



РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛЬЯ КАК МЕРА ЗАЩИТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Виктория ШВИДКАЯ,

ассистент кафедры гражданского права
Национального университета «Одесская юридическая академия»

Summary

The theoretical study of the legal category “dissolution of the contract” is carried out in the article, and it is grounded that the dissolution of the contract of tenancy is a measure of the protection of civil rights of the parties to this contract. The author has defined the concept of dissolution of the contract of tenancy. Legal provisions regarding the dissolution of the contract of tenancy by the unilateral cancellation of the contract, dissolution of the contract of tenancy in court, as well as dissolution of the contract of tenancy by agreement of the parties to a contract are analysed in the article. The author also defines legal consequences of the dissolution of the contract of tenancy. In the end the author makes a conclusion that legislator provides a unique consequence of the dissolution of the contract of tenancy – eviction, which is used both as a measure of landlord’s civil rights protection and a measure of the responsibility of the tenant.

Key words: dissolution of contract, dissolution of the contract of tenancy, civil rights protection, unilateral cancellation of the contract, eviction.

Аннотация

В статье проводится теоретическое исследование юридической категории «расторжение договора» и обосновывается положение о том, что расторжение договора найма (аренды) жилья является мерой защиты гражданских прав. Предлагаются формулировка понятия расторжения договора найма (аренды) жилья. Анализируются законодательные положения относительно расторжения договора найма (аренды) жилья путем одностороннего отказа от договора, расторжения в судебном порядке, а также расторжения по согласию сторон. Определяются правовые последствия расторжения данного договора. Делается вывод о том, что для договора найма (аренды) жилья законодатель предусматривает уникальное в своем роде последствие расторжения – выселение, которое несет двойную нагрузку: применяется как мера защиты гражданских прав наймодателя и как мера ответственности нанимателя.

Ключевые слова: расторжение договора, расторжение договора найма (аренды) жилья, защита гражданских прав, односторонний отказ от договора, выселение.

Постановка проблемы. Защита гражданских прав является центральной категорией гражданского права, поэтому исследование такого способа защиты, как расторжение договора найма (аренды) жилья, является важным этапом для установления как положительных, так и отрицательных аспектов применения законодательных норм в этом направлении. Понятие «прекращение договора» является родовым и включает расторжение договора и другие случаи прекращения договора как два видовых понятия. Расторжение договора в свою очередь рассматривается как родовое понятие относительно трех его видов, к которым относятся такие: расторжение договора по согласию сторон, по решению суда, в порядке одностороннего отказа от договора. Исходя из положений ст. 825 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины), стороны договора найма (аренды) жилья имеют право воспользоваться перечисленными видами расторжения договора, при этом в определенном объеме им гарантирована со стороны закона защита их гражданских прав от нарушений.

Актуальность темы исследования подтверждается степенью не раскрытости темы расторжения именно частного договора найма (аренды) жилья, поскольку в основном внимание ученых было направлено на решение проблем защиты прав при расторжении социального договора найма жилья, предметом которого выступают жилые помещения, находящиеся в государственной или коммунальной собственности.

Состояние исследования. Проблемы расторжения договора найма (аренды) жилья исследовали такие ученые, как М.К. Галянтич, Я.В. Гуляк, О.В. Дзера, А.И. Дришлюк, А.Г. Карапетов, Л.Г. Личман, В.В. Луць, Е.О. Мичурин, А.С. Омельчук, О.А. Пидопригора, Е.О. Харитонов, работы которых послужили фундаментальной базой для дальнейшего исследования вопросов расторжения договора найма (аренды) жилья, а также защиты гражданских прав при расторжении договора найма (аренды) жилья.

Целью статьи является исследование законодательных положений относительно расторжения договора найма

(аренды) жилья путем одностороннего отказа от договора, расторжения в судебном порядке, а также расторжения по согласию сторон, определение правовых последствий расторжения данного договора, которым является выселение.

Изложение основного материала. Такая юридическая категория, как расторжение договора, вмещающая триединую конструкцию, состоящую из расторжения договора по согласию сторон, по решению суда, в порядке одностороннего отказа от договора, охватывается общим понятием «прекращение договора», поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 653 ГК Украины в случае расторжения договора обязательства сторон прекращаются. С учетом изложенного мы присоединяемся к высказанной в юридической литературе точке зрения о том, что понятие «прекращение договора» является родовым, охватывающим расторжение договора и другие случаи прекращения договора как два видовых понятия. Расторжение договора в свою очередь может рассматриваться как родовое понятие в отношении трех его видов [1, с. 222].



В рамках данного исследования возникает вопрос об отнесении такого принудительного способа, как расторжение договора вообще и расторжения договора найма (аренды) жилья, в частности, к мерам защиты гражданских прав или к мерам гражданско-правовой ответственности. Например, А.Г. Карапетов обосновывает позицию отнесения такой категории, как расторжение договора, к мерам защиты гражданских прав, исходя из следующих соображений. Так, автор обращает внимание на то, что «в случае расторжения договора кредитором имущественный эффект данной меры вполне возможен, но он, если и возникнет, то лишь опосредовано. Расторжение договора как мера защиты направлена в первую очередь на прекращение отношений и не имеет цели причинить должнику какой-либо имущественный ущерб. Такой результат может возникнуть лишь как побочный эффект расторжения» [2, с. 154]. Указанные обстоятельства присущи договорным отношениям частного найма жилья. Так, в случае разрушения или порчи жилья при систематическом нарушении нанимателем прав и интересов соседей и использовании им жилья не по назначению действия наймодателя направлены в первую очередь на прекращение правоотношений между ним и нанимателем, что может быть осуществлено с помощью такого способа защиты, как прекращение договорных правоотношений путем расторжения договора. Позиция отнесения расторжения договора (путем одностороннего отказа от договора) к мерам защиты гражданских прав была высказана также Е.В. Оболонковой, которая указывает на то, что «для совершения одностороннего отказа от исполнения обязательства управомоченной стороной достаточно самого факта нарушения договора контрагентом. При этом не имеют значения такие обстоятельства, как виновность нарушителя, а также факт причинения потерпевшему убытков и их размер; отказ может вообще не вызвать наступления нежелательных имущественных последствий у нарушителя» [3, с. 56]. Итак, можно сделать вывод о том, что расторжение договора является мерой защиты гражданских прав.

Многочисленные законодательные акты устанавливают основания растор-

жения отдельных видов гражданско-правовых договоров. Их регламентация соответствует предостережению, которое формулируется в ч. 1 ст. 651 ГК Украины, в соответствии с которым расторжение договора допускается при отсутствии согласия сторон, если это предусмотрено законом. Поэтому следует учитывать и основания расторжения договоров, которые устанавливаются применительно к отдельным видам договоров [1, с. 224]. Такими законодательными основаниями для расторжения договора найма (аренды) жилья в соответствии с ч. 2, 4 ст. 825 ГК Украины являются следующие: невнесения нанимателем платы за жилье, разрушение или порча жилья нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает, использование жилья нанимателем не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает. Не вызывает сомнений то, что расторжение договора найма (аренды) жилья в указанных случаях является мерой защиты гражданских прав наймодателя. Защитой гражданских прав нанимателя, исходя из ч. 1 ст. 825 ГК Украины, является право нанимателя на отказ от договора, если жилье стало непригодным для постоянного проживания в нем. При этом очевидно, что невнесение нанимателем платы за жилье, разрушение или порча жилья нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает, использование жилья нанимателем не по назначению и т. п. являются существенными нарушениями договора, что подтверждается их законодательным признанием как существенных, поскольку только на их основании возможно расторгнуть договор. Поэтому расторжение договора найма (аренды) жилья по указанным законодательно закрепленным основаниям можно рассматривать в контексте п. 7 ч. 2 ст. 16 ГК Украины как такой способ защиты гражданских прав судом, как прекращение правоотношения.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что, во-первых, положения ч. 2 ст. 651 ГК о расторжении договора по решению суда по требованию одной стороны в случае существенного нарушения договора другой стороной является способом защиты

гражданских прав в контексте п. 7 ч. 2 ст. 16 ГК Украины; во-вторых, расторжение договора по решению суда по требованию одной стороны, когда это следует из закона или договора, а существенность этих нарушений презюмируется законом, также можно считать способом защиты гражданских прав в контексте п. 7 ч. 2 ст. 16 ГК Украины, поскольку цель и ожидаемый результат расторжения одинаковые: в судебном порядке прекратить договорные обязательства, тем самым защитить свои гражданские права от нарушений.

Договор может быть расторгнут в случаях, когда отсутствуют существенные нарушения или вообще отсутствует нарушение договора, при этом о таком расторжении прямо указывается в законодательной норме или договоре. Например, в соответствии с ч. 3 ст. 825 ГК Украины договор найма части дома, квартиры, комнаты (части комнаты) может быть расторгнут по требованию наймодателя в случае необходимости использования жилья для проживания самого наймодателя и членов его семьи. Расторжение договора по этому основанию предусмотрено законом при отсутствии какого-либо нарушения, а целью расторжения является защита гражданских прав наймодателя путем прекращения правоотношений, что гарантирует наймодателю – владельцу жилья использование жилья без нарушения прав других лиц. Таким образом, прямо предусмотренная норма о возможном расторжении договора несет в себе общее требование о прекращении правоотношений, поскольку является необходимостью для защиты гражданского права наймодателя и членов его семьи. В соответствии с ч. 2 ст. 653 ГК Украины в случае расторжения договора обязательства сторон прекращаются. Поэтому расторжение договора найма (аренды) жилья по этому основанию можно считать способом защиты субъективных гражданских прав при условии, если возникший спор будет решаться в судебном порядке. Если расторжение договора по этому основанию будет осуществлено во внесудебной форме, такое расторжение можно считать односторонним отказом от договора, при котором наймодатель должен предупредить нанимателя о расторжении договора не позднее чем за два месяца.



Наиболее закономерным в связи с отсутствием спора между сторонами является расторжение договора по соглашению сторон. Законодателем этот способ предусматривается как основной, поскольку он установлен ч. 1 ст. 651 ГК Украины, согласно которой изменение или расторжение договора допускается только по соглашению сторон, если иное не установлено договором или законом. Расторжение договора по соглашению сторон совершается в форме договора, к которому применяются положения о заключении сделок и общие правила заключения договоров. Договор о расторжении договора найма (аренды) жилья по соглашению сторон заключается в письменной форме в соответствии с предписаниями ст. 811 ГК Украины. Следует отметить, что глава 59 ГК Украины, которая устанавливает случаи расторжения договора найма (аренды) жилья, не предусматривает возможность расторжения указанного договора по соглашению сторон. Мы считаем, что стороны договора найма (аренды) жилья имеют право по взаимному согласию расторгнуть договор, поскольку в ГК Украины отсутствует норма, которая запрещает такое расторжение. Например, если после заключения договора найма (аренды) жилья будет установлена непригодность помещения для постоянного проживания в нем, стороны по взаимному согласию могут расторгнуть договор [4, с. 561].

В теории гражданского права выделяют два вида расторжения договора: по соглашению сторон и по инициативе одной стороны. Расторжение договора по инициативе одной из сторон делится на односторонний отказ от договора, который осуществляется во внесудебном порядке в форме одностороннего отказа от исполнения договорных обязательств, и расторжения договора путем обращения в суд.

Относительно договора найма (аренды) жилья односторонний отказ нанимателя от договора предусмотрен законодателем ч. 1 ст. 825 ГК Украины, посвященной расторжению этого договора, который следует рассматривать в качестве защиты гражданских прав нанимателя как слабой стороны данного договора. Специфической особенностью расторжения договора путем одностороннего отказа является обязательное указание о таком праве в

законе или договоре. Таким образом, сторона не может в одностороннем порядке отказаться от договора, если это не предусмотрено договором или отсутствует в соответствующем законе. Расторжение договора путем одностороннего отказа возможно в трех случаях: 1) если закон требует, чтобы сторона отказаться от договора (например, ч. 2 ст. 848 ГК Украины); если имеет место нарушение договора (п. 3 ч. 1 ст. 825 ГК Украины); по собственному желанию, в связи с обстоятельствами, которые носят личный характер (переезд в другой город или страну, тяжелое материальное положение, болезнь и т. п.). Одним из обязательных условий для отказа от договора является необходимость уведомления контрагента про отказ. В соответствии с ч. 1 ст. 825 ГК Украины наниматель жилья вправе с согласия других лиц, постоянно проживающих вместе с ним, в любое время отказаться от договора найма, письменно предупредив об этом наймодателя за три месяца. Этот срок закон устанавливает с целью защиты прав наймодателя, которому он необходим для заключения договора с другим лицом [4, с. 569]. Следует присоединиться к точке зрения, согласно которой в случае предупреждения наймодателя о расторжении договора меньше чем за 3 месяца наймодатель имеет право требовать от нанимателя квартплату за соответствующее время [4, с. 569]. Кроме того, если другая сторона договора считает, что отказ противоречит законодательству и условиям договора, он имеет право обжаловать в суде односторонний отказ от договора [5, с. 11].

Когда стороны не достигли общего согласия относительно расторжения договора, такой договор может быть расторгнут по решению суда по требованию заинтересованной стороны в случае существенного нарушения договора другой стороной, а также на других основаниях, предусмотренных договором или законом. Существенным отличием расторжения договора путем одностороннего отказа и расторжения договора по решению суда является то, что в первом случае договор расторгается по инициативе одной из сторон, во втором – договор может быть расторгнут судом. Учитывая положения ч. 2 ст. 651 ГК Украины, а также ч. 2 ст. 652 ГК Украины, которые посвящены рас-

торжению договора, следует выделить три группы оснований расторжения договора в судебном порядке: 1) существенное нарушение договора; 2) другие случаи, установленные договором или законом; 3) существенное изменение обстоятельств.

Основным в рамках частного найма жилья является расторжение договора в случаях, установленных законом. Законодательными основаниями для расторжения договора найма (аренды) жилья в соответствии с ч. ч. 2, 3, 4 ст. 825 ГК Украины являются такие: невнесения нанимателем платы за жилье, разрушение или порча жилья нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает, использование жилья нанимателем не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает, необходимость использования жилья для проживания самого наймодателя и членов его семьи.

В случае расторжения договора найма (аренды) жилья в судебном порядке по требованию наймодателя, согласно ч. 2 ст. 825 ГК Украины, законодатель предусмотрел норму об отсрочке исполнения решения о расторжении договора по просьбе нанимателя, тем самым защищая слабую сторону договора. Таким образом, договор найма (аренды) жилья в указанном случае будет считаться расторгнутым с момента истечения отсрочки, то есть истечения одного года с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Выводы. Учитывая изложенное, можно сделать вывод, о том, что расторжение договора найма (аренды) жилья – это волеизъявление сторон, согласованное с другими участниками договора, которое выражается в действиях, которые направлены на прекращение договорных отношений в установленном законом порядке. Для договора найма (аренды) жилья законодатель предусматривает уникальное в своем роде последствие расторжения, а именно выселение, которое не имеет имущественного выражения, а заключается в освобождении жилья нанимателем и другими лицами, проживающими в помещении на основании судебного решения, без предоставления им другого жилья. Выселение как



принудительная мера несет двойную нагрузку: применяется как мера защиты гражданских прав наймодателя и как мера ответственности нанимателя.

Список использованной литературы:

1. Зобов'язальне право України : [підручник] / за ред. Є.О. Харитонова, Н.Ю. Голубевої . – К. : Істина, 2011. – 848 с.
2. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве / А.Г. Карапетов. – М. : Статут, 2007. – 876 с.
3. Оболонкова Е.В. Односторонний отказ от исполнения обязательства: научно-практическое исследование / Е.В. Оболонкова. – М. : Юридическая фирма «Контраст» ; Волтерс Клувер, 2010. – 144 с.
4. Цивільний кодекс України : [коментар]. – Х. : ТОВ «Одісей», 2003. – 856 с.
5. Процьків Н.М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України : фвтореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.М. Процьків. – К., 2003. – 19 с.

УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА НЕУВАЖЕНИЯ К СУДУ КАК УГОЛОВНОГО ПРАВОНАРУШЕНИЯ ПРОТИВ ПРАВОСУДИЯ В УКРАИНЕ

Игорь ШМАРИН,
аспирант

Института права имени Владимира Сташиса
Классического частного университета

Summary

The article presents a theoretical study of the subject of contempt to court in the context of justification criminalization of a wrongful act in Ukraine as a crime against justice. It is proved that the general definition of the age of criminal responsibility for contempt to court as a criminal offense against justice in today's environment is an adequate position because, on the one hand, the act is difficult to comprehend its nature and the social danger of younger persons, but on the other, the contempt to court is not characterized by any high degree of public danger, no significant prevalence among young children. The study of the topic is possible to determine the legal nature of the contempt to court as a negative social phenomenon and to formulate proposals for improvement of domestic criminal law in the administration of justice.

Key words: foreign experience, criminal responsibility, model legislation, contempt to court, subject.

Аннотация

Статья посвящена теоретическому исследованию субъекта неуважения к суду в контексте обоснования криминализации данного противоправного деяния в Украине как уголовного правонарушения против правосудия. Обосновано, что определение общего возраста уголовной ответственности за неуважение к суду как уголовное правонарушение против правосудия в современных условиях является адекватной позицией, поскольку, с одной стороны, указанное деяние является сложным для осознания его характера и общественной опасности лицами младшего возраста, однако, с другой стороны, неуважение к суду не характеризуется ни повышенной степенью общественной опасности, ни существенной распространенностью среди лиц младшего возраста. Исследование данной темы позволило определить правовую природу субъекта неуважения к суду и сформулировать предложения по усовершенствованию отечественного уголовного законодательства в сфере отправления правосудия.

Ключевые слова: криминализация, уголовная ответственность, неуважение к суду, субъект.

Постановка проблемы. Одним из фундаментальных институтов уголовного права является институт субъекта преступления (уголовного правонарушения). В контексте обоснования целесообразности криминализации в Украине неуважения к суду как уголовного правонарушения против правосудия следует отметить, что подобная форма проявления правового нигилизма негативно сказывается на ходе процессуальной деятельности, выполнения судом своих задач по охране прав и свобод человека и гражданина, собственности, общественного порядка и общественной безопасности, а также лишает судебный процесс воспитательной функции. Таким образом, исследование субъекта неуважения к суду позволит охарактеризовать его

признаки для определения действенного механизма правовой защиты суда от проявления неуважения к нему.

Актуальность темы исследования подтверждается степенью её раскрытости: на сегодняшний день в отечественной науке уголовного права отсутствуют фундаментальные исследования субъекта неуважения к суду в силу законодательной незакрепленности данного противоправного деяния как уголовного правонарушения против правосудия.

Состояние исследования. Отдельные аспекты уголовно-правовой политики и способов противодействия неуважению к суду исследовались такими отечественными и зарубежными учеными, как Д.О. Балобанова, О.М. Бандурка, Ю.В. Баулин, А.С. Горелик, Т.А.