

DOI 10.32782/2786-9156.108.4.118-127

УДК 349.444:347.453.3](477+430)

Утехін І.Б., кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри фундаментальних юридичних дисциплін приватного вищого навчального закладу «Буковинський університет» (м. Чернівці, Україна)

e-mail: utehin.igor2017@gmail.comORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3937-4523>

ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ ТА НІМЕЧЧИНІ: ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

У статті вперше досліджено поняття загальних положень про договір найму (оренди) житла за законодавством України та Німеччини. Доведено, що договір у країнах посідає власне місце серед інших цивільно-правових договорів. Предмет договору зумовлює його правове регулювання. Встановлено чотири конститутивні ознаки договору. Обґрунтовано, що він за юридичною природою є взаємно-зобов'язальним. Доведено, що договір найму житла є відмінним від договору найму майна за результатом – задоволення потреби у житлі. Визначено відмінність найму житла від споживчого та комерційного договорів. Обґрунтовано, що за своєю характеристикою цей договір є: взаємним, оплатним та соціальним. Встановлено наявність чотирьох елементів договору найму (оренди) житла, які мають свій зміст. Коло користувачів є ширшим, ніж взагалі у майновому наймі. Факт проживання особи означає право користуватися, чого немає в інших суміжних договорах. Під час вирішення спору за договором найму житла суд враховує не лише національне законодавство, але й міжнародні акти про права людини. Встановлено, що під час захисту прав наймача слід виходити зі свого суб'єктивного права користування житлом. Доведено, що у ЄС найм житла не врегульовано. Сьогодні це регламентується окремо у країнах. За НЦУ відносини є різновидом договору найму, діють загальні положення з найму житла. Вони логічні та прагматичні щодо захисту наймача, який є вразливою стороною. По-перше, наймач має гарантії. По-друге, діє універсальне положення на захист його прав: те, що суперечить окремим положенням і вчиняється на шкоду наймача, є недійсним. Червоною лінією загальних положень є правило щодо захисту наймача. В інших видах найму такого немає. У Гл. 59 ЦК України бракує подібних загальних положень, де можна було б передбачити додатково способи захисту наймача. Заслуговує на увагу методика захисту. Надалі слід розглянути зміст договору найму (оренди) житла за цивільним законодавством України та законодавством Німеччини.

Ключові слова: найм житла, договір, конститутивні ознаки, характеристика, елементи договору, загальні положення.

Постановка проблеми. Трансформація правового регулювання відносин з найму житла в Україні викликана окремими чинниками: складним станом внаслідок війни, застарілими нормативними актами, відсутністю державної політики. Розроблення проекту Закону України «Про основні засади житлової політики» [1] є кроком до майбутніх змін. Все це свідчить про актуальність питання для суспільства сьогодні. Численні порушення прав користувачів житла, складне правове регулювання, відсутність достатньої кількості досліджень викликають потребу в удосконаленні правового регулювання у сфері користування житлом, зокрема питання договору найму (оренди) житла з урахуванням досвіду іноземних країн.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед дослідників договір найму (оренди) житла викликає увагу. Я.В. Гуляк запропонувала дефініцію договору, визначила його ознаки, зміст, забезпечення виконання. Спірною є правова природа договору [2, с. 10]. О.В. Кармаза зазначила про співвідношення договору найму житла та договору оренди житла й частково про іноземне право [3, с. 18–23]. Доцільно визначити далі загальні положення.

М.К. Галянтич визначив концепцію розвитку законодавства у сфері користування житлом в Україні та слушно зауважив про існування невирішених питань у сфері

житлових відносин, зокрема співвідношення житлового законодавства та цивільного, нечіткість і неузгодженість окремих положень про найм (оренду) [4, с. 71].

У ЄС зазначають, що у 2021 році парламент прийняв резолюцію, яка закликає країни ЄС визнати достатнє житло як основне право людини, що може бути здійснено через законодавство [5, с. 5]. Через це досвід країн ЄС, зокрема Німеччини, в цьому сенсі для України є доречним та необхідним.

Формулювання цілей. Ставимо таку мету: визначити конститутивні ознаки договору найму житла за законодавством України та Німеччини, встановити його правову природу, надати характеристику, знайти відмінності від суміжних договірних конструкцій, встановити його елементи.

Виклад основного матеріалу. У ст. ст 47, 48 Основного закону України зазначено про права кожного на житло та достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло [6]. У Загальній декларації прав людини (ч. 1 ст. 25) зазначено: «Кожна людина має право на такий життєвий рівень, включно з їжею, одягом, житлом, медичним доглядом та необхідним соціальним обслуговуванням, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї тощо» [7, с. 91]. Як впливає із зазначених актів, житло є елементом, який входить у загальне поняття «достатній життєвий рівень».

Користування житлом у загальному розумінні є широким поняттям. Воно охоплює усі підстави виникнення цього права відповідно до цивільно-правових договорів різної спрямованості: як зобов'язальних, речових, шлюбного договору. Ми зосередимось на одному з них, зобов'язальному, – договорі найму (оренди) житла. Він передбачений як окремий тип договору у Гл. 59 ЦК [8]. Законодавець розмежовує його з іншим – договором найму майна (Гл. 58 ЦК) [8], незважаючи на те, що за спрямуванням ці два договори співпадають, передбачаючи передачу майна та, відповідно, житла у користування.

На наше переконання, причина в тому, що предметом цього договору є житло. Під ним розуміють помешкання, квартиру, будинок, які призначені для постійного проживання людини (ч. 1 ст. 812 ЦК). Іншими словами, за допомогою житла кожен може реалізувати своє право на проживання. Це право є особистим немайновим правом фізичної особи ЦК. Отже, кожен з нас потребує житла для того, щоб жити.

Житло не є просто майном. Відносини з ним регулюються різними інститутами цивільного права – правом власності, договором купівлі-продажу, договором дарування, договором найму (оренди) тощо. Це підтверджує важливість цих відносин у суспільстві. Однак постає питання, через який спосіб фізичній особі швидше досягти мети – мати місце проживання?

Найпростіше, на відміну від купівлі житла, укласти договір найму (оренди). Для купівлі слід мати достатню суму грошей. Найм житла – це значно дешевше, тому доступніше для громадян. Через це він дуже часто використовується молоддю, студентами та сім'ями. Саме тому правове регулювання цих відносин є диференційованим – найм у приватному секторі, найм соціального житла, найм службового житла.

Ми зосередимось на наймі житла у приватному секторі (фонді). Визначимо, які конститутивні ознаки має вибраний договір: а) спрямований на передачу житла у користування для проживання; б) має соціальний елемент – реалізує право фізичної особи на житло; в) врегульований окремо у Гл. 59 ЦК як самостійний тип цивільно-правового договору; г) об'єкт цивільного права – житло у договорі найму стає його предметом і зумовлює відповідне правове регулювання для можливості проживання фізичної особи чи осіб. Саме за цими ознаками договір найму (оренди) житла відмежується від інших цивільно-правових договорів.

Заслуговує на увагу питання про природу договору з найму (оренди) житла. Ми частково згідні з Я.В. Гуляк про те, що головним у визначенні правової природи є розуміння його як підстави виникнення правовідносин (цивільних прав і обов'язків, що кореспондують одне одному), пов'язаних з використанням житла для проживання [2, с. 10]. В цьому розумінні природа договору звужується до юридичного факту.

Погоджуємося з позицією С.О. Сліпченко та Є.О. Мічуріна: «За своєю юридичною природою житлові відносини з користування здебільшого є зобов'язальними. У них бере участь одна сторона – той, хто надає житлове помешкання в користування, а інша – особа, якій воно надається (наймач)» [9, с. 202–203]. Далі можна продовжити та врахувати ці дві позиції.

Вважаємо, що за юридичною природою договір є взаємним зобов'язанням наймодавця та наймача житла, який виникає з правочину і, як наслідок, задовольняється соціальна потреба фізичної особи у житлі за плату. Саме це відмежовує його від звичайного договору найму (оренди) майна (Гл. 58 ЦК). Договір найму (оренди) житла врегульовано окремо у Гл. 59 ЦК.

Слід також наголосити на тому, що відмінність між наймом майновим та житла впливає з результату конкретного договору: а) за наймом майна – задоволення особи у майні і можливість користуватися за плату; б) за наймом житла – задоволення потреби житлової (соціальної), яка має закріплення у Конституції України. В останньому йдеться про реалізацію конституційного права громадянина (ст. 47) [6]. Спільним є те, що обидва договори існують у приватній сфері.

У зв'язку з цим зауважимо, що в договорі майнового найму взагалі реалізується майнове право особи – набуття права користування річчю (майном) за плату. У договорі найму (оренди) житла реалізується немайнове особисте право фізичної особи – набуття права користування для проживання у певному житловому помешканні.

У цьому сенсі слід звернутися до судової практики, Постанови Верховного Суду від 5 квітня 2023 року по справі № 127/6749/22 [10]. Наймачі житла звернулись до касаційної інстанції, Верховного Суду за захистом прав. Попередньо справа була розглянута у суді першої та апеляційної інстанцій, які не задовільнили позов та скаргу. Показовим є те, що підставою для відмови був вибір позивачами неефективного способу захисту прав – висунули вимоги про визнання їх наймачами житлового приміщення і зобов'язання укладання типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Верховний Суд погодився з позицією попередніх інстанцій і тим, що ці вимоги не є ефективним способом захисту, оскільки не захстять їхні житлові права. Далі Суд зазначив, що норми ЖК України визначають таким способом визнання права користування житловим приміщенням, зміну договору найму житлового приміщення [10].

Іншими словами, слід було правильно визначати предмет позову, виходити з того, яке право порушено, не визнається чи оскаржується. Так, позов мав бути про те, щоб визнати за позивачами право користування житлом та внести відповідні зміни у договір. Прикро, що така можливість була в позивачів, навіть у суді першої інстанції – змінити предмет позову, чи подати новий позов.

Цікавою є Постанова Дніпровського апеляційного суду від 28 липня 2022 року у справі № 199/6220/21 на скаргу Публічного акціонерного товариства «Дніпрометиз» [11]. У серпні 2021 року «Дніпрометиз» звернувся з позовом до наймача фізичної особи про розірвання договору найму житла від 1 серпня 2020 року № 82/20, укладеного між позивачем та відповідачем, та проханням виселити його з кімнати, без надання іншого приміщення, стягнути з відповідача на користь позивача оплату за проживання в гуртожитку за договором найму житла в розмірі 12 095,89 грн.

Суд першої інстанції задовільнив позов частково, стягнув з відповідача за договором найму житла суму боргу з оплати. У решті вимог – відмовлено. Підставою було, те що договір найму житла було пролонговано (відсутність заперечень з боку позивача), не надано доказів попередження відповідача про дострокове розірвання (ст. 822 ЦК).

Апеляційний суд погодився з рішенням попереднього суду і обґрунтував це положеннями ст. 47 Конституції України, ст. 9 ЖК України, ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Всі вони мають один вектор – заборону примусового позбавлення житла фізичної особи і врахування співрозмірності захисту прав [11]. Такий підхід означає підвищення захисту прав наймачів житла і врахування сучасної ситуації як в Україні, так і у світі. Наведений приклад свідчить про зміну акцентів у захисті прав у бік людиноцентричності.

Виникає питання про те, як співвідносяться інші цивільно-правові договори з договором найму (оренди) житла. Для прикладу виберемо споживчий договір та комерційний договір.

Як відомо, споживчий договір є окремим типом договору і врегульований споживчим законодавством України, зокрема чинним ЦК (Гл. 59). У спеціальному Законі – «Про захист прав споживачів» – відносини з найму житла відсутні [12]. Загалом житло як предмет найму не є споживчою річчю. Тому це перша ознака того, що це не споживча сфера відносин. Як відомо, в країні є дві окремі державні політики – про споживачів та житлова.

Комерційний договір також відмежовується від договору найму житла. У першому головне – товарно-грошовий обмін для отримання прибутку. У наймі житла таке має іншу ознаку. Прибуток також є – за передачу житла в користування на певний строк. Однак з огляду на предмет договору існує своя специфіка і діє захист прав наймача. Наприклад, збереження сили договору за зміни власника житла, право на продовження договору після його закінчення. Отже, житло більш тяжіє до особи, яка його потребує. Воно не може швидко обертатися як товари, гроші. Як правило, ці відносини є тривалими: існує строк користування житлом, на відміну від комерційного договору купівлі-продажу, де є строк передачі товару і оплати. Він є разовим договором. Відбувається товарно-грошовий обмін. У наймі обміну немає, є користування та оплата.

Визначимо елементи договору найму житла. До них належать сторони, предмет, зміст та форма договору. Сторонами зазначеного договору є: а) наймодавець – фізична особа власник житла (юридична особа) чи фізична особа, яка має право надавати житло в оренду; б) наймач – фізична особа. Наймачем може бути і юридична особа, якщо вона винаймає його для фізичної особи. Це впливає зі ст. ст. 810, 813 ЦК. Може ще бути й піднаймач, за згодою з наймодавцем (ст. 823 ЦК). Однак він не набуває самостійного права користування житлом. Договір найму житла є первинним, а договір піднайму – похідним.

Слід зазначити, що, окрім наймача за договором найму житла, мають право користування інші особи, які постійно з ним проживають (ст. 816 ЦК). Це можуть бути батьки, дружина чи діти тощо. Отже, вони не є сторонами договору, але мають права. На це слід звернути увагу. На нашу думку, це підкреслює особливість зазначених відносин. Оскільки, у суміжних договорах право третьої особи має бути визначено.

Як бачимо, на відміну від Житлового кодексу України (ст. 64) [13], у ЦК сторонами окремо не визначаються члени сім'ї наймача (ст. 816). Хоча насправді вони і є фактично.

Другим елементом є предмет договору. По-перше, є істотна умова, яка визначає його сутність. У ч. 1 ст. 812 ЦК зазначено: «Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, будинок або його частина». Частина 2 цієї ж статті говорить: «Помешкання має бути придатним для постійного про-

живання у ньому». Як відомо, предметом договору найму загалом (ст. 760 ЦК) є річ з індивідуальними ознаками, яка зберігає свою цілісність за неодноразового використання. Помітна відмінність цих предметів, помешкання – квартира чи її частина, будинок чи його частина. Воно належить до об'єктів нерухомості. Отже, предмет договору найму житла є вужчим, ніж під час найму речей.

Третім елементом є зміст договору: як правочину, так і зобов'язання. Під змістом правочину слід розуміти істотні умови договору найму житла: предмет, строк та ціну. Вважаємо строк істотною умовою через те, що він припускається навіть тоді, коли не визначений у договорі. Змістом зобов'язання є взаємні права та обов'язки сторін наймодавця та наймача житла: в наймодавця – обов'язок передати житло, в наймача – користуватися належним чином для проживання, надавати оплату, сплачувати комунальні послуги, робити поточний ремонт. Як бачимо, більше обов'язків в наймача, оскільки він користується майном власника. Однак наймодавець також має обов'язки з проведення капітального ремонту. Слід зауважити, що всі права та обов'язки сторін визначено у Гл. 59 ЦК. Окрім цього, сторони можуть самостійно визначити це у своєму договорі.

Четвертим елементом є форма договору найму житла. Загалом для нього вимагається дотримання простої письмової форми (ст. 811 ЦК). На бажання сторони можуть додати й нотаріальну форму правочину. У сучасних умовах краще це робити. Нотаріус може перевірити юридичну чистоту житла через державний реєстр. Це буде означати спокійне користування наймачем житлом за договором.

Якщо йдеться про найм (оренду) житла з викупом, змінюються умови для форми – письмова, нотаріально засвідчена, а також обов'язкова державна реєстрація договору (ст. 811 ЦК).

За характеристикою договір найму (оренди) житла є консенсуальним, взаємним, оплатним та соціальним. Консенсуальність проявляється в тому, що для його укладення слід домовитися щодо істотних умов – предметом, строком та ціною. Взаємність полягає в тому, що виконанню обов'язку з передачі житла в користування кореспондує обов'язок з оплати. Відповідно, останній обов'язок означає оплатність договору.

Соціальність виявляється в тому, що цей правочин задовольняє потребу людини у житлі (має соціальний ефект). В комерційному договорі цієї риси немає, він обслуговує інші відносини, де на меті – отримання прибутку.

Переходимо до аналізу відносин з найму житла у Німеччині, яка є країною що входить у склад ЄС. По-перше, слід дати відповідь, чи врегульовано ці відносини на рівні законодавства Європейського Союзу.

Проаналізуємо зміст DCFR та ЕСС, які стосуються регулювання приватних відносин у ЄС. У DCFR (модельних правилах приватного права) є частина В «Оренда речей», де містяться положення про оренду речей. Стаття IV.B.-1:101 зазначає про речі, про оренду нерухомості. Про житло положення відсутні [14, с. 168].

За Кодексом Європейського контрактного права (ЕСС) положень, які б регулювали найм, немає. Книга 2 «Окремі види договорів» містить ч. 1 «Продаж» [15].

Причинами, які зумовлюють такий стан, є такі. По-перше, зазначені документи обслуговують комерційний обіг. По-друге, відносини з найму житла перебувають у іншій соціальній площині та більш вузькі, ніж комерційні. По-третє, у деяких країнах ЄС існують власні традиції у регулюванні відносин з найму житла. Наприклад, щодо Нідерландів: «Фонд соціальної оренди житла є одним з найбільших у Європі після Франції та Великої Британії. Будівництво соціального житла вперше було дозволено законом про житло 1901 року» [16, с. 27-29].

Отримуємо висновок, що відносини з найму житла у ЄС з огляду на свою специфіку (некомерційність) та соціальне спрямування регулюються національним законодавством країн-учасниць.

Проаналізуємо, яким чином врегульовано найм житла у Німеччини. В НЦУ (BGB) передбачено 25 видів зобов'язань (§§ 433–853). Розділ 5 кн. 2 містить положення про договір найму, договір оренди. Є підрозділ 1 «Загальні положення про відносини з найму», підрозділ 2 «Відносини з найму житлових приміщень» §§ 549–577_a (28 параграфів) [17]. Для порівняння, у ЦК України найму житла присвячено ст. ст. 810–826 Гл. 59 (17 статей).

Визначимо зміст другого підрозділу НЦУ. Він має логічну та раціональну структуру. Глава 1 «Загальні положення» налічує 8 параграфів. На початку зазначено, що предмет регулювання – найм житлових приміщень. Значено про застосування загальних положень про найм, якщо з положень §§ 549–577_a не випливає інше (абз. 1). Це вказує на те, що відносини з найму житла є різновидом договору найму. Як відомо, за ЦК України договір найму (оренди) житла визначено як окремий договірний тип у Гл. 59.

Зі змісту абз. 2 випливає, що наймач житла має певні переваги: 1) від підвищення плати за найм (§ 557–651); 2) у разі припинення найму; 3) у разі встановлення права власності на квартиру (абз. 2 § 568, 573, 573_a, абз. 1 573_d, 574–575, абз. 1 575_a та 577, 577_a) [17].

У абз. 2 § 549 НЦУ йдеться про три винятки з правила про захист прав наймача житла: 1) якщо житлове приміщення передане лише у тимчасове користування; 2) якщо житлове приміщення складає частину квартири, де мешкає наймодавець, та облаштоване предметами домашнього обстановки переважно наймодавцем, якщо тільки це житлове приміщення не передане у тривале користування наймачу разом з його сім'єю чи особами, з якими він веде спільне господарство постійно; 3) якщо житлове приміщення орендує юридична особа публічного права чи приватна особа, яка займається благодійністю задля передачі особам, які терміново його потребують [17].

На наш погляд, ці преференції вказують на вразливість наймача житла, формують правильне уявлення про його статус у приватних відносинах загалом, дають змогу дійти висновку, що наймач житла є вразливою стороною договору через те, що він не має власного житла. Такий стан речей вимагає захисту його прав.

Вертаємося до винятків. В абз. 3 § 549 зазначено, що положення про захист, наведені вище, окрім § 574, не діють щодо житла у студентських чи молодіжних гуртожитках. Тобто лише 1 параграф з 9 діє. А за змістом §§ 574, 574_a, 574_b, 574_c йдеться про право наймача на заперечення проти розірвання договору.

На нашу думку, причиною звуження прав наймача у цьому разі є сутність найму житла – задоволення потреб тимчасового користування житлом студента чи молодої людини під час навчання чи роботи. Можна вважати, що існує цільове призначення найму житла, на відміну від іншого виду найму, коли житло наймає звичайний громадянин. Тоді у договорі зазначають «для проживання взагалі».

Проаналізуємо далі зміст положень Гл. 1. підрозділу 2 НЦУ. Цінним є те, що перший § 549 віддзеркалює складність і зміст відносин з найму житла. Він формує умовну червону лінію у цих відносинах – захист наймача житла. Визначимо далі, як це проявляється.

Наступним прикладом захисту прав наймача є § 550 НЦУ: «Якщо договір найму укладається на строк більше 1 року без дотримання письмової форми, він діє на невідзначений час. Розірвання договору припускається не раніше ніж після закінчення 1 року після передачі житлового приміщення» [17]. Зміст цих положень визначає, що наймач захищається в будь-якому разі, незалежно від того, який договір є: письмовий або усний (строк до 1 року).

У § 555 НЦУ «Недійсність угоди про сплату неустойки» йдеться про те, що наймач не сплачує неустойку. Це імперативне положення. Зрозуміло, що в бік наймодавця це правило не діє.

Ще один дієвий спосіб захисту прав наймачів житлового приміщення міститься у змісті Розділу 5 «Договір найму, договір оренди». У абз. 4 § 536 НЦУ зазначено: «Угода,

яка відступає від правил на шкоду наймачу житлового приміщення, недійсна». Застосовано по змісту 31 раз (!).

Ми проаналізували Розділ 5 і встановили, що зазначене положення міститься у підрозділі 2, який присвячений найму житла. У наступному підрозділі 3 «Відносини з найму інших речей» його немає. Аналогічно у змісті підрозділу 4 «Договір оренди» та підрозділі 5 «Договір оренди землі» [17].

Можемо дійти висновку, що наймач житла у Німеччині є вразливою стороною договору. Припускаємо, що існує презумпція «вразливості наймача житла». Це проявляється у такому: 1) наймач не має власного житла; 2) шукає спосіб його отримати чи винайняти; 3) наймач залежить від наймодавця, який є власником житла.

Виникає певна нерівність між учасниками цивільних відносин – наймодавцем та наймачем житла, як виняток із загального правила. Тому законодавець виправляє це через надання наймачу окремих прав для захисту і досягнення рівності.

В Україні також можна було б запровадити цю презумпцію задля захисту прав наймачів житла, визначити у законодавстві способи захисту, використати раціональний підхід Німеччини до цього. Все це викликає уточнення сутності і змісту договору найму житла в українському законодавстві. Він є соціально спрямованим, є способом реалізації одного з прав людини – право на житло.

Виходячи з особливостей НЦУ, його системного змісту та обсягу статті, ми зосередимося на загальних питаннях відносин найму житлових приміщень. Заслугує на увагу питання забезпечення найму, викладене у § 551 НЦУ. Його назва вказує на сутність – «Обмеження розміру коштів з забезпечення найму та їх внесення». В абз. 1 йдеться про те, що якщо наймач має надати наймодавцю забезпечення виконання своїх обов'язків, то визначається розмір забезпечення – не більше плати за найм за місяць в потрійному розмірі за відрахуванням експлуатаційних витрат [17]. Слід звернути увагу на те, що дбають і про захист наймача через обмеження розміру забезпечення найму.

Далі у Гл. 1 у §§ 552, 553 НЦУ зазначено про захист наймача: а) у першому випадку – недопущення здійснення наймодавцем права на вилучення обладнання; б) у другому – про дозвіл наймачу передавати в користування частину житла третім особам після укладення договору.

§ 554 НЦУ визначає обов'язок наймача вживати заходів для утримання та модернізації приміщення. Зрозуміло, що власник зацікавлений в належному стані об'єкта найму. При цьому враховують і інтереси наймача. Він має право на розірвання договору. Однак припис вжити цих заходів не діє, якщо вони викликали б для наймача, його сім'ї такі труднощі, що неможливо виправдати навіть з урахуванням правомірних інтересів наймача та інших наймачів (абз. 2) [17]. Абзац 4 вказує на те, що наймодавець має відшкодувати витрати наймача через заходи, яких вживалось.

Передостанній § 554 «Безперешкодне користування річчю» визначає право наймача за наявності правомірного інтересу вимагати від наймодавця згоди на здійснення будівельних змін чи переобладнання, що необхідні для безперешкодного користування річчю та доступу до неї. Наймодавець може відмовити, якщо його інтерес у збереженні речі чи будівлі у незмінному стані переважить інтерес наймача у безперешкодному користуванні. Абзац 2 говорить про те, що наймодавець може дати свою згоду через надання співрозмірного додаткового забезпечення на відновлення попереднього стану. Абзац 3 зазначає, що угода, яка не відповідає приписам абз. 1 на шкоду наймачу, недійсна [17].

Виходячи з вищенаведеного, ми бачимо зміст загальних положень про договір найму житлового приміщення у ФРН. Червоною лінією крізь них проходить захист

вразливої сторони – наймача. Законодавець опікується його інтересами та створює йому більш сприятливі умови. Наймачу надається можливість мати житло у наймі через існування переваг. Однак інтереси наймодавця також дотримуються. Цікавим є підхід регулювання – зваження інтересів наймодавця та наймача житла. Ваги законодавця схиляються у той бік, де можлива вразливість сторони договору.

Висновки. Договір найму (оренди) житла є важливим інститутом як в Україні, так і в Німеччині. Правове регулювання має спільні риси. Договір має конститутивні ознаки, а його предмет зумовлює правове регулювання. За юридичною природою є зобов'язальним, має власні елементи та відмежовується від інших суміжних договорів. Однак є й відмінності. За НЦУ відносини з найму житла є різновидом договору найму, існують загальні положення про найм житла, на відміну від ЦК України. Слід виправити цей недолік і внести доповнення до Гл. 59 ЦК України, додати параграф 1 «Загальні положення», де передбачити окремі способи захисту, перш за все – наймача. Доречно запозичити прагматичні методи регулювання житлових відносин в Україні. Надалі слід провести дослідження змісту договору найму житла в Україні та Німеччині.

Використані джерела:

1. Про основні засади житлової політики: проект Закону України від 3 квітня 2024 року. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html> (дата звернення: 30.11.2024).
2. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12:00:03. Одеса, 2005. 24 с.
3. Кармаза О.В. Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 2. С. 18–23.
4. Галянтич М.К. Концепція розвитку законодавства у сфері користування житлом. *Часопис Київського університету права*. 2024. № 2. С. 70–75.
5. Rising housing costs in the EU: the facts (infographics). Article 17.10.2024. European Parliament. URL: https://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/expert/2024/10/story/20241014STO24542/20241014STO24542_en.pdf (дата звернення: 30.11.2024).
6. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.11.2024).
7. Загальна декларація прав людини. Прийнята і проголошена резолюцією 217 А(III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: збірник законодавчих актів: станом на 5 вересня 2022 року. Київ, 2022. 102 с.
8. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n3897> (дата звернення: 30.11.2024).
9. Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В. Житлове право України: науково-практичний посібник. Харків, 2003. 344 с.
10. Постанова Верховного Суду від 5 квітня 2023 року по справі № 127/6749/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110175622> (дата звернення: 30.11.2024).
11. Постанова Дніпровського апеляційного суду від 28 липня 2022 року у справі № 199/6220/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105483150>.
12. Про захист прав споживачів: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> (дата звернення: 30.11.2024).
13. Житловий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#n65> (дата звернення: 30.11.2024).
14. Christian von Bar, Eric Clive, Paul Varul The notion and the purposes of DCFR / *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law*. Draft Common Frame of reference (DCFR). Full Edition. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group) / ed. by Christian von Bar and Eric Clive. Vol. I–VI. Munich, 2009. 649 p.
15. Code Européen des Contrats – European contract code. URL: <https://www.trans-lex.org/450100> (дата звернення: 30.11.2024).
16. Elsinga M., Wassenberg F. Social housing in the Netherlands. *Social housing in Europe* / ed.

K. Scanion, Ch. Whitehead, M. Fernandez. *Arrigoitia*. 2014. P. 21–40. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/book/10.1002/9781118412367> (дата звернення: 30.11.2024).

17. Bürgerliches Gesetzbuch – German Civil Code. URL: <https://www.trans-lex.org/600100> (дата звернення: 30.11.2024).

References:

1. Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky: proiekt Zakonu Ukrainy vid 3.04.2024 r. [On the basic principles of housing policy: draft Law of Ukraine dated 03.04.2024]. Retrieved from: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html> (data zvernennia: 30.11.2024). [in Ukrainian].

2. Huliak, Ya.V. (2005). Dohovir naimu (orendy) zhytla za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [Contract of rental (lease) of housing under the civil legislation of Ukraine]. *Extended abstract of Candidate's thesis*. Odesa. 24 s. [in Ukrainian].

3. Karmaza, O.V. (2016). Dohovir naimu zhytla ta dohovir orendy zhytla: yikh spividnoshennia [Contract of rental of housing and contract of rental of housing: their relationship]. *Pidpriumnystvo, hospodarstvo i parvo – Entrepreneurship, economy and law*. № 2. S. 18–23 [in Ukrainian].

4. Haliantych, M.K. (2024). Kontsepsiia rozvytku zakonodavstva u sferi korystuvannia zhytлом [Concept of development of legislation in the field of housing use]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava – Journal of the Kyiv University of Law*. № 2. S. 70–75 [in Ukrainian].

5. Rising housing costs in the EU: the facts (infographics). Article 17.10.2024. European Parliament. Retrieved from: https://www.europarl.europa.eu/pdfs/news/expert/2024/10/story/20241014STO24542/20241014STO24542_en.pdf (data zvernennia: 30.11.2024) [in English].

6. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (data zvernennia: 30.11.2024) [in Ukrainian].

7. Zahalna deklaratsiia prav liudyny. Pryiniata i proholoshena rezoliutsiieiu 217 A(III) Heneralnoi Asamblei OON vid 10 hrudnia 1948 roku. Konventsiiia pro zakhyst prav liudyny i osnovopolozhnykh svobod: Zbirnyk zakonodavchykh aktiv: stanom na 5 veresnia 2022 roku (2022). [Universal Declaration of Human Rights. Adopted and proclaimed by resolution 217 A (III) of the UN General Assembly of 10 December 1948. Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms: Collection of Legislative Acts: as of September 05, 2022]. K. 102 s. [in Ukrainian].

8. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n3897> (data zvernennia: 30.11.2024) [in Ukrainian].

9. Slipchenko, S., Michurin, Ye., & Soboliev, O. (2003). *Zhytlove pravo Ukrainy: naukovo-praktychnyi posibnyk [Housing Law of Ukraine: Scientific and Practical Handbook]*. Kharkiv. 344 s. [in Ukrainian].

10. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 5 kvitnia 2023 roku po spravi № 127/6749/22 [Resolution of the Supreme Court of April 5, 2023 in case No. 127/6749/22]. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110175622> (data zvernennia: 30.11.2024) [in Ukrainian].

11. Postanova Dniprovskoho apeliatsiinoho sudu vid 28 lypnia 2022 roku u spravi № 199/6220/21 [Resolution of the Dnipro Court of Appeal dated July 28, 2022 in case No. 199/6220/21]. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105483150> [in Ukrainian].

12. Pro zakhyst prav spozhyvachiv: Zakon Ukrainy [On the Protection of Consumer Rights: Law of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> (data zvernennia: 30.11.2024) [in Ukrainian].

13. Zhytlovyi kodeks Ukrainy [Housing Code of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#n65> (data zvernennia: 30.11.2024) [in Ukrainian].

14. Christian von Bar, Eric Clive, Paul Varul (2009). *The notion and the purposes of DCFR / Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law*. Draft Common Frame of reference (DCFR). Full Edition. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group) / ed. by Christian von Bar and Eric Clive. Vol. I–VI. Munich. 649 p. [in English].

15. Code Européen des Contrats – European contract code. Retrieved from: <https://www.trans-lex.org/450100> (data zvernennia: 30.11.2024) [in French].

16. Marja Elsinga, Frank Wassenberg (2014). *Social housing in the Netherlands / Social housing in Europe*. Editors: Kathriene Scanion, Christine Whitehead, Melissa Fernandez Arrigoitia. p. 21–40. Retrieved from: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/book/10.1002/9781118412367> (data zvernennia: 30.11.2024) [in English].

17. Bürgerliches Gesetzbuch – German Civil Code. Retrieved from: <https://www.trans-lex.org/600100> (data zvernennia: 30.11.2024) [in German].

Стаття надійшла до редколегії 02.12.2024

Utekhin I., Candidate of Law, Associate Professor, Private Higher Education Institution Bukovynian University (Chernivtsi, Ukraine)

CONTRACT OF EMPLOYMENT (LEASE) OF HOUSING IN UKRAINE AND GERMANY: GENERAL PROVISIONS

The article for the first time explores the concept of general provisions on the contract of rent (lease) of housing under the legislation of Ukraine and Germany. It is proved that the contract in the countries takes its own place. The subject of the contract determines its legal regulation. Four constitutive features of the contract have been established. It is justified that it is mutually binding by legal nature. It is proved that the contract of renting housing is different from the contract of renting property, consumer and commercial contract. Reasonable characteristics of the contract. Established the presence of four elements of the contract of hire (lease) housing, which have their content. The circle of users is wider than in general in property hiring. The fact of a person's residence means the right to use. The court, when resolving a dispute over the hiring of housing, takes into account national and international acts. The existence of the subjective right to use housing is the basis for its protection. It is proved that in the EU the hiring of housing is not regulated. Today it is regulated separately in countries. In Germany, this is a kind of contract of employment and there are General provisions on hiring housing. They are logical and pragmatic in the direction of protecting the employer, who is a vulnerable party. First, the employer has guarantees. Secondly, there is a universal provision in defense of his rights – something that contradicts the provisions and is done to the detriment of the employer is invalid. The red line of general provisions is the rule to protect the employer. In other types of hiring this is not. In Ch. 59 of the Civil Code of Ukraine lacks such general provisions, where it would be possible to provide additional ways to protect the employer. The method of protection deserves attention. In the future, you should consider the content of the contract of hire (lease) of housing under the civil legislation of Ukraine and the legislation of Germany.

Key words: rental of housing, contract, constitutive features, characteristics, elements of the contract, general provisions.