договору в такому самому стані, в якому вона була на момент її передачі (п. 3 ч. 2 ст. 833 ЦК). У разі неповернення житла по закінченню строку договору позичкодавець має право його примусового повернення і відшкодування заподіяних збитків.

Крім того, позичкодавець має право на відчуження житла, яке є предметом позички, внаслідок чого набувач стає позичкодавцем. Слід вказати, що користувач не має права переважної купівлі предмету договору позички житла.

Водночас необхідно вказати, що члени сім'ї користувача мають рівні з ним права [2, с.223-224].

Разом з тим, в спеціальних випадках, передбачених ст. 98 ЖК, ст. 818 ЦК, ч. 5 ст. 145 ЖК, ч. 4 ст. 156 ЖК, ч. 2 ст. 14 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» користувач матиме спеціальний статус і,

відповідно дещо звужений перелік прав і обов'язків. Зокрема, не мають рівних прав користувач як колишній член сім'ї наймача згідно ст. ст. 145, 156 ЖК і члени сім'ї вже користувача.

Таким, що потребує окремої регламентації, є питання виконання договору позики житла. Дійсно за загальним правилом, позичкодавець виконуючи договір передає житлове приміщення користувачеві у вказаний строк (при його консенсуальності), виконуючи при цьому обумовлені вище обов'язки відносно предмету договору. **У разі** повернення житлового приміщення позичкодавець зобов'язаний забезпечити його прийняття. В той же час передача житла користувачеві здійснюється або у момент укладення договору (реальний) або через певний час **після** його укладення (консенсуальний). Сама ж передача здійснюється шляхом оформлення відповідного акту прийому-передачі, що дає додаткові гарантії в забезпеченні інтересів сторін.

Дії користувача по виконанню договору позики житла полягає в безпосередньому виконанні ним своїх обов'язків по користуванню житловим приміщенням за призначенням особисто, здійсненню **звичайних** витрат, поверненню предмету договору в такому самому **стані**, в якому він був на момент передачі, у вказаний договором строк або **після** реалізації **мети використання** житлового приміщення.

Вселення користувача за **загальним** правилом здійснюється **після** передачі йому житла. В той же час в деяких спеціальних випадках передбачено особливості вселення і **звільнення** житла користувачем.

Так, згідно ст. 98 ЖК наймач житлового приміщення в державному або громадському житловому фонді і члени його сім'ї, які проживають разом з ним, можуть за взаємною **згодою** дозволити тимчасове мешкання в житловому приміщенні, яке **знаходиться** в їх користуванні, іншим **особам**. При цьому **плата** за користування приміщенням з таких осіб (тимчасових мешканців), у тому числі опікуна або піклувальника, які не **є** членами сім'ї

наймача, може не стягуватися. Тимчасові мешканці на вимогу наймача або членів сім'ї, які проживають разом з ним, зобов'язані негайно звільнити приміщення, а у разі відмови - підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого житлового приміщення.

Відповідно до ст. 818 ЦК наймач приміщення приватного житлового фонду і проживаючі з ним особи за загальною згодою і з попереднім повідомленням наймача можуть дозволити тимчасове мешкання в приміщенні тимчасових мешканців без платні за таке проживання. Такі мешканці зобов'язані звільнити житло після закінчення узгодженого з ними строку проживання, але не пізніше ніж за сім днів з дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення приміщення.

Статтею 145 ЖК припинення сімейних відносин з членом житлово-будівельного кооперативу не позбавляє колишніх членів його сім'ї права користування житловим приміщенням, при цьому за згодою сторін таке користування є безкоштовним. У разі виключення з кооперативу його члена виселенню підлягають і інші особи, що проживають з ним.

Аналогічно, статтею 156 ЖК регламентовано подібні права колишніх членів сім'ї власника будинку (квартири) приватного житлового фонду з відповідними приписами стосовно вселення і виселення таких користувачів.

Частиною 2 ст.14 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» визначені особливості вселення користувачів і проживання в тимчасовому притулку для дорослих осіб, що претендують на отримання в найм житла соціального житлового фонду. Так особи без певного місця проживання звертаються для отримання соціального житла до органу місцевого самоврядування за місцем свого перебування. В день звернення до органу місцевого самоврядування особи без певного місця проживання одержують направлення на безкоштовне тимчасове проживання в тимчасовому притулку для дорослих. При цьому такі особи підлягають виселенню з даних приміщень в межах шестимісячного строку з моменту

вселення: за власним бажанням, у разі отримання приміщення за договором соціального найму, за рішенням суду.

Розкриваючи сутність припинення договірних відносин у сфері безоплатного користування житлом необхідно вказати на обставини, які мають розглядатись як загальні та спеціальні. До загальних прийнято відносити: закінчення строку договору, реалізація мети використання житла за договором, смерть користувача – фізичної особи або ліквідація користувача – юридичної особи, ініціатива користувача щодо повернення житла в будь-який час, дострокове розірвання договору за ініціативою позичкодавця згідно ст. 834 ЦК [7, с. 301-302].

Поряд з цим наявні спеціальні положення діючого законодавства доповнюють викладені загальні положення про особливості припинення договору позички житла. Так, згідно ч. 3 ст. 98 ЖК вимога наймача і членів його сім'ї є у будь-якому випадку підставою припинення безоплатного користування житлом тимчасових мешканців. При цьому ст. 818 ЦК містить у ж обставину в якості підстави припинення договору позички житла, з регламентацією додаткового строку для виселення тимчасових мешканців при безстроковому договорі позички.

Крім того, при припиненні договору позички житла в межах ст.ст. 98, 145, 156 ЖК правовою основою припинення договору може бути виселення згідно ст. 116 ЖК, а саме у разі, коли користувач: систематично руйнує або псує житлове приміщення; використовує його не за призначенням; систематичним порушенням правил співжиття робить неможливим для інших проживання з ним в одній квартирі або в одному будинку, а заходи попередження і громадського впливу виявилися безрезультатними в даному випадку.

Відповідно до ч. 6 ст. 15 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» особа без певного місця проживання може бути виселена з тимчасового притулку для дорослих у таких випадках: за власним

бажанням; отримання житлового приміщення в соціальному гуртожитку або квартири (житлового будинку) з житлового фонду соціального призначення; за рішенням суду.

Підсумовуючи викладене, маємо таке:

- правова регламентація договору позижки житла окреслюється цивільно-правовими, житлово-правовими та іншими спеціальними нормами;
- з огляду на предмет договору суб'єктний склад, зміст таких відносин підпорядковується приписам законодавства, що регулює відносини найму житла й позижки;
- при нормативному закріпленні особливостей реалізації відносин найму залежно від різновиду житлового фонду позижка відіграє допоміжне значення, як-то щодо найму житла соціального призначення тощо;
- здійснений аналіз правового підґрунтя регламентації відносин з позижки житла є одним з можливих наукових поглядів на дослідження даного питання в межах вітчизняного цивільного й житлового законодавства, а тому тільки підкреслює перспективність подальших розвідок у цьому напрямку.

Література:

1. Цивільний кодекс України: коментар. / За ред. Харитонova Є.О. – Х.: Одиссей, 2004. – 856 с.
2. Цивільне право України: Підручник у 2 т. / За ред. Борисової В.І.. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Т.2. 552 с.
3. Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В. Житлове право України: Науково-практичний посібник. – Харків: Еспада, 2003. – 344 с..
4. Гончаренко В.О. Договір позижки за римським приватним правом та його рецепція у сучасному цивільному законодавстві України: автореф. дис. на здобуття на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03. / В.О. Гончаренко. – Одеса, 2005. – 21 с.
5. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: автореф. дис. на здобуття на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03. / Я.В. Гуляк. – Одеса, 2005. – 24 с.
6. Тульчевська Н.В. Проблематика законодавчого визначення поняття «житло». // Держава і право. – 2008. – Випуск № 40. – С. 290-296.
7. Гражданское право: Учебник. Часть II. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: «Проспект», 1998. – 784 с.