

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МІЖНАРОДНИЙ ГУМАНІТАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ШВИДКА Вікторія Георгіївна

УДК 347.453.3:347.447.82(477)

**ЗАХИСТ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ
ТА ЮРИДИЧНИХ ОСІБ ПРИ РОЗІРВАННІ ДОГОВОРУ
НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Національному університеті «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, член-кореспондент Національної академії правових наук України
ХАРИТОНОВ Євген Олегович,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри цивільного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
БОДНАР Тетяна Валеріївна,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка,
професор кафедри цивільного права;
кандидат юридичних наук, доцент
ДРИШЛЮК Володимир Ігорович,
Одеський державний університет внутрішніх справ,
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін

Захист відбудеться 1 жовтня 2015 р. о 12 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 41.136.01 Міжнародного гуманітарного університету за адресою: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 33.

З дисертацією можна ознайомитись у науковій бібліотеці Міжнародного гуманітарного університету за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 33.

Автореферат розісланий «___» серпня 2015 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Т. О. Анцупова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Сучасна Україна, яка обрала європейський напрям розвитку держави та суспільства, прагне до підвищення соціальної захищеності громадян шляхом забезпечення всіх бажаючих придатним житлом. На жаль, унаслідок існуючих економічних та політичних умов на даний час держава не має такої можливості, у зв'язку з чим основними способами задоволення житлової проблеми є придбання житла в приватну власність та найм приватного житла. Враховуючи, що придбати житло у власність може лише невелика частина населення з огляду на невиправдано завищені ціни на квадратні метри, найбільш оптимальним та поширеним засобом задоволення житлової потреби громадян стало надання приватного житла в тимчасове користування за певну плату. Після прийняття Декларації про державний суверенітет України 16.07.1990 р. та Акта про державну незалежність України 24.08.1991 р. у країні відбулися демократичні перетворення в усіх сферах життєдіяльності держави, у тому числі в житловій сфері, що стало поштовхом для регулювання відносин найму житла на новому законодавчому рівні – Цивільному кодексі України 2003 р. (далі – ЦК України), глава 59 якого має відповідну назву «Найм (оренда) житла» та регулює відносини, що виникають з приводу приватного найму житла. Таким чином, приватноправовий договір найму житла потребує детального та глибокого дослідження з огляду на його широке застосування та порівняно недавнє законодавче закріплення, що має докорінно нове бачення відповідних правовідносин, ніж радянська доктрина. Слід констатувати, що так званий соціальний договір найму житла, предметом якого є житло, що перебуває в державній або комунальній власності, має широку дослідницьку базу, тоді як приватний договір найму житла не отримав належної наукової уваги ні в практичному, ані в теоретичному аспектах. Залишається низка дискусійних та нерозглянутих питань стосовно приватного договору найму житла, зокрема такої важливої процедури, як розірвання даного договору. Тому необхідність проведення спеціального дослідження й аналізу проблем, пов'язаних із розірванням договору найму (оренди) житла, з урахуванням розвідок вітчизняних науковців з цього приводу, є актуальним та необхідним для вдосконалення сучасного законодавства, його уточнення, формулювання нових пропозицій, виправлення недоліків.

Актуальність теми посилюється тим, що Конституція України визначила право на житло одним із найважливіших прав людини, тому держава зобов'язана забезпечити належний та ефективний захист цього права компетентними державними, судовими, адміністративними органами. Слід зазначити, що ЦК України на певному рівні забезпечує правовий захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб у відносинах приватного найму житла. Однак механізм захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб (сторін та інших учасників даного договору) при його розірванні є недосконалим, що призводить до порушення цивільних прав зазначених

осіб, а отже, до численних судових справ. Захист суб'єктивних цивільних прав особи має відповідати європейським стандартам, що можливо здійснити за допомогою адаптації законодавства України до норм Європейського Союзу. Наведене обумовлює необхідність проведення наукового дослідження та теоретичного осмислення, спрямованого на вдосконалення захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла.

Слід зазначити, що деякі питання захисту цивільних прав при розірванні договору найму (оренди) житла побіжно розглядалися в процесі дослідження проблем, пов'язаних з користуванням житлом на договірних підставах (В. Я. Бондар, М. К. Галянтич, Я. В. Гуляк, Л. Г. Лічман, Є. О. Мічурін, О. С. Омельчук, Н. О. Санахметова, Т. М. Тилик, А. А. Фігель, Є. О. Харитонов та ін.).

Однак жодне з цих досліджень не було присвячено спеціально дослідженню проблем розірвання приватного договору найму житла, а також проблем захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при його розірванні. Крім того, більшість досліджень зазначених авторів були присвячені соціальному договору найму житла та здійснювалися на матеріалах житлового законодавства.

Така ситуація свідчить про недостатню вивченість проблематики, пов'язаної з розірванням приватного договору найму житла, захистом цивільних прав фізичних та юридичних осіб при його розірванні. Зазначене підтверджує необхідність звернення до проблем розірвання приватного договору найму житла, проблем захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при його розірванні на рівні окремого дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до напрямів досліджень Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» на 2011–2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000671), а також безпосередньо пов'язана з планом науково-дослідницької роботи кафедри цивільного права на 2011–2015 роки за темою «Методологічні засади вдосконалення цивільного законодавства».

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є з'ясування сутності та значення розірвання приватного договору найму житла, специфіки захисту цивільних прав сторін та інших учасників приватного договору найму житла при його розірванні, а також удосконалення захисту зазначених осіб при розірванні договору найму (оренди) житла.

У зв'язку з визначеною метою було поставлено такі задачі:

висвітлити становлення та розвиток договору найму (оренди) житла в Україні;

встановити поняття, зміст, систему прав та обов'язків сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла за ЦК України;

здійснити аналіз способів захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла;

з'ясувати особливості та підстави застосування цивільно-правової відповідальності за порушення договору найму (оренди) житла;

розкрити поняття та специфіку розірвання договору найму (оренди) житла;

визначити особливості захисту цивільних прав наймодавця при розірванні договору найму (оренди) житла;

з'ясувати особливості захисту цивільних прав наймача та інших учасників договору найму (оренди) житла при його розірванні;

сформувати пропозиції стосовно вдосконалення захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла.

Об'єктом дослідження є цивільні відносини, що виникають у зв'язку з розірванням договору найму (оренди) житла та захистом цивільних прав фізичних та юридичних осіб (сторін та інших учасників договору) при його розірванні.

Предметом дослідження є захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження служив загальнонауковий діалектичний метод, а також спеціальні наукові методи формально-юридичного, системно-структурного, історичного, порівняльно-правового аналізу, а також метод моделювання, які в сукупності були застосовані для встановлення значення та особливостей договору найму (оренди) житла, специфіки його розірвання, захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні даного договору.

Метод формально-юридичного аналізу використовувався для встановлення змісту та спрямованості норм цивільного законодавства, які регулюють відносини, що є предметом цього дисертаційного дослідження (підрозділ 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, розділ 3). Метод системно-структурного аналізу використовувався для встановлення особливостей розірвання договору найму (оренди) житла в судовому та в позасудовому порядках (підрозділи 2.2, 2.3, розділ 3). У роботі використовувався також історичний метод, що дозволив продемонструвати формування, застосування, розірвання, а також законодавче закріплення договору найму житла в хронологічній послідовності, починаючи з римського права, права державних утворень, до складу яких належали українські території (XI–XX ст.ст.), та права сучасної України для виявлення зв'язку сучасних правових категорій з попередніми (підрозділ 1.1). Порівняльно-правовий метод використовувався для з'ясування підстав розірвання договору найму (оренди) житла за цивільним та житловим законодавством України, законодавством Російської Федерації (підрозділи 1.1, 1.2, 2.2, 2.3, розділ 3). Метод моделювання надав змогу розробити пропозиції з удосконалення цивільного законодавства (підрозділ 1.2, розділ 3).

Теоретичною основою дослідження є праці вітчизняних та зарубіжних фахівців у галузі цивільного права, загальної теорії права, житлового законодавства, а саме: Т. В. Боднар, В. Я. Бондаря, М. І. Брагінського, С. Н. Братуся, В. В. Вітрянського, М. К. Галянтича, В. С. Гопанчука, В. П. Грибанова, Я. В. Гуляк, І. О. Дзери, О. В. Дзери, А. І. Дрішлюка, Ю. О. Заїки, О. С. Йоффе, А. Г. Карапетова, А. В. Коструби, Н. С. Кузнецової, Л. Г. Лічмана, Н. С. Малєїна, Є. О. Мічуріна, О. С. Омельчука, О. А. Підпригори, З. В. Ромовської, С. О. Салтанової, Н. О. Саніахметової, С. О. Сліпченко, О. В. Соболева, Є. О. Суханова, Ю. К. Толстого, Є. О. Харитонова, О. І. Харитонової, Я. М. Шевченка, Р. Б. Шишки та ін.

Деякі з них присвячені дослідженню загальних аспектів приватного договору найму житла (праці В. Я. Бондаря, Я. В. Гуляк, Є. О. Мічуріна, О. С. Омельчука, Є. О. Харитонова та ін.), інші стосуються проблем захисту житлових прав (праці М. К. Галянтича, Л. Г. Лічмана, Т. М. Тилика, А. А. Фігеля та ін.).

Вивчення та аналіз праць згаданих вище науковців дали змогу визначити й оцінити стан досліджуваної проблеми, виявити та проаналізувати питання, що постали на сучасному етапі в досліджуваній сфері, а також визначити шляхи їх вирішення.

Емпіричним підґрунтям дослідження послужило цивільне законодавство, а також судова практика з питань розірвання договору найму (оренди) житла та захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні даного договору.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим комплексним дослідженням, в якому зроблено спробу сформулювати концепцію захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла, узагальнити, посилити та розширити захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла з формулюванням відповідних пропозицій з удосконалення глави 59 ЦК України, що присвячена договору найму (оренди) житла.

Наукова новизна дослідження конкретизується в наступних положеннях, висновках та пропозиціях:

уперше:

обґрунтовується положення про те, що розірвання договору найму (оренди) житла можливо здійснити шляхом односторонньої відмови від договору, за рішенням суду, за згодою сторін та інших учасників даного договору;

висувається теза про те, що ч. 3 ст. 825 ЦК України закріплює право наймодавця розірвати договір найму (оренди) житла двома шляхами: у судовому порядку та шляхом односторонньої відмови від договору;

обґрунтовується теза про те, що одностороння відмова наймача від договору найму (оренди) житла в багатьох випадках обумовлена неправомірними діями наймодавця, що робить неможливим подальше користування житлом;

аргументується доцільність з метою посилення та розширення захисту цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла доповнити та змінити положення ст. 825 ЦК України, яка регулює правила розірвання договору найму (оренди) житла;

удосконалено:

суб'єктний склад договору найму (оренди) житла. Запропоновано суб'єктним складом договору найму (оренди) житла вважати: сторін – наймодавця та наймача, інших учасників договору, яких поділено на два види: осіб, що мають самостійне право користування житлом (ст.ст. 816, 817 ЦК України); осіб, що не мають самостійного права користування житлом (ст.ст. 818, 823 ЦК України). Інших учасників договору найму (оренди) житла також визначено як осіб, за дії яких відповідає наймач;

набули подальшого розвитку:

запровадження окремої правової категорії «цивільно-правового» приватного договору найму житла, на підставі якого було здійснено дослідження захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при його розірванні;

положення про виселення в рамках приватного договору найму житла, яке запропоновано визначити як правовий наслідок розірвання договору найму (оренди) житла, який може здійснюватися шляхом добровільного звільнення житла та шляхом примусового звільнення житла як санкції житлового характеру на підставі рішення суду без надання іншого житла;

аргументи про необхідність посилення захисту цивільних прав наймодавця при розірванні приватного договору найму житла шляхом зобов'язання зняття з реєстрації виселеного наймача, у зв'язку з чим запропоновано доповнити ч. 1 ст. 825 ЦК України.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що його матеріали можуть бути використані в:

науково-дослідній сфері – висновки дисертаційного дослідження можуть служити для подальшого вдосконалення концепції захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла;

сфері правотворчості – положення та висновки дисертаційного дослідження можуть бути використані в законотворчій діяльності шляхом удосконалення цивільного законодавства в аспекті захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла;

науково-методичній роботі – матеріали дисертаційного дослідження можуть бути використані при підготовці навчальних посібників та науково-методичних рекомендацій з цивільного права, у навчальному процесі під час викладання курсу цивільного права.

Апробація результатів дослідження. Дисертацію виконано й обговорено на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Результати дисертаційного дослідження доповідалися на наукових конференціях: міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій 15-річчю Національного університету «Одеська юридична академія» та 165-річчю Одеської школи права «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права» (30 листопада 2012 р., м. Одеса); міжнародній науковій конференції «Римське право і сучасність» (24 травня 2013 р., м. Одеса); міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України», присвяченій ювілею академіка С. В. Ківалова (16–17 травня 2014 р., м. Одеса); науково-практичному круглому столі «Система забезпечення договірних зобов'язань в праві та законі» (14 листопада 2014 р., м. Одеса); інтернет-конференції «Цивілістичні читання, присвячені пам'яті І. В. Шерешевського, «Принципи DCFR як методологічна основа вдосконалення національного цивільного законодавства» (5 грудня 2014 р., м. Одеса).

Результати дисертаційного дослідження використовувалися в початковому процесі при проведенні практичних занять з відповідних тем курсу цивільного права.

Публікації. Основні теоретичні та практичні положення, висновки й пропозиції дисертаційного дослідження викладені в 10 наукових публікаціях, в тому числі 4 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 1 статті, опублікованій у зарубіжному періодичному виданні та 5 інших публікаціях.

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, поділених на 8 підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 202 сторінки, з них основний зміст викладено на 181 сторінці. Список використаних джерел складає 219 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність дослідження, висвітлюються ступінь вивчення теми, зв'язок роботи з науковими програмами, визначаються мета, задачі, об'єкт і предмет дослідження, характеризуються методи, теоретичне, нормативне та емпіричне підґрунтя роботи, формулюються основні положення, що виносяться на захист, підкреслюється наукове і практичне значення одержаних результатів і особистий внесок здобувача в їх одержанні, зазначаються апробація результатів дисертації та публікації.

Розділ перший «Загальна характеристика договору найму (оренди) житла» складається з трьох підрозділів і присвячений дослідженню цивільно-правового приватного договору найму житла на предмет його розвитку як самостійного договору, а також визначенню характерних ознак, істотних умов та змісту даного договору.

У **підрозділі 1.1. «Становлення та розвиток договору найму (оренди) житла в Україні (історичний аспект)»** здійснений аналіз формування,

застосування, розірвання, а також законодавчого закріплення договору найму житла в хронологічній послідовності, починаючи з римського права, права державних утворень, до складу яких належали українські території (XI–XX ст.ст.), та сучасного цивільного законодавства України.

У результаті дослідження було встановлено, що в римському праві договір найму житла розвивався не самостійно, а в тісному зв'язку з *locatio-conductio regum*, при цьому він отримав визнання римських юристів, що підтверджується неодноразовими згадками, прикладами в їхніх працях, а також отриманням правової охорони та захисту (*actio locate* – наймодавцем, *actio conducti* – наймачем). Зазначається, що за часів Київської Русі правовідносини з приводу найму житла не набули законодавчого закріплення в Руській Правді. За часів дії Литовських статутів предметом оренди в основному була земля, а маєток використовувався як синонім нерухомого майна. У зв'язку з цим зроблений висновок про ідентичність правил та форми угод щодо оренди землі і найму маєтків для проживання. У результаті аналізу основних джерел магдебурзького права було наведено загальні правила щодо застосування договору найму житла в українських містах. Зроблений висновок, що своїми коріннями деякі норми сучасного ЦК України щодо приватного договору найму житла виходять з німецької правової системи, яка, у свою чергу, реціпувала римське право. Досліджуючи звід законів «Права, за якими судиться малоросійський народ», встановлено, що в ньому вперше на українських теренах на рівні писаного права закріплено самостійний розділ, який присвячений майновому найму, особливо договірним відносинам найму житла. На предмет законодавчого закріплення правил щодо найму житла був досліджений Цивільний кодекс східної Галичини 1797 р., а також дореволюційне законодавство, сенатська практика. Крім того, проаналізовано радянський період застосування та правила розірвання договору найму житла (Цивільний кодекс УСРР 1922 р., Цивільний кодекс УРСР 1963 р., Житловий кодекс УРСР 1983 р.). Зроблений висновок, що вперше в історії розвитку українського інституту найму житла даний договір був відділений законодавцем від договору майнового найму в окремий інститут саме в радянський період. Доводиться, що чинне законодавство виділяє два основних види договору найму житла: «соціальний» договір найму житла – договір, предметом якого є житло, що перебуває в державній або комунальній власності; та «приватний» договір найму житла – договір, предметом якого виступає житло, що належить особі (фізичній або юридичній) на праві приватної власності. За підсумком проведеного історичного екскурсу запропоновано виділення періодів становлення та розвитку договору найму житла в Україні виходячи з трьох критеріїв: у залежності від розвитку договору найму житла в Україні в рамках права різноманітного походження; виходячи із законодавчого відокремлення договору найму житла від майнового найму; виходячи з розвитку та становлення приватного договору найму житла в Україні.

У *підрозділі 1.2. «Поняття договору найму (оренди) житла, його істотні умови»* розглядаються питання визначення поняття та істотних

умов приватноправового договору найму житла, обґрунтовується обрання виключно цивільно-правового приватного договору найму житла предметом даного дослідження.

Обґрунтовано, що цивільно-правовий приватний договір найму житла є консенсуальним, двостороннім, відплатним, строковим, каузальним, на підставі чого запропоновано авторське визначення приватного договору найму житла як цивільно-правового договору, відповідно до якого наймодавець надає у строкове, платне користування придатне для проживання житло наймачеві, який зобов'язаний використовувати житло для проживання в ньому та сплачувати за це визначену договором плату.

Істотними умовами приватноправового договору найму житла визнані: 1 – предмет договору найму (оренди) житла; 2 – строк дії договору найму (оренди) житла; 3 – розмір плати за користування житлом; 4 – суб'єктний склад договору найму (оренди) житла. Проаналізовано існуючі в літературі точки зору щодо поняття «житло», при цьому звертається увага на його законодавче визначення як «помешкання». Розглянуті основні вимоги законодавця, яким повинні відповідати помешкання, у зв'язку з чим запропоновано внести доповнення до ч. 2 ст. 812 ЦК України, відповідно до якого, крім придатності помешкання, зазначити також критерій його ізольованості. У ході проведеного дослідження піддані аналізу строк дії договору найму (оренди) житла, розмір плати за користування житлом, при цьому головна увага приділяється суб'єктному складу договору, до якого запропоновано віднести сторін – наймодавця і наймача та інших учасників договору, яких поділено на два види: осіб, що мають самостійне право користування житлом (ст.ст. 816, 817 ЦК України); осіб, що не мають самостійного права користування житлом (ст.ст. 818, 823 ЦК України).

Зазначається, що інших учасників договору найму (оренди) житла, виходячи з приписів ст. 825 ЦК України, також можна визначити як осіб, за дії яких відповідає наймач. Окремо аналізується правове становище та законодавчий захист цивільних прав сторін та кожного учасника приватного договору найму житла.

Звертається увага на ту обставину, що ЦК України не передбачає ні граничної кількості можливих тимчасових мешканців, ані граничного строку їх проживання в житлі, при цьому не встановлює обов'язковості згоди наймодавця на вселення тимчасових мешканців, а також не передбачає відповідальності наймача за неповідомлення наймодавця про майбутнє проживання в житлі сторонніх осіб, що, на думку автора, є порушенням цивільних прав наймодавця як власника житла, у зв'язку з чим запропоновано внести відповідні зміни до ч. 1 ст. 818 ЦК України.

У *підрозділі 1.3. «Права та обов'язки сторін договору найму (оренди) житла»* на методологічному підґрунті співвідношення юридичних фактів у цивільному праві, які в залежності від характеру наслідків розподіляються на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі, а також на підставі аналізу положень законодавства та відповідних теоретичних

висновків обстоюється авторська позиція, що система прав та обов'язків сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла складається з трьох послідовних стадій: 1 – стадія правовстановлююча, яка охоплює укладення договору найму (оренди) житла та передачу предмета договору; 2 – стадія виконання договору найму (оренди) житла, або правозмінююча стадія, на якій можуть здійснитися як зміни у правовідносинах сторін, а також поява нових додаткових прав та обов'язків; 3 – правоприпиняюча стадія, що поширюється на відносини щодо розірвання договору найму (оренди) житла, його припинення. З урахуванням змісту норм глави 59 ЦК України, специфіки та сутності договору найму (оренди) житла окремо досліджується кожна стадія системи прав та обов'язків сторін та інших учасників договору, з визначенням їх особливих властивостей. Підкреслюється, що припинення договору найму (оренди) житла можливо внаслідок припинення права власності наймодавця на житло за підставами, закріпленими ст. 346 ЦК України, які є невичерпними. Обґрунтовується доцільність з метою посилення захисту цивільних прав наймодавця з урахуванням переважних прав наймача у разі спливу строку договору найму житла враховувати поважність причин, які служили мотивом для укладення наймодавцем договору найму житла з новим наймачем на підставі ч. 1 ст. 822 ЦК України.

Розділ другий «Захист цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла» складається з трьох підрозділів і присвячений висвітленню питань, що стосуються способів захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла, з'ясування особливостей та підстав застосування цивільно-правової відповідальності за порушення приватного договору найму житла, а також специфіки розірвання договору найму (оренди) житла.

У підрозділі 2.1. «Поняття захисту цивільних прав та класифікація способів захисту цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла» приділено увагу дослідженню поняття «захист цивільних прав» як правової категорії, аналізуються способи захисту цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла.

Напідставі проведеного дослідження автор приєднується до висловленої думки про те, що така категорія, як «засоби захисту», була запроваджена в цивілістиці у зв'язку з тим, що в цивільному праві має місце застосування санкцій незалежно від вини особи, яка вчинила правопорушення, при неповному складі правопорушення.

У результаті аналізу теоретичних розробок та законодавчих приписів зроблений висновок, що сторони договору найму (оренди) житла – фізичні та юридичні особи – мають право захищати свої цивільні права: у судовій формі за допомогою способів, передбачених ст. 16 ЦК України; у позасудовій формі, використовуючи право на самозахист свого цивільного права; за допомогою обраного ними уповноваженого органу (Президент

України, органи державної влади, органи нотаріату, міжнародні установи тощо). Визначено, що способами захисту цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла можуть бути передбачені ч. 2 ст. 16 ЦК України способи захисту цивільних прав та інтересів. У зв'язку з цим окремо аналізуються як загальні положення щодо способів захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб, так і специфічні властивості кожного із способів захисту цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла з наведенням відповідних прикладів.

У підрозділі 2.2. «Цивільно-правова відповідальність за порушення договору найму (оренди) житла» на підставі розгляду загальних положень про юридичну та цивільно-правову відповідальність аналізуються особливості та підстави застосування цивільно-правової відповідальності за порушення договору найму (оренди) житла.

За результатами дослідження ознак, функцій, видів, форм цивільно-правової відповідальності пропонується цивільно-правову відповідальність за порушення договору найму (оренди) житла визначити як правовідносини, що виникають у результаті порушення умов договору найму (оренди) житла, яке тягне нові санкціоновані негативні обов'язки для винної особи, що виражені в майнових чи немайнових правових наслідках, які забезпечуються державним примусом для захисту суб'єктивних прав потерпілої особи. Зазначається, що головною особливістю державного примусу, який застосовується у відносинах приватного найму житла, є його подвійне навантаження, зміст якого залежить від правового становища особи (кредитора, боржника) у відповідних договірних відносинах. Наголошується на доцільності виділення таких елементів складу правопорушення в рамках приватного найму житла: протиправна поведінка особи, наявність шкоди, причинний зв'язок між протиправною поведінкою правопорушника і шкодою, вина правопорушника. Обстоюється також позиція, що договірну цивільно-правову відповідальність за порушення договору найму (оренди) житла можливо застосовувати в загальній та спеціальній формі: до загальної форми належать відшкодування збитків, компенсація моральної шкоди; до спеціальної – сплата неустойки та виселення внаслідок розірвання договору. Встановлено, що основними правопорушеннями в рамках приватного договору найму житла є невнесення наймачем плати за житло, руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, використання житла не за призначенням наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, систематичне порушення прав та інтересів сусідів наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

Окремо досліджується виселення, що в договірних відносинах приватного найму житла запропоновано визначити як правовий наслідок розірвання договору найму (оренди) житла, який може здійснюватися шляхом добровільного звільнення житла та шляхом примусового звільнення житла як санкції житлового характеру на підставі рішення суду без надання іншого житла.

У підрозділі 2.3. «Розірвання договору найму (оренди) житла як спосіб захисту цивільних прав» визначено місце розірвання договору в механізмі захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла.

На підставі загальних положень про розірвання договорів аналізується специфіка розірвання приватного договору найму житла в аспекті належності розірвання договору до одного із способів захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб. Проаналізовано існуючі в літературі концепції щодо визначення поняття такої категорії, як «розірвання договору». Запропоновано авторське визначення розірвання договору найму (оренди) житла як волевиявлення сторін, узгоджене з іншими учасниками договору, що виражається в діях, спрямованих на припинення між сторонами договірних правовідносин найму житла в передбаченому законом порядку.

Обґрунтовується положення про те, що розірвання договору найму (оренди) житла є мірою захисту цивільних прав. Обстоюється авторська думка, що розірвання договору найму (оренди) житла на підставі ч. 3 ст. 825 ЦК України слід вважати способом захисту цивільних прав особи за умови виникнення спору, який буде вирішуватися в судовому порядку. У разі коли розірвання договору за цією підставою буде здійснено в позасудовій формі, таке розірвання можна вважати односторонньою відмовою від договору. Наголошується, що розірвання договору найму (оренди) житла на підставі ч. 1 ст. 825 ЦК України слід розглядати як самозахист цивільного права наймача.

Зазначається, що юридична категорія «розірвання договору» передбачає триєдину конструкцію, яка складається з: розірвання договору за згодою сторін; за рішенням суду; у порядку односторонньої відмови від договору. У зв'язку з цим окремо аналізується розірвання договору найму (оренди) житла за згодою сторін, у судовому порядку, а також шляхом односторонньої відмови від даного договору. Розглянуто питання стосовно правових наслідків розірвання договору найму (оренди) житла.

Розділ третій «Особливості захисту цивільних прав сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла при його розірванні» присвячений детальному дослідженню особливостей захисту цивільних прав наймодавця, наймача та інших учасників договору найму (оренди) житла при розірванні даного договору. Розділ складається з двох підрозділів.

Підрозділ 3.1. «Захист цивільних прав наймодавця при розірванні договору найму (оренди) житла» містить обґрунтування положення, згідно з яким основні засоби захисту, якими законодавець наділяє наймодавця на випадок порушення договору найму (оренди) житла наймачем, закріплені у ст. 825 ЦК України, яка регулює розірвання даного договору.

Зазначається, що розірвання договору найму (оренди) житла можливо розглянути як правоприпиняючий юридичний факт, оскільки саме розірванням договору між сторонами припиняються договірні

правовідносини. У зв'язку з чим запропоновано захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла при його розірванні визначити як передбачені законом правомірні дії фізичних та юридичних осіб (сторін та інших учасників договору) на правопорушення або інші об'єктивні обставини, які виражені у здійсненні правоприпиняючого юридичного факту. Підкреслюється, що наймодавець має право звернутися до суду за захистом своїх цивільних прав шляхом дострокового розірвання договору найму (оренди) житла на підставі вичерпного переліку правопорушень (ст. 825 ЦК України) з боку наймача та інших осіб, за дії яких він відповідає.

З метою встановлення особливостей захисту цивільних прав наймодавця при розірванні приватного договору найму житла окремо аналізуються правопорушення, що виступають підставою розірвання даного договору. Зокрема, робиться висновок, що в разі внесення наймачем плати за житло не в повному обсязі сума заборгованості буде підставою для звернення наймодавця до суду з вимогою розірвати договір найму житла. Зазначено, що при короткостроковому наймі несплата житла понад три місяці дає право наймодавцеві вимагати розірвання договору в судовому порядку.

Запропоновано авторське визначення таких категорій, як «руйнування житла» і «псування житла». Наголошується, що закріплення в ЦК України такої процедурної умови, як попередження наймача про необхідність усунення порушень (використання житла не за призначенням або систематичне порушення прав та інтересів сусідів), у рамках приватного договору найму житла є засобом, який має бути виражений у письмовій формі.

Обстоюється авторська позиція, згідно з якою законодавець закріплює право наймодавця розірвати договір найму (оренди) житла за наявності поважної причини – необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї двома шляхами: у судовому порядку, якщо виникне спір, та в позасудовому порядку шляхом односторонньої відмови наймодавця від договору за умови добровільного звільнення житла наймачем.

Обґрунтовується, що, крім основного способу захисту наймодавця при порушенні договору найму (оренди) житла – розірванні договору в судовому порядку, ст. 825 ЦК України передбачає захист наймодавця, якщо розірвання договору здійснюється за волевиявленням наймача. Першим способом захисту цивільних прав наймодавця є правило про його обов'язкове письмове попередження наймачем про відмову від договору за три місяці. Якщо наймач порушив вимогу про попередження наймодавця, законодавцем передбачена друга захисна міра, яка має майновий характер. При цьому наголошується, що звільнення житла наймачем без письмового попередження наймодавця слід вважати протиправною дією, порушенням законодавчої процедури розірвання приватного договору найму житла шляхом відмови наймача від договору.

Обґрунтовується точка зору про необхідність посилення захисту цивільних прав наймодавця при розірванні приватного договору найму житла шляхом зобов'язання наймача знятися з реєстраційного обліку за адресою, де він проживав на підставі договору найму житла, який було розірвано. У зв'язку з цим запропоновано доповнити ч. 1 ст. 825 ЦК України.

У підрозділі 3.2. «Захист цивільних прав наймача та інших учасників договору найму (оренди) житла при його розірванні» аналізується специфіка засобів захисту цивільних прав наймача та осіб, за дії яких він відповідає при розірванні договору найму (оренди) житла на підставі ст. 825 ЦК України.

Обстоюється авторська думка, що захист цивільних прав наймача при розірванні приватного договору найму житла сформований на двох принципових позиціях: прерогатива захисту в договірному зобов'язанні надається слабкій стороні; правом на захист може наділятися особа, яка порушила право. Виходячи з цього, зазначається, що однією з головних мір захисту прав наймача як слабкої сторони договору найму (оренди) житла є виключне право в односторонньому порядку та в будь-який час відмовитися від даного договору. При цьому в результаті аналізу судової практики був зроблений висновок, що відмова наймача від договору найму (оренди) житла в багатьох випадках обумовлена неправомірними діями наймодавця, який, зловживаючи своїм правовим положенням власника житла, робить неможливим подальше користування житлом. Крім того, підкреслюється, що прерогатива захисту цивільних прав надається судом не наймачеві як слабкій стороні договору, а наймодавцеві як власнику житла. Пропонується авторське визначення «непридатності житла» для постійного проживання в ньому.

Оскільки договірним відносинам приватного найму житла притаманний захист наймача, навіть у випадках, якщо він порушив права або законні інтереси інших осіб, окремо аналізуються відповідні міри захисту, які закріплені у ст. 825 ЦК України. Обґрунтовується, що захистом цивільних прав наймача слід вважати отримання строку до одного року («period of grace»), який суд може надати наймачеві для відновлення житла шляхом здійснення капітального або поточного ремонту в разі руйнування або псування житла наймачем або особами, за дії яких він відповідає. Також захист прав наймача полягає в тому, що в разі не здійснення ним дій з відновлення житла протягом строку, наданого судом, останній приймає рішення про розірвання договору лише при повторному зверненні наймодавця з відповідними позовними вимогами. Крім того, захистом цивільних прав наймача є задоволення судом прохання наймача відстрочити виконання рішення суду про розірвання договору найму (оренди) житла в межах одного року. Відстрочка виконання рішення суду – це законна підстава продовження проживання наймача в житлі, яке виступає предметом договору. З огляду на висловлені міркування, обґрунтовується теза про те, що під час відстрочки виконання рішення суду про розірвання договору

найму житла наймач має здійснювати плату за житло, яка була передбачена даним договором.

Окремому аналізу піддані специфічні властивості захисту цивільних прав осіб, за дії яких відповідає наймач. Зазначається, що основним захистом цивільних прав осіб, які постійно проживають разом з наймачем, є передбачене ч. 1 ст. 825 ЦК України право наймача відмовитися від договору найму (оренди) житла лише за згодою цих осіб, які також мають право скористатися положеннями ст. 824 ЦК України.

Обстоюється авторська позиція, згідно з якою особливістю правового становища піднаймача є те, що право вимоги щодо нього мають як наймач, так і наймодавець за основним договором найму житла. Зазначається, що договір піднайму житла може бути розірваний на вимогу піднаймача, наймача та наймодавця. Підкреслюється, що відповідно до законодавчих приписів з розірванням основного договору найму житла автоматично розривається договір піднайму житла. При цьому можливе порушення прав піднаймачів не враховується.

ВИСНОВКИ

У **Висновках** за результатами дисертаційного дослідження вирішене наукове завдання щодо з'ясування сутності та значення розірвання приватного договору найму житла, специфіки захисту цивільних прав сторін та інших учасників приватного договору найму житла при його розірванні, а також удосконалення захисту зазначених осіб при розірванні договору найму (оренди) житла та сформульовано такі підсумки та пропозиції, а саме:

1. Пропонується визначення договору найму (оренди) житла як цивільно-правового договору, згідно з яким наймодавець надає у строкове, платне користування придатне для проживання житло наймачеві, який зобов'язаний використовувати житло для проживання в ньому та сплачувати за це визначену договором плату.

2. Пропонується до суб'єктного складу договору найму (оренди) житла віднести: сторін – наймодавця та наймача; інших учасників договору, яких поділено на два види: осіб, що мають самостійне право користування житлом (ст.ст. 816, 817 ЦК України); осіб, що не мають самостійного права користування житлом (ст.ст. 818, 823 ЦК України).

3. Запропоновано в договірних відносинах приватного найму житла виселення визначити як правовий наслідок розірвання договору найму (оренди) житла, який може здійснюватися шляхом добровільного звільнення житла та шляхом примусового звільнення житла як санкції житлового характеру на підставі рішення суду без надання іншого житла.

4. Запропоновано визначення розірвання договору найму (оренди) житла як волевиявлення сторін, узгоджене з іншими учасниками договору,

що виражається в діях, спрямованих на припинення між сторонами договірних правовідносин найму житла в передбаченому законом порядку.

5. Зроблено висновок, що розірвання договору найму (оренди) житла на підставі ч. 3 ст. 825 ЦК України можна вважати способом захисту суб'єктивних цивільних прав за умови, якщо виникне спір, який буде вирішуватися в судовому порядку. У разі коли розірвання договору за цією підставою буде здійснено в позасудовій формі, таке розірвання можна вважати односторонньою відмовою від договору.

6. Запропоновано захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла при його розірванні визначити як передбачені законом правомірні дії фізичних та юридичних осіб (сторін та інших учасників договору) на правопорушення або інші об'єктивні обставини, які виражені у здійсненні правоприпиняючого юридичного факту.

7. За підсумками проведеного дослідження, з метою захисту цивільних прав сторін та інших учасників приватного договору найму житла, а також з урахуванням обґрунтованих у роботі пропозицій запропонована така редакція ст. 825 ЦК України, що стосується договору найму (оренди) житла:

«1. Наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Після письмового попередження про відмову від договору найму наймач житла до закінчення трьохмісячного строку має передати наймодавцеві житло, з подальшим звільненням житла та зняттям з реєстраційного обліку.

Якщо наймач звільнив житло без письмового попередження та без зняття з реєстраційного обліку, наймодавець має право вимагати плату за користування житлом за три місяці та зняття наймача з реєстраційного обліку.

Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому.

2. Договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду в разі:

1) невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази;

2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

3. Договір найму будинку, квартири, кімнати може бути розірваний на вимогу наймодавця в разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї.

Наймодавець повинен письмово попередити наймача про розірвання договору не пізніше ніж за два місяці.

4. Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або порушують права та інтереси сусідів, наймодавець повинен письмово попередити наймача про необхідність усунення цих порушень.

Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після письмового попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла в судовому порядку».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Статті у наукових фахових виданнях:

1. Швидка В. Г. Вплив магдебурзького права на розвиток та законодавче закріплення договору найму житла на українських землях / В. Г. Швидка // Часопис цивілістики : наук.-практ. журн. – 2014. – Вип. 16. – С. 255-260.

2. Швидка В. Г. Найм житла у радянський період історії України: цивільно-правовий аспект / В. Г. Швидка // Часопис цивілістики : наук.-практ. журн. – 2014. – Вип. 17. – С. 223-227.

3. Швидка В. Г. Суб'єктний склад договору найму (оренди) житла / В. Г. Швидка // Часопис цивілістики : наук.-практ. журн. – 2015. – Вип. 18. – С. 153-156.

4. Швидка В. Г. Захист цивільних прав наймодавця при розірванні договору найму (оренди) житла / В. Г. Швидка // Порівняльно-аналітичне право : електронне наук. фахове вид. – 2015. – № 7/8.

5. Швидкая В. Г. Расторжение договора найма (аренды) жилья как мера защиты гражданских прав / В. Г. Швидкая // *Leges si Viata* : міжнар. наук.-практ. правовий журн. – 2015. – № 4/2 (280). – С. 111-114.

Опубліковані праці апробаційного характеру:

6. Швидка В. Г. Форма договору найму (оренди) житла / В. Г. Швидка // Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права : матеріали міжнар. наук. конф., 30 листопада 2012 р., м. Одеса / відп. за вип. В. М. Дрьомін ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». – О. : Фенікс, 2012. – Т. 2. – С. 547-549.

7. Швидка В. Г. Найм житла за римським правом / В. Г. Швидка // Римське право і сучасність : матеріали міжнар. наук. конф., 24 травня 2013 р., м. Одеса / за заг. ред. Є. О. Харитонова ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». – О. : Фенікс, 2013. – Т. 1. – С. 67-69.

8. Швидка В. Г. Регулювання договору найму житла за Цивільним кодексом Галіції 1797 р. / В. Г. Швидка // Правове життя сучасної України : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присв. ювілею акад. С. В. Ківлова, 16–17 травня 2014 р., м. Одеса : у 2 т. / відп. ред. В. М. Др'омін. – О. : Юрид. літ., 2014. – Т. 2. – С. 359-361.

9. Швидка В. Г. Переважне право наймача житла на укладення договору найму житла на новий строк / В. Г. Швидка // Система забезпечення договірних зобов'язань в праві та законі : матеріали наук.-практ. круглого столу, 14 листопада 2014 р., м. Одеса. – О., 2014. – С. 58-59.

10. Швидка В. Г. Співвідношення приватного та соціального договорів найму житла / В. Г. Швидка // Цивілістичні читання, присвячені пам'яті І. В. Шерешевського, «Принципи DCFR як методологічна основа вдосконалення національного цивільного законодавства» : матеріали інтернет-конф., 5 грудня 2014 р., м. Одеса / за заг. ред. Є. О. Харитонова ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». – О. : Фенікс, 2014. – С. 125-128.

АНОТАЦІЯ

Швидка В. Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Міжнародний гуманітарний університет, Одеса, 2015.

Дисертація присвячена дослідженню особливостей розірвання договору найму (оренди) житла, а також специфіки захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла при його розірванні.

Проаналізовано становлення та розвиток договору найму (оренди) житла в Україні, поняття, істотні умови, система прав та обов'язків сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла за ЦК України. Детальному аналізу піддані способи захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла, підстави застосування цивільно-правової відповідальності за порушення договору найму (оренди) житла, а також специфіка розірвання договору найму (оренди) житла. Особливу увагу приділено дослідженню особливостей захисту цивільних прав наймодавця, наймача та осіб, за дії яких він відповідає (осіб, які постійно проживають разом з наймачем, інших осіб, які мають право користуватися житлом, тимчасових мешканців, піднаймачів), при розірванні договору найму (оренди) житла.

На підставі теоретичного аналізу сформульовані пропозиції стосовно вдосконалення норм глави 59 ЦК України.

Ключові слова: договір найму (оренди) житла, розірвання договору найму (оренди) житла, захист цивільних прав, наймодавець, наймач.

АННОТАЦИЯ

Швидкая В. Г. Защита гражданских прав физических и юридических лиц при расторжении договора найма (аренды) жилья. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Международный гуманитарный университет, Одесса, 2015.

Диссертация посвящена исследованию особенностей расторжения договора найма (аренды) жилья, а также специфики защиты гражданских прав физических и юридических лиц (сторон и других участников договора) при его расторжении.

В работе в хронологической последовательности дан обзор формирования, применения, расторжения, а также законодательного закрепления договора найма (аренды) жилья в Украине. Анализ понятия и существенных условий договора найма (аренды) жилья позволил сделать вывод о том, что данный договор является частным, гражданско-правовым договором, согласно которому наймодаделец передает в срочное, платное пользование пригодное для проживания жилье нанимателю, который обязан использовать жилье для проживания в нем и уплачивать за это установленную договором плату. Основное внимание уделяется субъектному составу частного договора найма жилья, в связи с чем делается вывод, что кроме сторон – наймодателя и нанимателя, субъектный состав данного договора представлен другими участниками, которых можно разделить на два вида: лица, которые имеют самостоятельное право пользования жильем (лица, постоянно проживающие вместе с нанимателем, другие лица, которые имеют право пользования жильем), и лица, которые не имеют самостоятельного права пользования жильем (временные жильцы, поднаниматели).

В результате анализа теоретических разработок и законодательных предписаний делается вывод о том, что стороны договора найма (аренды) жилья имеют право защищать свои гражданские права: в судебном порядке, с помощью способов, закрепленных в ст. 16 ГК Украины; во внесудебной форме, используя право на самозащиту; с помощью выбранного ими уполномоченного органа (Президент Украины, органы государственной власти, органы нотариата, международные организации и т. п.).

Подробно анализируются особенности и основания применения гражданско-правовой ответственности за нарушение договора найма (аренды) жилья. Установлено, что гражданско-правовую ответственность за нарушение договора найма (аренды) жилья возможно применять в общей (возмещение убытков, компенсация морального ущерба) и специальной форме (уплата неустойки, выселение). Предлагается выселение в договорных отношениях частного найма жилья определить как правовое последствие расторжения договора найма (аренды) жилья,

которое осуществляется путем добровольного освобождения жилья и путем принудительного освобождения жилья в качестве санкции жилищного характера на основании решения суда без предоставления другого жилья.

Для установления места расторжения договора в механизме защиты гражданских прав сторон и других участников договора найма (аренды) жилья анализируется специфика расторжения данного договора в аспекте принадлежности расторжения договора к одному из способов защиты гражданских прав физических и юридических лиц. Предлагается расторжение договора найма (аренды) жилья определить как волеизъявление сторон, согласованное с другими участниками договора, которое выражается в действиях, направленных на прекращение договорных правоотношений найма жилья между сторонами в установленном законом порядке. Кроме того, предлагается защиту гражданских прав физических и юридических лиц – сторон и других участников договора найма (аренды) жилья при его расторжении определить как предусмотренные законом правомерные действия сторон и других участников договора на правонарушения или иные объективные обстоятельства, которые выражены в совершении правопрекращающего юридического факта.

В диссертации существенное внимание уделяется исследованию особенностей защиты гражданских прав наймодателя при расторжении частного договора найма (аренды) жилья. Детально анализируются правонарушения, которые являются основанием расторжения данного договора. Делается вывод о том, что законодатель закрепляет право наймодателя расторгнуть договор найма (аренды) жилья при наличии уважительной причины – необходимости использовать жилье для проживания самого наймодателя и членов его семьи двумя путями: в судебном порядке в случае возникновения спора и в несудебном порядке путем одностороннего отказа наймодателя от договора в случае добровольного освобождения жилья нанимателем. Установлено, что, кроме основного способа защиты наймодателя при нарушении договора найма (аренды) жилья – расторжения договора в судебном порядке, ст. 825 ГК Украины предусматривает защиту наймодателя также в случае расторжения договора по волеизъявлению нанимателя.

Отмечается, что одной из главных мер защиты прав нанимателя как слабой стороны частного договора найма жилья является его исключительное право в одностороннем порядке и в любое время отказаться от данного договора. В результате анализа судебной практики сделан вывод, что отказ нанимателя от договора найма жилья в основном происходит в связи с неправомерными действиями наймодателя, при этом прерогатива защиты гражданских прав предоставляется судом не нанимателю как слабой стороне договора, а наймодателю как собственнику жилья.

По результатам диссертационного исследования сделаны теоретические выводы, а также практические рекомендации по совершенствованию действующего гражданского законодательства и практики его применения

в отношении защиты гражданских прав физических и юридических лиц при расторжении договора найма (аренды) жилья.

Ключевые слова: договор найма (аренды) жилья, расторжение договора найма (аренды) жилья, защита гражданских прав, наймодатель, наниматель.

SUMMARY

Shvydka V. Protection of the civil rights of individuals and legal entities with termination of the contract of tenancy (rent). – Manuscript.

The thesis for the Candidate of Law Degree by specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; private international law. – International Humanitarian University. – Odessa, 2015.

Thesis covers investigation of the features of termination of the contract of tenancy (rent) and the specifics of the civil rights protection of the individuals and legal entities – parties and other participants of the contract of tenancy (rent) with it termination.

This research focuses on the formation and development of the contract of tenancy (rent) in Ukraine. The author analyzes the concept, essential requirements and system of rights and duties of the parties and other participants to the contract of tenancy (rent) according to the Civil Code of Ukraine. Measures of the civil rights protection that the law provides for individuals and legal entities – parties and other participants to the contract of tenancy (rent) are thoroughly analysed in the thesis. The grounds for the application of civil liability for the breach of the contract of tenancy (rent), as well as the specifics of termination of the contract of tenancy (rent) are also analysed in this work. Particular attention is paid to the research of the features of the civil rights protection of the landlord, the tenant and individuals whose actions he is responsible for (persons permanently residing with the tenant and other persons who are entitled to housing, temporary residents, subtenants) with termination of the contract of tenancy (rent).

Based on the theoretical analysis, proposals for improvement of the Chapter 59 of the Civil Code of Ukraine have been made.

Key words: the contract of tenancy (rent), termination of the contract of tenancy (rent), civil rights protection, the landlord, the tenant.