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-

вору соціального найму, є отримання власником житлового приміщення прибутку від здачі його в оренду. Зараз з ЦК України випливає, що власник повинен мати ціль від здачі житла в оренду, тобто закон не вважає це комерційною діяльністю⁷.

Думку О.С. Омельчук можна піддати критиці, оскільки здачу в найм житлового приміщення власником за договором комерційного найму ніяк не можна вважати обов'язком, що суперечить принципам цивільного законодавства. Саме з метою отримання прибутку, а не іншою метою, власник здійснює здачу житлового приміщення в комерційний найм.

Що стосується предмета порівнюваних договорів, то слід зазначити насамперед, що за договором найму житлове приміщення, яке надається, має відповідати загальним вимогам, що пред'являються до нього (це нерухоме майно, ізольованість, придатність приміщення для постійного проживання). Предмет договору соціального найму, крім перерахованих вище вимог, повинен відповідати вимогам впорядкованості й нормі надання. Житлове приміщення є саме предметом, а не об'єктом договору. Природно виникає питання: якщо йдеться про одні й ті ж речі, як використовувати неоднакову термінологію?

Причини такої розбіжності засновані, скоріше, на теоретичних канонах. Підхід, який використовується ЖК УРСР, суперечить вченню про предмет зобов'язання. Предмет договору, а точніше сказати, предмет зобов'язання, що випливає з договору, являє собою дії (або бездіяльність), які повинна зробити зобов'язана сторона (або, відповідно утриматися від їх вчинення). Як зазначав Р.А. Майданик, предметом договору завжди надається право на чужу дію⁸.

Предметом договору найму житлового приміщення є дії наймодавця з надання у володіння і користування наймача житлового приміщення. Об'єктом такого договору є житлове приміщення, як матеріальне благо, з приводу якого виникли правовідносини між сторонами.

Перехід до ринкових відносин призвів до кардинальних змін у системі житлових прав громадян. Як наслідок, стрімко розвивається житлове законодавство, що закріплює механізми їх придбання та реалізації. У літературі справедливо зазначається, що у зв'язку з таким переходом задоволення житлових потреб громадян за рахунок державних фондів поступово витісняється вирішенням даної проблеми за рахунок їх власних коштів та коштів організацій.

Поступово збільшується і коло можливих договірних форм, які опосередковують користування житловими приміщеннями, а отже, зростає потреба в подальшій модифікації, а в ряді випадків в деталізації правового регулювання створених відносин. Договір оренди житлового приміщення набуває все більшої значущості і розширює свої кордони в цивільному обороті. Так, з метою вдосконалення та розвитку економічної діяльності організації нерідко залучають іноземних працівників, що мають хороший професійний досвід або унікальну кваліфікацію. Непоодинокі й переїзди наших громадян в інші райони. У результаті виникає необхідність забезпечення прибулого працівника житлом. Для цих цілей роботодавці можуть використовувати різні варіанти, але найбільш поширеним серед них є укладання організацією-роботодавцем договору оренди житлового приміщення з власником житла.

Судова практика рясніє спорами з приводу оренди житлового приміщення, особливо щодо договорів, що містять умову про викуп. Незважаючи на затребуваність, договір оренди житлового приміщення не можна віднести до числа провідних договорів у житловій сфері. Існує кілька договірних форм користування житловими приміщеннями, в якості основних слід назвати договір найму житлового приміщення і договір безоплатного користування житловими приміщеннями⁹.

Питання про суб'єктний склад договору оренди житлового приміщення в юридичній літературі належить до числа дискусійних. Ряд дослідників вважає, що в якості орендарів можуть виступати лише юридичні особи. Інші наполягають на можливій участі фізичних осіб з боку орендаря. Не зайвим буде зазначити, що в рамках правозастосовної діяльності має місце укладання тристоронніх договорів оренди між власником житлового приміщення, юридичною особою (орендарем) і її співробітником, який має намір там проживати¹⁰.

Зіставлення й аналіз базових елементів договору оренди житлового приміщення і призначених для його регламентації загальних положень показує недостатність і непристосованість останніх до регулювання відносин в житловій сфері. Так, додаткових вимог до житлового приміщення з урахуванням регламентації останнього в рамках загальних положень про оренду в законодавстві немає. Однак необхідність забезпечення правил проживання в житловому фонді в цій частині порівняння з договором комерційного найму свідчать про важливість врахування норми загальної площі при заселенні житлових приміщень.

Умова про розмір орендної плати, на думку багатьох дослідників, належить до числа істотних в даному договорі. Однак, виходячи з регулювання зазначених відносин загальними положеннями про оренду, це питання також залишається невирішеним. Набір прав і обов'язків сторін багато в чому не враховує специфіки користування житлом, тому можуть виникнути проблеми при заселенні членів сім'ї і тимчасових мешканців у житлове приміщення.

У рамках досліджуваного договору просто необхідно, на нашу думку, нормативне підкріплене наділення безпосереднього користувача житловим приміщенням повноцінним набором прав і обов'язків, аналогічним правам і обов'язкам наймача нежитлового приміщення. Питання, пов'язані з розірванням договору оренди житлового приміщення, особливо для ряду категорій громадян, наприклад військовослужбовців і їх сімей, також вимагають ретельного опрацювання, на що неодноразово зверталася увага дослідників¹¹.

Від якісного нормативно-правового регулювання буде залежати подальша процедура оформлення договору найму житла. Вважаємо, що держава має зробити все можливе для того, щоб захистити права не лише наймача і наймодавця, а й задовольнити власні інтереси. Саме від офіційного укладення такого договору держава зможе отримувати відсоток від сплати податків (за отримані грошові кошти наймодавцем від здачі

в найм власного житла для проживання інших осіб, які мають таку потребу). Було б добре створити Єдиний реєстр нерухомого майна, яке може бути передане в оренду. Доцільно встановити щомісячну плату за користування таким реєстром для бажаючих здати і взяти в найм житло. Так держава зможе відслідковувати попит і пропозицію найму житла, фактично укладені договори та сплату податків.

Ще необхідно на законодавчому рівні розробити кілька видів договорів, умови яких є імперативними. Саме імперативність норм дає можливість краще здійснювати регулювання орендних відносин. Введення жорстких санкцій за порушення прав наймачів та наймодавців має створити дисципліну в цій сфері.

Висновки. Договір найму житла посідає важливе місце у функціонуванні держави, адже він є правовим механізмом, який дозволяє сторонам визначити основні умови найму житла та уникнути виникнення спорів у майбутньому. У Цивільному кодексі України найм житла виділений в окрему главу 59, яка розташована в підрозділі 1 «Договірні зобов'язання» розділу III «Окремі види зобов'язань» Книги п'ятої «Зобов'язальне право». Глава налічує 17 статей, які регулюють цивільно-правові відносини щодо договору найму житла, предметом якого є житло, що перебуває в приватній власності особи (фізичної або юридичної).

Проаналізувавши чинне законодавство України як джерельну базу дослідження та узагальнивши теоретико-правову літературу, можна зробити висновок про те, що основною метою договору найму житла було, є і залишається задоволення житлової потреби особи, а чинним законодавством надаються достатні правові можливості для задоволення як житлової потреби, так і комерційних амбіцій приватної особи.

Також у ході дослідження розкрито поняття «договору найму житла», визначено відмінність між поняттями «найм» та «оренда», розглянуто види договорів найму житла, з'ясовано особливості цього договору як об'єкта приватної власності, порядок надання послуг за договором.

¹ Див.: Конституція України: чинне законодавство зі змінами та допов. станом на 1 січня 2020 р. Київ: Паливода А.В., 2020. 76 с.

² Див.: Цивільний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 06.05.2019 р. Київ: Паливода А.В. 2019.

³ Див.: Калаур І.Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на Українських землях. *Часопис Академії адвокатури України*. 2013. № 3. С. 1–7.

⁴ Див.: Харитонов Є.О., Голубева Н.Ю. Цивільне право України: в 2 т. Т. 2.: підручник. Харків: Одиссей, 2008. 872.

⁵ Див.: Мічурін Є. Правочини з житлом: наук.-практ. посіб. 3-є вид., переробл. та доп. Харків: ЮрСвіт, 2007. 536 с.

⁶ Див.: Омельчук О.С. Поняття та типологія договору найму житла. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 74–82.

⁷ Див.: Омельчук О.С. Спільні питання укладення цивільно-правового договору найму (оренди) житла // *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 39. С. 133–139.

⁸ Див.: Майданик Р.А. Цивільне право: Загальна частина. Т. 1. Вступ у цивільне право: підручник. Київ: Алерта, 2012. 472 с.

⁹ Див.: Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / С.С. Бичкова, І.А., Бірюков, В.І. Бобрик та ін. 3-тє вид., змін. та доп. Київ: Алерта, 2014. 496 с.

¹⁰ Див.: Там само.

¹¹ Див.: Швидка В.Г. Права та обов'язки сторін договору найму (оренди) житла. *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 20. С. 116–120.

Резюме

Баріловська Т.А. Теоретичні аспекти договору найму житла.

У статті висвітлено особливості договору найму житла, його види. Головна увага приділяється розгляду договору найму житла, предмет якого перебував в індивідуальній власності громадян.

Ключові слова: житло; договір найму жилого приміщення, договір найму соціального житла, договір найму житла.

Резюме

Баріловская Т.А. Теоретические аспекты договора найма жилья.

В статье освещены особенности договора найма жилья, его виды. Главное внимание уделяется рассмотрению договора найма жилья, предмет которого находился в индивидуальной собственности граждан.

Ключевые слова: жилье; договор найма жилого помещения, договор найма социального жилья, договор найма жилья.

Summary

Taisiia Barilovska. Theoretical aspects of the housing contract.

The article highlights the features of the residential lease agreement and its types. Particular attention is paid to the residential lease agreement, the subject of which has been individually owned by citizens.

Subject to the Constitution of Ukraine the right to housing is one of the most important human rights, therefore, the state must protect this right. Modern legal regulation of housing relations proceeds from the fact that housing is a need of the citizens, which becomes a problem for the citizens themselves, although the solution of the housing problem is still proclaimed as one of the priority areas of the state policy. Constantly rising housing prices, declining volume of its construction, low incomes – it all leads to the fact that the purchase of an apartment or even a room remains just a dream, impossible even in the distant future, for most Ukrainians.

Public housing has not yet fulfilled its function of providing constitutional social guarantees for housing rights, primarily for low-income groups. The objective reason for the slow progress in it is the protracted and deep economic crisis in Ukraine, the actual refusal of the state to fulfill its earlier commitments to improve the citizens' housing conditions, as well as a radical change in Ukraine's housing policy. It is necessary to create socially acceptable mechanisms aimed at encouraging citizens with sufficient income to improve housing conditions at the expense of the housing market and at implementing new principles for providing social housing to and using it by low-income groups who need better housing conditions.

The analysis of the social residential lease agreement shows that it is a legal institution on the edge between the fields of civil and administrative law. In a broader sense, the social residential lease agreement is an important element of the system of social protection of citizens, and in this context it can be characterized as some obligation of the state to guarantee a life-long right to housing. The question is only how one can integrate a legal institute, taken from the former socialist legal system, into an existing legal system.

In the course of the research, the concept of the "residential lease agreement" has also been revealed, the types of residential lease agreements have been examined, the features of this agreement as an object of private property and the procedure for rendering services under the agreement have been clarified.

Key words: housing; residential lease agreement, social housing lease agreement, housing lease agreement.

DOI: 10.36695/2219-5521.1.2020.82

УДК 347.4

М.С. БУЦАН

*Маргарита Сергіївна Буцан, студентка Інституту післядипломної освіти Київського національного університету імені Тараса Шевченка**

ORCID: 0000-0003-4744-7021

ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ В СУЧАСНОМУ ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

Постановка проблеми. В епоху панування командно-адміністративних методів управління договірне право обслуговувало владні методи управління економікою шляхом встановлення в основному імперативних приписів, обов'язкових для виконання всіма суб'єктами цивільного права. Відсутність у господарюючих суб'єктів серйозної заінтересованості в результатах своєї діяльності, з одного боку, і планова заданість всіх основних параметрів їх взаємовідносин між собою, з іншого, призвели до того, що правові форми цих взаємовідносин звелися до так званих «господарських договорів»: поставки, підяду на капітальне будівництво, перевезення вантажу, кредитно-розрахункових відносин.

Інші договори, правила про які збереглися і до сьогодняшнього часу (наприклад, купівлі-продажу, міни, позики, оренди, страхування, доручення, комісії, зберігання), використовувалися, головним чином, для здійснення побутових угод між громадянами та споживчих угод між ними і організаціями.

Перехід до ринкової економіки кардинально змінив потребу суспільства в цивільно-правовому «інструментарії». Свобода розпорядження своїм майном, вартість якого, як правило, ні для громадянина, ні для організації законом не обмежена, у поєднанні із заінтересованістю в максимально вигідному використанні майна привели до появи в цивільному обороті правових інститутів, невідомих раніше діючому законодавству.

Договірні зобов'язання стали найпоширенішими в цивільному обороті. Від їх виконання залежить значною мірою стійкість економіки і суспільства в цілому. Принцип свободи договору, який впливає з Конституції України, отримав подальший розвиток у Цивільному кодексі України. Особливе значення мають норми цивільного законодавства про виконання договірних зобов'язань. Вони повсякденно застосовуються в практичній діяльності юридичних осіб і громадян.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням зобов'язань присвячені праці М.М. Агаркова, В.А. Белова, Н.Ю. Голубевої, О.В. Дзери, О.С. Йоффе, Т.С. Ківалової, Л.А. Лунца, Р.А. Майданика, Й.О. Покровського, Ф.К. Савінї, Є.О. Суханова, Є.О. Харитонова та інших вчених. Науковий аналіз щодо виконання зобов'язань в Україні здійснювали такі автори, як А.Б. Гриняк, М.Д. Пленюк, М.С. Біленко, І.С. Лукасевич-Крутник, Г.М. Грищенко, Н.В. Трофуненко та ін.

У науковців виникають протиріччя щодо тлумачення поняття «зобов'язання». Питання виконання зобов'язань також викликає багато суперечок, адже зобов'язання бувають у різних сферах, отже, і їх способи здійснення будуть різними. Є основа, яка формує фундамент виконання зобов'язання, але форми й методи виконання будуть залежати від специфіки самого зобов'язання. Відповідно, у наукових працях М.М. Агаркова, Е.І. Антонюк, В.Д. Андрійцю, Ю.Г. Басіна, С.М. Бервено, О.О. Красавчікова, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика, В.В. Луця, С.О. Погрібного, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Є.О. Харитонова найповніше було досліджено правову природу зобов'язання та особливості виконання. Не зважаючи на велику кількість наукових праць з цієї теми, варто зазначити, що повноцінно питання саме виконання зобов'язань так і не обґрунтовано.

Формулювання мети статті. Мета статті виявляється у науковому з'ясуванні теоретичних і практичних питань виконання зобов'язань.

Виклад основного матеріалу. Поняття зобов'язання та виконання зобов'язання тісно пов'язані між собою. Існування одного неможливе без іншого. Зобов'язання зумовлює виконання, характер скоєних сторонами дій (бездіяльності). Самі дії з виконання знаходять свою основу саме у зобов'язанні. Спочатку з'являється зобов'язання, потім воно виконується і належним виконанням припиняється.