

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Киреева Н. А. Орган опеки и попечительства как субъект доказывания / Н. А. Киреева // Теория и практика установления истины в правоприменительной деятельности : сб. науч. трудов. – Иркутск : Иркутский гос. ун-т имени А. А. Жданова, 1985. – С. 91–97.
2. Иванова С.А. Органы опеки и попечительства как истцы и ответчики по некоторым спорам о праве на воспитание детей // Проблемы гражданского права и процесса. Труды Иркутского университета. – Иркутск, 1970. – Т. 78. – С. 164–174.
3. Кулакова В. Ю. Участие в гражданском процессе государственных органов и органов местного самоуправления : дис. канд. юрид. наук. – М., 2001. – 206 с.
4. Грабовська О. О. Правосуб'єктність органів опіки та піклування в процедурі усиновлення / О.О. Грабовська // Держава і право. – 2009. – Вип. 45. – С. 291–296.
5. Вукот М. А. Проблема правового регулирования процессуального положения и деятельности сторон в советском гражданском судопроизводстве : автореф. дисс. докт. юрид. наук. – Свердловск, 1971. – 20 с.
6. Гукасян Р. Е. Проблема интереса в советском гражданском процессуальном праве / Р. Е. Гукасян. – Саратов, 1970. – 190 с.
7. Цепкова Т. М. Проблемы правового регулирования процессуального положения и деятельности лиц, участвующих в судебных семейных делах : диссертация. кандидата юридических наук : 12.00.03/ Цепкова Татьяна Митрофановна. – Саратов – 2000. – 175 с.
8. Мельников А. А. Субъективные процессуальные права сторон в гражданском процессе / А. А. Мельников // Советское государство и право. 1972. – № 3. – С. 18–26.
9. Осокина Г. Л. Курс гражданского судопроизводства России. Общая часть : учебное пособие. / Г. Л. Осокина. – Томск : Изд-во Том. ун-та, 2002. – 616 с.
10. Цивільний процес України : Академічний курс : [підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл.]; [за ред. С. Я. Фурси]. – К. : Видавець Фурса С. Я. : КНТ, 2009. – 848 с.
11. Абрамов С. Н. Советский гражданский процесс. / С. Н. Абрамов. – М., Госюриздат, 1952. – 420 с.
12. Вукот М. А., Зайцев И. М. Гражданский процесс России / М. А. Вукот. – М., 1999. – 384 с.

УДК 347

ДОГОВІР НАЙМУ ЯК ПІДСТАВА ОБМЕЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ CONTRACT OF TENANCY AS FOUNDING OF LIMITATION OF MATERIAL RIGHTS

Кубара У.М.,
аспірант кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

Стаття присвячена характеристиці обмежень речових прав, що мають місце при укладенні договору найму (оренди). Проаналізовано особливості використання майна за договором оренди в контексті обмеження речових прав. Основний наголос здійснено на розкритті змісту обмежень права власності, що виникають в результаті передачі об'єкта права власності у найм.

Ключові слова: оренда (найм), обмеження, речові права, право користування, право розпорядження.

Статья посвящена характеристике ограниченных вещественных прав, которые имеют место при заключении договора найма (аренды). Проанализированы особенности использования имущества по договору аренды в контексте ограничения вещественных прав. Основное внимание уделено раскрытию содержания ограничений права собственности, которые возникают в результате передачи объекта права собственности в наём.

Ключевые слова: аренда (найом), ограничение, вещественные права, право пользования, право распоряжения.

The article is sanctified to description of limitations of material rights that take place at the conclusion of treaty of rent (lease). The features of the use of property are analysed by agreement of lease in the context of limitation of material rights. A basic accent is carried out on opening of maintenance of limitations ownership rights that arise up as a result of transmission of object of right of ownership in rent.

Key words: lease (rent), limitation, material rights, right for the use, right for an order.

Договір найму належить до групи договорів про передавання майна у користування. Договорами про передавання майна в користування передбачається, що власник передає на певних умовах своє майно з власної волі у володіння та користування інших осіб на певних умовах. Таким чином, власник нібито розділяє своє право користування у структурі права власності разом з іншими особами відповідно до договору, що одночасно впливає на обсяг його права власності, тобто додатково, в тій чи іншій мірі, обмежує володіння та розпорядження майном на час дії договору.

Речові права на чуже майно – це завжди обмеження прав власника такого майна шляхом надання певних можливостей користування ним іншим (третім) особам. Більше того, незважаючи на існування суб'єктивних прав, – як стверджує Є. О. Мічурін, їх абсолюту бути не може. На думку вченого, самі права можуть існувати лише та завдяки тому, що є певні обмеження, адже безмежне право однієї особи здатне знищити право іншої особи і перетворити право на безправ'я [1, с. 59].

Договір найму є показовим прикладом обмеження права власності орендодавця (власника за договором), в результаті його вступу у зобов'язально-правові відносини оренди.

За І. В. Борщевським, договір найму (оренди) в системі цивільно-правових договорів – це договір, відповідно до якого одна сторона передає або зобов'язується передати іншій майно у строкове користування за плату [2, с. 11].

Після передачі речі орендар набуває фактичну владу на неї (тоді як власник втрачає її). У період дії договору оренди власник не може самостійно використовувати свою власність або передавати її іншим особам. Як і всі треті особи, він не може будь-яким чином перешкоджати орендарю володіти і користуватися переданою власністю. Таким чином, правомочність володіння та користування може відділятися від складу права власності і передаватися власником (на тій чи іншій підставі) іншим особам. Право на чужу річ, в цьому плані, завжди є виокремленням з права власності (на відміну від обмежень, що складають його межу) [3, с. 246].

Договір оренди є строковим та платним. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором (п. 1 ст. 764 ЦК України) [4]. Тобто користування майном після

завершення терміну дії договірних умов найму не вважається протиправним, будучи автоматично продовженим в силу закону чи договору.

Таким чином, якщо власнику за певних умов не вдалося прослідкувати за моментом спливу строку договору, він, в силу цього положення, в недобровільному порядку вступає у відносини найму шляхом автоматичного поновлення терміну користування майном наймачем. Це, у свою чергу, обмежує його у розпорядженні своїм майном на власний розсуд, так як під час дії умов договору найму наймодавець не може передати предмет найму в оренду будь-якій іншій особі.

Відаючи річ в оренду, власник, ясна річ, не створює сам речового права, оскільки він не може створити той режим, який надає володінню характер речового, але його волевиявлення може мати речово-правові наслідки, якщо при передачі речі в чуже володіння правова конструкція останнього передбачає речові позови не лише проти третіх осіб, але й проти власника і передбачає незалежність від зміни власника [5, с. 181].

Таким чином, власник сам з власної волі, вступаючи у договірні відносини найму, обмежує своє право власності на річ, передаючи таку річ у володіння та користування іншої особи.

При передачі майна в найм (оренду) власник обмежується у своєму праві. Це полягає в неможливості для нього використовувати своє майно, якщо воно передане у користування наймачеві (орендареві). Тобто підстава виникнення цих обмежень права власності (укладення договору за волею власника-наймодавця) не впливає на сам факт існування цих обмежень. Неоднаковість правового режиму речових та зобов'язальних прав користувачів майна, що належить власникові, не відіграє ролі для сутності правового режиму власності, яке внаслідок тих та інших прав буде вужчим, ніж за їх відсутності [6, с. 103].

Наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору (п. 1 ст. 777 ЦК України). У п. 3 цієї ж статті зазначено, що наймач має право змінювати стан речі, переданої йому у найм, лише за згодою наймодавця.

Таким чином, право користування майном є обмеженим, у даному випадку для наймача, по-перше, цільовим призначенням речі за умовами договору найму, та, по-друге, необхідністю згоди наймодавця на зміну стану речі, передання майна у піднайм, а також неможливістю проводити капітальний ремонт речі.

Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору та у разі продажу речі, переданої у найм має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк (ст. 777 ЦК України).

Отже, у даному випадку обмеженню підлягає право власності наймодавця, так як, згідно з умовами договору найму при відчуженні предмету найму переважне право перед іншими покупцями має саме наймач. Тому власник певним чином обмежений у виборі покупця свого майна, так як при відчуженні він зобов'язаний, якщо цього хоче наймач, продати таке майно наймачеві.

За правилами статті 778 ЦК України наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості. Таким чином, для вчинення поліпшення стану майна наймачеві необхідна згода наймодавця, інак-

ше, без такої згоди він не набуває жодних прав на новостворену річ у випадку, якщо така річ не може бути відокремлена від предмету найму. У наймача виникає лише обмежене право користування новоствореним, а власником такої речі стає наймодавець.

Право користування чужим майном, яке є елементом змісту зобов'язальних правовідносин, тісно пов'язане з обов'язками боржника. Воно має залежний характер. Оскільки його здійснення великою мірою забезпечується поведінкою боржника [7, с. 8].

Таким чином, розглядаючи договір найму з позиції обмеження речових прав відповідно до його умов, можна зробити висновок про те, що право власності наймодавця обмежується правом володіння та користування майном, що згідно з договором належить наймачеві. Одночасно, право користування наймача в силу того, що таке право є все-таки правом на чужу річ, є обмеженим у реалізації необхідністю згоди власника щодо суттєвої зміни стану майна та надання його в користування іншим учасникам цивільних правовідносин.

Найбільш поширеним різновидом договору найму є договір найму житла. Обмежені речові права користування чужим жилим приміщенням по суті являють собою різновид відомого ще в римській період узурфрукта. Узурфрукт – речове право певної особи користуватися і вилучати прибутки з чужої неспоживної речі без зміни її субстанції [8, с. 518].

Речові права на житло складаються з двох груп суб'єктивних житлових прав: права власності та обмежених речових прав на житло, які виникають у не власників житла на підставі закону, договору, заповіту, рішення суду [9, с. 41].

Власник майна має право на захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння: вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (ч. 1 ст. 391 ЦК України).

Таким чином, основним носієм суб'єктивних житлових прав є власник житла, право власності якого на житло є первісним. Права користувачів чужим житлом є похідними. При цьому користування чужим житлом є основним речовим правом, а тому право володіння житлом має своє значення лише в поєднанні з правом користування ним [10, с. 9].

Відповідно до ст. 816 ЦК України, у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним (п. 2 ст. 725 ЦК України).

Потрібно розрізняти поняття обмеження права власності на житло і обмежені речові права на житло. Саме перше поняття обумовлюється існуванням другого. Право власності на житло може бути обмеженим в силу накладення заборони на відчуження житла, тобто обмеження права розпорядження, а також в силу існування обмеженого речового права на користування житлом іншою особою [9, с. 37].

У даному випадку у контексті найму майна має місце обмеження права власності наймодавця в силу існування обмеженого речового права на користування житлом іншою особою.

У статті 817 ЦК України говориться про те, що наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому. Особи, які вселилися у житло відповідно до частини першої цієї статті, набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні (п. 2 ст. 817 ЦК України).

Отже, наймач та інші особи, які вказані у договорі як такі, що проживають з наймачем та набувають рівних з ним прав і обов'язків щодо користування житлом, можуть за взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити інших осіб для проживання у цьому житлі, які набувають рівних з ними прав користування. Проте, відповідальним за договором найму житла залишається лише сам наймач, хоча права на користування житлом належать також іншим особам, що з ним проживають. У даному випадку згода наймодавця на вселення є необхідною, на відміну від ситуації з тимчасовими мешканцями, які не мають самостійного права користування житлом. Тут наймодавець повинен бути лише попередньо повідомлений про їх тимчасове вселення.

Особливість правового регулювання явища тимчасових мешканців втілена у наступних положеннях ст. 818 ЦК України. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців). Тимчасові мешканці не мають самостійного права користування житлом.

Проте наймачеві, як відповідальному користувачеві згідно з договором найму, необхідним є узгодження своїх дій щодо тимчасових мешканців з іншими постійними користувачами житла. Таким чином, обмеженню підлягає право користування наймача в частині необхідності отримання згоди на вселення інших осіб від наймодавця, а також в частині необхідності отримання згоди осіб, які постійно проживають з наймачем, на вселення тимчасових мешканців. Одночасно, воля власника житла не враховується при вселенні чи виселенні тимчасових мешканців, хоча не можна вважати таку позицію законодавця хибною, оскільки тимчасові мешканці не мають права користування цим житлом. Але вони проживають в цьому житлі, тому є співволодільцями відповідного житлового простору, тобто розділяють з наймачем передане в порядку найму право володіння майном. У такому разі, можливо, доцільним

було б встановити на вселення тимчасових мешканців також необхідність згоди власника, що зміцнило б його правомочності за даним договором. Адже, власник повинен знати, що відбувається з його майном, під чий вплив і в якій взаємодії відбувається використання його майна.

Механізм дії обмеженого права на житло ґрунтується на позбавленні власника житла можливості безпосереднього користування своїм житлом протягом чинності цього конкуруючого з власністю речового права [11, с. 17].

Щодо використання житла наймачем, то наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані (п. 1 ст. 518 ЦК України).

Обмежені речові права на житло є невідчужуваними, їх неможливо передати у спадщину. Вони не можуть належати членам сім'ї особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут [9, с. 39]. Таким чином, право користування житлом неможливо передати у спадщину, так як воно належить особисто і лише в частині користування житлом тільки наймачеві.

Відповідно до п. 2 ст. 815 ЦК України для переобладнання чи реконструкції житла, що істотно змінить умови користування житлом, наймачеві потрібна згода власника. Також власник має право у будь-який час розірвати договір найму у разі необхідності використання житла ним самим та членами його сім'ї.

Якщо зберігається можливість повернути річ до попереднього стану, то це право користування, а якщо після використання речі вона перейшла в інший розряд, то це право розпорядження [3, с. 189]. Така точка зору ще раз підтверджує та узагальнює твердження про те, що за договором найму наймач отримує можливість володіння та користування майном. В окремих випадках (напр., піднайм) наймач може також розпоряджатися майном, але лише за згодою власника. Таким чином, обмеження права власності за договором найму полягає в переданні власником правомочностей щодо володіння та користування майном іншій особі, а також, в чітко обумовлених випадках, можливості розпорядження майном лише за згодою власника.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (цивільно-правовий аспект) : монографія/ Юрсвіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПРН України, . – Х., 2008. – 220 с.
2. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : автореф. дис... канд. юрид. наук ; Одес. нац. юрид. акад. – О., 2004. – 19 с.
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право: В 2-ох ч. Ч. 1. – М., 2002. – 347 с.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-15, зі змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
5. Голубцов В. Г. Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства. 2-е изд., испр. и доп. – СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2005. – 249 с.
6. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності : монографія / Ольга Володимирівна Розгон; За заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєва.– Харків : ФО-П Лисяк Л. С., 2006. – 188 с.
7. Мартин В. М. Право користування чужим майном : автореф. дис... канд. юрид. наук / Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. – Л., 2006. – 21 с.
8. Гражданское право : В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права : учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное. Под ред. Е. А. Суханова. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 678 с.
9. Івашова І. П. Обмежені речові права на житло// Правовий вісник Української академії банківської справи. – 2011 р. – № 1(4). – С. 41–43.
10. Білоцький О. В. Речові права на чуже житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. – К., 2011. – 19 с.
11. Майданик Р. А. Скаржинський М. В. Речові права на чуже житло./НДІ приватного права і підприємництва АПРН України. – К., 2006. – 234 с.