DOI: 10.36695/2219-5521.1.2020.80

УДК 347.736.7

А.Ю. БАЛЮРА

*Анна Юрїєвна Балюра, студентка магістратури
Інституту міжнародних відносин Київського національного університету імені Тараса Шевченка**
ORCID: 0000-0002-1892-9307

ОСОБЛИВОСТІ СУДОВОГО РОЗГЛЯДУ СПРАВ ПРО НЕСПРОМОЖНІСТЬ ЗГІДНО З ЗАКОНОДАВСТВОМ ФЕДЕРАТИВНОЇ РЕСПУБЛІКИ НІМЕЧЧИНА

Постановка проблеми. Питання процедур неспроможності та, зокрема, транскордонної неспроможності залишаються актуальним напрямом досліджень у контексті реформування процедур банкрутства України. Аналіз законодавчих підходів та досвіду іноземних держав у відповідній сфері слугуватиме прикладом успішної адаптації нових положень до реалій правової системи України та їх практичного впровадження. На сьогодні модель правового регулювання неспроможності ФРН залишається одним із найбільш успішних прикладів регламентації відносин, що виникають у цій сфері. Специфіка таких відносин полягає в тому, що значний їх масив пов'язаний із залученням суду. З огляду на наведене проблематика цього дослідження охоплює питання розгляду в судовому порядку справ про неспроможність згідно із законодавством ФРН.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналізу процедур банкрутства присвячена значна кількість досліджень українських науковців, зокрема, Ю.О. Аверкіної, М.М. Береста, О.М. Бірюкова, О.М. Борейка, І.В. Булижина, І.А. Бутирської, В.В. Виговської, С.Б. Глушаченка, Б.М. Грека, В.В. Джуця, С.В. Заболотнього, Н.М. Лазарева, О.А. Лісничука, О.Ю. Мірошніченка, В.В. Радзивілюка, Б.М. Поляков, Ю.А. Стельмашука, В.В. Степанова та інших. Важливе значення мають міжнародно-правові акти, у яких викладені рекомендації урядам щодо розбудови національних систем банкрутства, як-то Принципи побудови ефективних систем неспроможності і захисту прав кредиторів, розроблені Світовим банком. Водночас, не применшуючи значення наведених та багатьох інших досліджень, варто зазначити, що на сьогодні існує небагато вітчизняних праць, присвячених аналізу моделей неспроможності іноземних держав, приклад яких міг би сприяти виявленню та подальшому усуненню системних прогалин національного регулювання відповідних питань.

Формулювання мети статті. З огляду на наведені міркування, **мета** цієї статті полягає в тому, щоб висвітлити ключові засади та особливості судового розгляду справ про неспроможність згідно із законодавством Федеративної Республіки Німеччина.

Виклад основного матеріалу. Німецька правова доктрина традиційно відносить інститут неспроможності до числа процесуальних інститутів, однак законодавство Федеративної Республіки Німеччина щодо неспроможності включає як норми матеріального права, так і процесуальні норми. У цілому сучасна законодавча система Німеччини детально регламентує відносини, які виникають у зв'язку з ініціюванням процедур банкрутства. Основним законодавчим актом ФРН, що регулює відносини, пов'язані з неспроможністю, є федеральний закон «Insolvenzordnung» або Положення про неспроможність ФРН, прийняте 5 жовтня 1994 р. та чинне від 1 січня 1999 року¹. Крім того, значна частина норм, які визначають елементи системи неспроможності ФРН охоплені нормами німецького цивільного процесуального права, так званого «Zivilprozessrecht».

Важливо зазначити, що в німецькому законодавстві поняття «банкрутство» застосовується для опису умисного злочину, тобто виключно для кримінально-правової форми існування неспроможності. Тоді як термін «неспроможність» використовується як економічний та юридичний термін, що означає стан боржника, за якого останній не може виконати свої грошові зобов'язання перед кредиторами. Таким чином, більш доцільним терміном для використання у цьому дослідженні є саме «неспроможність».

У ФРН не існує спеціального органу виконавчої влади, що займався б питаннями неспроможності чи брав участь у процедурах неспроможності. Справи про неспроможність розглядаються виключно в судовому порядку. Так само не існує і державних органів виконавчої влади, які здійснювали б нагляд/контроль за діяльністю конкурсних керуючих, призначених відповідно до процедур неспроможності для управління

© А.Ю. Балюра, 2020

* *Anna Baliura, student of II year of Master's degree division of the Institute of International Relations of Taras Shevchenko National University of Kyiv*

активами, майном боржника. Функцію такого нагляду покладено на суд. Так, суд має право в будь-який час вимагати надання інформації або звіту про поточний стан справ та про діяльність конкурсного керуючого. Якщо керуючий не виконує свої зобов'язання, суд має право після попереднього повідомлення керуючого накласти на нього штраф.

Відтоді як Insolvenzordnung набрав чинності, процедура неспроможності в ФРН розглядається як зведене виконавче провадження («Gesamtvollstreckung»), тобто як виконавче провадження особливого виду. При цьому згідно з параграфом 2 Insolvenzordnung справи про неспроможність підлягають розгляду місцевими судами земель за місцем знаходження комерційного представництва боржника, якщо ж останнє відсутнє – відповідно до загальних процесуальних положень про підсудність.

Згідно з положеннями Insolvenzordnung при подальшому розгляді справи до неї може бути залучено окружний суд. Такий порядок сприяє тому, що судді отримують специфічний досвід у цій сфері, стають більш компетентними, підвищують свій професійний рівень відповідно до вимог, спрямованих на забезпечення належного виконання закону.

Метою провадження у справах про неспроможність є задоволення вимог кредиторів шляхом реалізації майна боржника та розподілу виручки, або узгодження особливого порядку з використанням конкурсного плану, спрямованого в основному на збереження підприємства. Добросовісному боржнику надається можливість звільнитися від непогашених зобов'язань. У доктрині стверджується, що основним завданням інституту неспроможності ФРН є ефективне використання його процедур для оздоровлення економіки з метою збереження робочих місць та задоволення інтересів боржника й кредиторів. Таким чином, для правового регулювання інституту неспроможності в ФРН характерне не лише «прокредиторське» спрямування, а й сприяння задоволенню інтересів боржника.

Ініціювання процесу про неспроможність в ФРН починається з подання відповідної заяви, яка перевіряється судом на прийнятність. У випадку подання заяви про відкриття справи про неспроможність юридичної особи така заява має чітко вказувати кредиторів боржника, загальну суму заборгованості та строк невиконання зобов'язань боржника. Параграф 13 Insolvenzordnung передбачає, що процедура неспроможності може бути введена судом лише на підставі заяви боржника або кредиторів. При цьому подання заяви до суду про визнання боржника неспроможним допускається виключно за умов наявності правового інтересу заявника та достовірності вимоги про ініціювання провадження. Чинне законодавство ФРН встановлює три критерії неспроможності боржника, а саме:

- неплатоспроможність (параграф 17 Insolvenzordnung);
- загрозна неплатоспроможність (параграф 18 Insolvenzordnung);
- понаднормова заборгованість (параграф 19 Insolvenzordnung).

Відсутність чіткого законодавчого закріплення строків невиконання та розмірів зобов'язань боржника обумовлено двома причинами. По-перше, такий підхід залишає за судом можливість самостійно визначати в кожній справі майновий стан боржника та на основі відповідних даних вирішувати питання його неспроможності. По-друге, вимоги до розмірів грошових зобов'язань та строків, протягом яких вони не виконуються, тісно пов'язані з економічними умовами, які, у свою чергу, часто змінюються, що викликало б необхідність щоразу вносити зміни в закон.

При цьому у прийнятті заяви може бути відмовлено в таких випадках:

- відсутність у особи права на звернення з такою заявою до суду;
- невідповідність підставам подання заяви;
- недостатність майна для покриття витрат судового провадження (до таких витрат відносять не лише судові витрати, а й винагороду та інші виплати конкурсному керуючому).

Якщо суд вважає, що немає необхідних підстав для введення процедури неспроможності, він виносить рішення про відхилення заяви. Якщо ж суд приймає заяву, то саме на цій початковій стадії розгляду суд застосовує забезпечувальні заходи – призначення конкурсного керуючого та обмеження в праві розпоряджатися майном.

Згідно з параграфами 218 та 247 Insolvenzordnung план подолання неспроможності передається до суду боржником чи конкурсним керуючим та підлягає перевірці, після якої суд або затверджує, або відхиляє такий план. У рамках судового засідання суд також розглядає і затверджує звіт конкурсного керуючого, результати останніх зборів кредиторів та рішення про припинення провадження у справі.

На основі відповідного рішення суду кредиторам надається право пред'явити свої вимоги протягом встановленого судом строку. Після цього призначається дата проведення слухань та судових засідань з перевірки вимог. В ухвалі суду про введення процедури неспроможності вказуються строк надання звіту та строк проведення перевірки. До моменту представлення звіту зборів кредиторів має бути прийнято рішення про те, чи буде майно неспроможного боржника ліквідовано, сановано, чи до нього буде застосовано так звану трансльовану санацію шляхом введення плану зовнішнього управління. До настання строку перевірки усі кредитори неспроможного боржника мають представити свої вимоги.

Чинне законодавство ФРН щодо неспроможності дозволяє боржнику в рамках процедури неспроможності провести оздоровчі (санаційні) заходи, спрямовані на повне задоволення вимог кредиторів. Збори кредиторів можуть доручити конкурсному керуючому розробку плану фінансового оздоровлення підприємства.

Норми Insolvenzordnung не передбачають конкретний період часу, протягом якого має бути проведене конкурсне провадження. Тривалість цієї процедури залежить від багатьох факторів, як-то: розмір та склад активів (майна боржника, кількість працівників – для створення потенційно можливих нових робочих місць).

Що стосується проваджень у справах про транскордонну неспроможність, до 1985 р. судова практика ФРН виходила з того, що порушення провадження у справі про неспроможність є публічною формою прояву

суверенітету держави і не може виходити за його межі. Тобто німецька модель правового регулювання транс-кордонної неспроможності характеризувалася принципом внутрішньої універсальності і відсутністю універсальності зовнішньої. Це означає, що якщо по відношенню до німецьких процедур неспроможності законодавство виходило з того, що процедура неспроможності, відкрита в Німеччині, має універсальний характер (поширюється на майно і кредиторів боржника, що знаходяться в іноземних державах), то щодо іноземної неспроможності вважалось, що вони мають тільки територіальний характер. Керуючись цим, німецькі суди не визнавали ані іноземні рішення, винесені у справах про банкрутство, ані повноваження іноземного керуючого у справах про банкрутство.

Верховний Суд Рейху, а потім і Федеральний Верховний Суд ФРН у своїх рішеннях, спираючись на норми чинного на той час параграфу 237 Конкурсного статуту 1877 р., висловлювали позицію про неможливість визнання іноземного конкурсного виробництва на території Німеччини і його врахування при здійсненні національного конкурсного провадження². Причиною було те, що відкриття конкурсу є проявом державного суверенітету.

Однак вже в 1985 р. в своєму рішенні Федеральний Верховний Суд ФРН зазначив, що параграф 237 Конкурсного статуту не виключає визнання іноземного конкурсного провадження³. Відтоді Федеральний Верховний Суд ФРН став дотримуватися позиції, згідно з якою відмова у визнанні іноземного конкурсного провадження суперечить ідеї рівності кредиторів, оскільки відкриття конкурсного провадження є актом, спрямованим на захист інтересів кредиторів, а не держави як носія суверенної влади. Тому іноземне конкурсне провадження підлягає визнанню тією мірою, якою йдеться про приватноправові, а не державні інтереси.

Отже, сучасне законодавство ФРН передбачає, що німецькі суди можуть здійснити визнання іноземного судового рішення, що стосується майна боржника, яке знаходиться на території Німеччини. Це можливо за умови, що іноземний суд, який виніс рішення, був компетентним прийняти таке рішення, а також за умови, що виконання такого рішення в ФРН не суперечитиме основним принципам права ФРН, а також принципам моралі (застереження про публічний порядок). При цьому іноземний представник вправі оскаржити угоду, виходячи з вимог іноземного правопорядку, навіть якщо відповідні підстави для цього відсутні в німецькому законодавстві. Водночас відкриття провадження за кордоном не означає, що в Німеччині не можна ініціювати відповідні процедури стосовно активів неспроможної особи, що перебувають в цій країні (принцип «територіальності»), які будуть обмежені обсягом таких активів.

В одному зі своїх рішень Суд ЄС постановив, що німецькі суди не повинні переглядати юрисдикцію, яку взяв на себе суд іншої держави-члена ЄС стосовно проваджень у справах про банкрутство. Так, якщо суд будь-якої іншої держави-члена ЄС виносить так зване «рішення про відкриття» (тобто будь-яке рішення, яким ініціюється процедура ліквідації), таке рішення автоматично визнається в Німеччині.

Однак передбачається два випадки, коли німецький суд може відмовити у визнанні іноземного провадження: якщо буде встановлено, що суд іноземної держави, у якій відкрито провадження у справі про неспроможність, не має юрисдикції відповідно до німецького законодавства або якщо таке визнання суперечитиме фундаментальним принципам права ФРН.

У випадку, якщо справа відповідає умовам визнання іноземного провадження у справі про неспроможність, німецький суд починає співпрацювати з іноземним судом, зокрема, він може надати інформацію щодо іноземного провадження.

Якщо територіальне охоплення справи поширюється виключно на держави-члени ЄС, юрисдикція суду визначається територією, на якій зосереджений центр основного інтересу боржника. Для юридичних осіб це місце, де вони здійснюють свою ділову діяльність.

Якщо ж справа охоплює країни, що не є членами ЄС, застосуванню підлягають параграфи 335–358 Insolvenzordnung.

Практика судів ФРН у справах про визнання іноземних рішень у справах про неспроможність показує, що найчастіше суди звертаються до міжнародних договорів, укладених між ФРН та відповідною державою, а у випадку відсутності такого договору – до принципу взаємності.

Показовим є рішення у справі *Norsk Data*, прийняте в 1996 р. Федеральним Верховним судом ФРН, який є найвищою судовою інстанцією Німеччини з розгляду цивільних справ⁴. Хоча це рішення було прийняте до набрання чинності Insolvenzordnung, висновки, викладені у ньому, застосовуються до цього часу. Справа стосувалася неспроможності норвезької страхової компанії, яка перейшла до процедури реорганізації відповідно до норвезького законодавства та запропонувала кредиторам (включаючи німецького держателя облигацій) задовольнити 25 % вимог. Німецький держатель облигацій відмовився прийняти зменшення вимог, і справу було передано до апеляції. Зрештою, справу було передано до Федерального Верховного Суду ФРН, який дійшов висновку, що норвезьке провадження підлягає визнанню, і встановив три умови визнання іноземного провадження у справах про транскордонну неспроможність, а саме:

- Провадження має бути процедурою неспроможності відповідно до німецького законодавства.
- Іноземний суд повинен мати юрисдикцію для відкриття провадження.
- Не існує обов'язкового внутрішнього правила, яке передбачає інше.

При цьому суд зауважив, що вирішальне значення має перша умова. При винесенні рішення Федеральний Верховний Суд ФРН проаналізував норвезьке провадження та порівняв його з процедурою неспроможності за німецьким законодавством. Суд дійшов висновку, що норвезьке провадження було достатньо наближене до німецької процедури неспроможності і постановив про визнання цього провадження. Таким чином, суд встановив принцип універсальності провадження у справах про транскордонну неспроможність: провадження у справах про неспроможність охоплює активи боржника в повному обсязі незалежно від місця їх знаходження.

Німецькі суди можуть безпосередньо співпрацювати з іноземними судами в справах про неспроможність, щоб встановити природу провадження та вирішити, чи можливо визнання згідно із законодавством Німеччини (параграф 348 Insolvenzordnung). Рішення іноземних судів у справах про неспроможність визнаються такими, що підлягають виконанню на території ФРН, якщо іноземний представник звертається з позовом до компетентного суду.

Висновки. У ході проведеного дослідження було проаналізовано процедуру судового розгляду справ про неспроможність згідно із законодавством Федеративної Республіки Німеччина та виявлено низку її особливостей. За результатами проведеного дослідження автор дійшов висновків про те, що німецьке законодавство комплексно та системно регламентує відносини, що виникають у цій сфері. Розгляд справ про неспроможність відбувається в порядку зведеного виконавчого провадження, що являє собою виконавче провадження особливого виду. Правила підсудності ФРН відносять розгляд відповідних справ до компетенції місцевих судів земель за місцем знаходження комерційного представництва боржника, а у випадку його відсутності – згідно із загальними процесуальними положеннями про підсудність. Також на подальших стадіях розгляду справи до неї може бути залучено окружний суд. На практиці такий підхід значною мірою сприяв спеціалізації суддів за рахунок отримання специфічного досвіду в цій сфері та підвищенню рівня їх компетентності.

Враховуючи вищевикладене, слід зробити висновок про те, що в ФРН сформувалася досить розвинена та ефективна система неспроможності, яка, однак, потребує внесення деяких корективів з метою забезпечення вищого ступеня відповідності міжнародним стандартам, зокрема, щодо регулювання транскордонної неспроможності.

¹ Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/inso/> (дата звернення: 01.02.2020).

² Konkursordnung; Grosskommentar; par. 1-42, Register / begr. Von Ernst Jaeger. – 9., völlig neu bearb. Aufl. / bearb. von Wolfgang Henckel. Berlin; New York: de Gruyter, 1997.

³ Breuer W. Das neue Insolvenzrecht. Verlag C.H. Beck, München, 1998. S. 1–2.

⁴ “Norsk Data” Prozess. 1996. URL: <https://www.zip-online.de/heft-1-1997/zip-1997-39-erkennung-eines-im-ausland-geschlossenen-zwangsvergleichs-norsk-data/> (дата звернення: 20.02.2020).

Резюме

Балиура А.Ю. Особливості судового розгляду справ про неспроможність згідно з законодавством Федеративної Республіки Німеччина.

У статті представлено результати аналізу німецької моделі судового розгляду справ про неспроможність. Зокрема, проаналізовано особливості термінологічного апарату, визначено правила підсудності справ відповідної категорії, встановлено та проаналізовано критерії неспроможності боржника, виявлено підстави відмови у прийнятті заяви боржника чи кредиторів щодо ініціювання провадження у справі про неспроможність, встановлено часові рамки конкурсного провадження у відповідних справах. Стаття розкриває функції та повноваження суду, а також права та обов'язки сторін на кожній стадії розгляду справи про неспроможність. У статті викладено особливості положень законодавства ФРН щодо розгляду справ про транскордонну неспроможність.

Ключові слова: неспроможність, процедури банкрутства, законодавство ФРН, судовий розгляд, справи про неспроможність, боржник, транскордонна неспроможність.

Резюме

Балиура А.Ю. Особенности судебного рассмотрения дел о несостоятельности по законодательству Федеративной Республики Германия.

В статье представлены результаты анализа немецкой модели судебного рассмотрения дел о несостоятельности. В частности, проанализированы особенности терминологического аппарата, определены правила подсудности дел соответствующей категории, установлены и проанализированы критерии несостоятельности должника, выявлены основания отказа в принятии заявления должника или кредиторов по иницированию производства по делу о несостоятельности, установлены временные рамки конкурсного производства в соответствующих делах. Статья раскрывает функции и полномочия суда, а также права и обязанности сторон на каждой стадии рассмотрения дела о несостоятельности. В статье изложены особенности положений законодательства ФРГ по рассмотрению дел о трансграничной несостоятельности.

Ключевые слова: несостоятельность, процедуры банкротства, законодательство ФРГ, судебное разбирательство, дела о несостоятельности, должник, трансграничная несостоятельность.

Summary

Anna Baliura. Peculiarities of court proceedings in insolvency cases under the laws of the Federal Republic of Germany.

The present article represents the results of the analysis of the German model of court proceedings in insolvency cases. In particular, within the framework of our research we have analysed specific aspects of the use of terminological apparatus, inter alia, we have traced the differences of the use of terms ‘insolvency’ and ‘bankruptcy’ under the laws of Germany. Besides, the article covers jurisdiction rules in insolvency cases and provides key characteristics of enforcement proceedings in respective cases. The present article contains in-depth analysis of criteria for recognition the debtor’s insolvency, namely, inability to pay, threatening inability to pay and over-indebtedness. During our research we have also identified and analysed legislative grounds for rejection of the debtor’s or creditors’ application initiating insolvency proceedings.

Further, the article clearly indicates the functions and powers of the court, as well as the rights and obligations of the parties at each stage of court proceedings in insolvency cases, notably, imposition by the court of security measures, namely, appointment of insolvency practitioner and restriction of the right to dispose of the debtor’s property, adoption or rejection by the court of insolvency recovery plan submitted by the debtor or appointed insolvency practitioner. This article also highlights time frames for realization of the above-mentioned rights and obligations and for the entire insolvency proceedings itself.

The article reflects evolution of German court's approach to foreign proceedings in insolvency cases, as well as to decisions of foreign courts in case of this category from total non-recognition to recognition and incorporation of respective rules into the legislation of Germany on cross-border insolvency. The evolution in question is sustained by glaring court practice in this regard.

The present article provides quantitative conclusions on peculiarities of the entire insolvency system of Germany and, particularly, of German model of court proceedings in insolvency cases.

Key words: insolvency, bankruptcy procedures, the laws of the Federal Republic of Germany, litigation, insolvency cases, debtor, cross-border insolvency.

DOI: 10.36695/2219-5521.1.2020.81

УДК 347

Т.А. БАРИЛОВСЬКА

*Таїсія Андріївна Баріловська, студентка Інституту післядипломної освіти Київського національного університету імені Тараса Шевченка**

ORCID: 0000-0002-9472-9593

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

Постановка проблеми. Відповідно до Конституції України право на житло є одним із найважливіших прав людини, тому держава зобов'язана забезпечувати захист цього права¹. Сучасне правове регулювання житлових відносин виходить із того, що забезпечення житлом є потребою громадян, яка стає проблемою самих громадян, хоча вирішення житлового питання, як і раніше, проголошується одним із пріоритетних напрямів політики держави. Постійне зростання цін на житло, зниження обсягів його будівництва, низькі доходи громадян – все це призводить до того, що для більшості українців придбання квартири, або навіть кімнати, залишається нездійсненною мрією навіть у віддаленому майбутньому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правовому обґрунтуванню договору найму житла присвячено ряд наукових праць, спеціальні дослідження вітчизняних науковців, таких як: Є.О. Харитонов, Є.О. Мічурін, О.С. Омельчук, Р.А. Майданик, І.Р. Калаура та ін.

Формулювання мети статті. Мета статті полягає в з'ясуванні правового регулювання укладення договору найму житла, виявлення його особливостей на сучасному етапі розвитку цивільного права в Україні.

Виклад основного матеріалу. Загальне визначення договору найму житла міститься у ч. 1 ст. 810 ЦК України, яка встановлює, що за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату².

Зіставляючи визначення договору найму, що подане у ст. 759 ЦК України та договору оренди, яке визначене у ст. 283 ГК України, І.Р. Калаура вважає, що вони обидва опосередковують відносини з передання майна у користування, проте цариною договору оренди є господарська діяльність, при здійсненні якої майно використовується на підставі вказаного договору. Таким чином, правові категорії «найм» і «оренда» співвідносяться як родові і видові поняття. Законодавчим доводом цьому служить назва ст. 759 ЦК України: «Договір найму»³.

Є.О. Харитонов виокремлює такі цивільно-правові договори у сфері передачі житла в користування:

- приватний (комерційний) договір найму жилого приміщення;
- соціальний договір найму жилого приміщення (спеціальний службовий договір найму), найм житла в гуртожитках тощо⁴.

Є.О. Мічурін серед договорів найму житла виокремлює договір:

- соціального найму;
- комерційного найму⁵.

О.С. Омельчук вважає більш точним поділ лише на два види договору найму жилого приміщення:

- «соціальний» договір найму житла;
- «приватний» договір найму житла.

Класифікація договорів здійснюється за різними підставами, що обираються залежно від її цілей⁶.

Проблеми співвідношення договорів соціального та комерційного найму детально розроблені в науці житлового права. Навряд чи можна знайти будь-яку роботу, присвячену питанням правового регулювання житлових відносин, написану після введення в дію ЦК України, в якій би тією чи іншою мірою не розроблялись ці проблеми. Немає сумніву в тому, що договір соціального найму, як і договір комерційного найму, є різновидами одного типу: договору найму житлового приміщення.

Однак О.С. Омельчук зазначає, що було гіпертрофовано «комерційні» начала в договорі комерційного найму і «соціальні» – в договорі соціального найму. Договір найму в юридичній літературі і в законодавстві став називатися «комерційним», виходячи з того, що основною метою договору найму, на відміну від дого-