

УДК 347.254

Дарина Святославівна ШНАЙДЕР,
студентка групи Ф-6-ПЗдср-16-2 ХНУВС*Науковий керівник: доцент кафедри цивільного права та процесу
факультету № 6 ХНУВС кандидат юридичних наук, доцент Аврамова О. Є.*

ПОНЯТТЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Житлові правовідносини є одними з проблемних у дослідженні, оскільки одні вчені-юристи розглядають їх у широкому значенні, як загальне, збірне поняття, що охоплює усі види житлових відношень, об'єднаних правом на житло. До їх складу іноді включають правові зв'язки, що виникають із експлуатаційної діяльності суб'єктів житлово-комунального господарства, зі стосунків підприємств, які забезпечують житло електроенергією, газом, теплом, водою, а також займаються вивезенням побутових відходів, та інше. Інші науковці вважають що ці правовідносини виникають виключно щодо користування житлом та порядком його отримання.

Житлові правовідносини – це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового права. Першою умовою житлових правовідносин є наявність двосторонніх чи багатосторонніх фактичних відносин, що складаються між суб'єктами житлового права: між уповноваженою та зобов'язаною стороною у активних і пасивних правовідносинах. Другою умовою виникнення житлових правовідносин є наявність правової норми, а третьою – наявність юридичного факту, з яким чинне законодавство пов'язує настання правових наслідків.

Класифікація житлових правовідносин може бути проведена за різними критеріями. Залежно від об'єкту прав житлові правовідносини поділяють на речові та зобов'язальні. За цим критерієм житло може бути об'єктом речових і зобов'язальних правовідносин. Житлові речові правовідносини поділяються на дві групи: а) права власності і б) речові права на чуже житло. Найбільш повним речовим правом є право власності. Воно передбачає можливість уповноваженої особи володіти, користуватися, розпоряджатися річчю на підставі закону і титулу. Інші речові права (обмежені речові права на чужу річ) можуть надавати їх носію також можливість володіти, користуватися (використовувати) та, залежно від виду, розпоряджатися житлом, однак вони менші за змістом.

Варто зазначити, що житлові правовідносини численні і різноманітні. Їх також можна поділити на такі групи:

1) Організаційні правовідносини, які складаються по вертикалі на засадах влади і підпорядкування (наприклад, з управління житловим фондом, з обліку громадян, які потребують житло, і розподілу житлових приміщень);

2) Майнові правовідносини, що складаються на засадах рівності їх учасників. Сюди слід віднести відносини, які складаються між суб'єктами житлового права з приводу користування житловими приміщеннями. Ці відносини можуть, зокрема, виникати: 1) з договору соціального найму житлового приміщення; 2) з договору комерційного найму житлового приміщення; 3) з договору найму жилого приміщення, що знаходиться в спеціалізованому житловому фонді; 4) з договору піднайму жилого приміщення та ін.

В цілому до житлових правовідносин варто віднести: виникнення, здійснення, зміни або припинення права володіння, користування і розпорядження житловими приміщеннями, що входять в державний і комунальний житловий фонд; користування житловими приміщеннями, що входять в приватний житловий фонд; користування спільним майном власників складової частини багатоквартирного будинку; віднесення приміщень до числа житлових приміщень та виключення їх з житлового фонду; обліку житлового фонду; утримання житлових приміщень в належному стані та їх ремонту, перебудови та перепланування житлових приміщень; надання житлово-комунальних послуг.

У зв'язку з тим, що у державі не прийнято оновленого житлового кодексу здійснити чітку класифікацію житлових правовідносин складно, оскільки воно об'єднують природу к приватних так і публічних відносин.

Одержано 17.04.2018



УДК 347.416

Кристина Вікторівна ГАМАЮНОВА,
студентка групи Ф-6-ПЗдср-16-2 ХНУВС*Науковий керівник: доцент кафедри цивільного права та процесу
факультету № 6 ХНУВС кандидат юридичних наук Вакулович Е. В.*

ЩОДО ПОРЯДКУ ЗАМІНИ ОСІБ У ЗОБОВ'ЯЗАННІ

Внаслідок різноманітних обставин у період існування зобов'язання в його суб'єктному складі можуть відбуватись певні зміни, коли замість первісного кредитора чи первісного боржника вступає інший учасник.

Перелік підстав заміни кредитора у зобов'язанні визначається у статті 512 Цивільного кодексу України. Найпоширенішою з них на практиці є відступлення кредитором права вимоги, що здійснюється шляхом укладення відповідного договору між первісним кредитором та іншою особою. Як правило таке бажання кредитора передати свої права за правочином іншій особі обумовлюється раптовим виникненням у нього необхідності негайно, раніше узгодженого з боржником строку, отримати належній йому грошові кошти. За таких обставин кредитори, зазвичай, передають свої права на майбутнє отримання грошей іншим особам, найчастіше – банкам, одразу одержуючи відповідну грошову суму. Подекуди кредитори у зобов'язаннях шляхом відступлення права вимоги іншим особам сплачують останнім свої борги, рідше – роблять дарунки. Таким чином, договір про відступлення права вимоги може бути як оплатним, так і безоплатним. Згідно до частини 1 статті 513 Цивільного кодексу України відповідний договір між первісним та новим кредитором має бути укладений у такій самій формі, як і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання.

Заміна кредитора може статися також внаслідок універсального правонаступництва, при цьому додаткових угод для проведення заміни кредитора не потрібно. Автоматично замінюється кредитор і у випадку виконання зобов'язання боржника його поручителем чи заставодавцем або третьою особою.

Слід звернути увагу на те, що перелік зазначених підстав не є вичерпним, відповідно до частини 2 статті 512 Цивільного кодексу України він може бути розширений, і навпаки, сторони можуть включити в договір умову, за якою кредитор буде позбавлений можливості відступити право вимоги іншій особі.

Заміна боржника у зобов'язанні здійснюється, зазвичай, шляхом укладення між первісним боржником та іншою особою договору про переведення боргу. Але на відміну від заміни кредитора, яка, як правило, не має суттєвого значення для боржника, заміна останнього завжди є небайдужою кредиторів, оскільки від особи боржника залежить можливість реального та належного виконання зобов'язання. Невідомий кредитор боржник може виявитись непрофесійним або неплатоспроможним. Зважаючи на це у статті 520 Цивільного кодексу України передбачено, що боржник у зобов'язанні може бути замінений іншою особою виключно за згодою кредитора.

Згода кредитора є одностороннім волевиявленням, зверненим до первісного, нового або обох боржників. У даному випадку мова йде не про дозвіл або заборону на укладення договору про переведення боргу, а про відношення кредитора до такої угоди, від якої залежать її наслідки. Але новий боржник і за відсутності згоди кредитора на переведення боргу може запропонувати йому надати виконання зобов'язання замість первісного боржника, а кредитор згідно з положенням частини 1 статті 528 Цивільного кодексу України буде зобов'язаний прийняти таке виконання, якщо тільки з актів законодавства або суті зобов'язання не випливає обов'язок боржника виконати зобов'язання особисто. За таких обставин третя особа, яка виконує зобов'язання за боржника, не замінює боржника і не стає додатковим боржником, зобов'язаною особою залишається первісний боржник, який у повному обсязі несе відповідальність перед кредитором за порушення зобов'язання, у тому числі й за його порушення іншими особами, на яких було покладено виконання.

Отже, якщо запропоноване кредиторів, який не надав згоду на переведення боргу, виконання зобов'язання новим боржником виявиться неналежним чи взагалі не відбудеться, кредитор вправі пред'явити претензії до первісного боржника. Якщо ж кредитор відмовиться прийняти належне виконання, запропоноване третьою особою, що виявила бажання прийняти на себе зобов'язання первісного боржника, то кредитор вважатиметься таким, що прострочив, що в свою чергу є підставою для пред'явлення боржником вимоги про відшкодування завданих збитків відповідно до статті 613 Цивільного кодексу України.

Одержано 17.04.2018



УДК 347.232

Максим Олександрович МАКСИМЕНКО,

студент групи Ф-6ПЗдб-17-1м ХНУВС

Науковий керівник: професор кафедри цивільного права та процесу факультету № 6 ХНУВС доктор юридичних наук, доцент Красицька Л. В.

ЗАХИСТ ПРАВ ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА НА МАЙНО, ВІДЧУЖЕНЕ ОСОБОЮ, ЯКА НЕ МАЛА НА ЦЕ ПРАВА

З набранням чинності з 1 січня 2004 року Цивільним кодексом України від 16.01.2003 (далі – ЦК) законодавець закріпив положення про захист прав добросовісного набувача у ст. 330 ЦК України: якщо майно відчужене особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до статті 388 ЦК України майно не може бути витребуване у нього. Визначення статусу добросовісного набувача та захисту його прав привертає до себе увагу науковців. Зокрема захист прав добросовісного набувача був предметом дослідження О. І. Антонюк, С. О. Сліпченка, С. В. Томчишена та інших правників. Проте в юридичній літературі більше досліджувалися питання захисту права власника на витребування майна з чужого незаконного володіння, питання ж захисту прав добросовісного набувача на майно, що було відчужене особою, яка не мала на це права, досліджувалось фрагментарно.

В юридичній літературі зазначається, що для набуття статусу добросовісного набувача повинен бути відповідний ланцюг правовідносин: майно вибуває від власника або особи, якій він передав майно у володіння, іншим шляхом або було придбане у порядку, встановленому для виконання судових рішень; майно переходить у власність іншої особи, але потім вона втрачає власність на це майно; третя особа в цьому ланцюзі правовідносин, яка придбала майно в особи, яка не мала права його відчужувати за оплатним правочином, визнається добросовісним набувачем.

Стаття 330 ЦК України встановлює спеціальні гарантії набуття права власності добросовісним набувачем за умови, якщо відповідно до статті 388 ЦК України майно не може бути витребуване у нього. Стаття 388 ЦК України передбачає: якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень. Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках.

Системний аналіз статей 330 та 388 ЦК України надає підстави для висновку про те, що у незаконного набувача право власності на підставі ст. 330 ЦК України може виникнути за наявності наступних умов у сукупності: 1) незаконний набувач є добросовісним; 2) майно придбане за відплатним договором; 3) договір укладений з особою, яка не мала права відчужувати майно; 4) майно було передано добросовісному набувачеві; 5) майно вибуло від власника або особи, якій він передав майно у володіння, іншим шляхом або було придбане у порядку, встановленому для виконання судових рішень.