

расчета убытков. Что же касается правила п. 3 ст. 494 ГК, то в случае его сохранения, во-первых, следует предостеречь суды от применения данного правила к иным договорам по аналогии, во-вторых, принимая во внимание возможные злоупотребления при применении п. 3 ст. 494 ГК, суды должны с пониманием относиться к попыткам ответственной за расторжение договора стороны защитить свои интересы, прибегая к нормам, не допускающим злоупотребление правом (ст. 2, ст. 9, п. 2 ст. 375 ГК).

Список библиографических ссылок

1. Овсянникова О. А. Абстрактный и конкретный метод исчисления убытков. *Вестник гражданского права*. 2015. № 5. С. 9–61.
2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 2-е издание. М. : Статут, 1999. 848 с.
3. Карапетов А. Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства. *Вестник гражданского права*. 2009. № 4, т. 9. С. 176–180.
4. Байбак В. В. Абстрактный метод исчисления убытков. *Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации*. 2011. № 6. С. 6–19.
5. Садиков О. Н. Убытки в гражданском праве Российской Федерации. М. : Статут, 2009 221 с.
6. Шакиров Д. Ф. Абстрактный и конкретный способы расчета упущенной выгоды в договорных отношениях по гражданскому праву России. *Юридическая наука и правоохранительная практика*. 2009. № 3 (8). С. 69–76.
7. Карапетов А. Г. Взыскание убытков за нарушение договора: есть ли перспективы изменения судебной практики? : тезисы к науч. столу, Москва, 6 нояб. 2013 г. URL: https://m-logos.ru/img/Tezisy_Karapetov%2006.11.13.pdf (дата обращения: 30.03.2019).

Получено 11.04.2019

УДК 347.44

Римма Михайловна ЗАМУРАВКИНА,

ассистент кафедры гражданского права № 1

Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого;

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3939-8779>

ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛИЩА ПО ИНИЦИАТИВЕ НАЙМОДАТЕЛЯ

Договор коммерческого найма (аренды) жилища (наем жилья в домах частного жилого фонда) урегулирован нормами главы 59 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК) (ст. 810–826). В отличие от нанимателя в договоре коммерческого найма жилого помещения, которому предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от договора (ч. 1 ст. 825 ГК), наймодатель может расторгнуть договор только по решению суда (ч. 2–4 ст. 825 ГК). В ст. 825

ГК назван исчерпывающий перечень оснований, которые дают ему возможность обратиться в суд с иском о прекращении договорных отношений.

В большинстве случаев право наймодателя требовать расторжения договора обусловлено невыполнением нанимателем возложенных на него обязанностей. Так, согласно ч. 3 ст. 815 ГК, наниматель обязан своевременно вносить плату за жилище. В случае невнесения им платы за шесть месяцев, если более длительный срок не установлен договором, последний может быть досрочно расторгнут судом по требованию наймодателя (п. 1 ч. 2 ст. 825 ГК). При этом погашение задолженности по оплате за жилище только свидетельствует о признании нанимателем своего долга и о несвоевременности внесения им платы за жилье, и не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска о расторжении договора¹. Для расторжения краткосрочного договора найма, т. е. договора, заключенного на срок до одного года (ч. 2 ст. 821 ГК), достаточно, чтобы наниматель не внес плату за жилое помещение более двух раз. Иными словами, если наниматель в третий раз не внес плату в установленный срок, договор с ним может быть расторгнут, хотя бы к моменту третьей просрочки задолженность за предыдущие месяцы и была погашена. Помимо расторжения договора по указанному основанию и взыскания образовавшейся задолженности, могут быть взысканы проценты за просрочку оплаты жилища в размере, предусмотренном ч. 2 ст. 625 ГК, если иной размер процентов не установлен договором.

Важно отметить, что зачастую наймодатель не обращается в суд с требованием о расторжении договора в связи с невнесением нанимателем платы за жилое помещение, хотя для этого есть все основания. Его позиция объясняется тем, что в недалеком будущем истекает срок договора и он, наконец-то избавится от неугодного нанимателя. Однако необходимо учитывать, что при истечении срока договора наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (ч. 1 ст. 822 ГК). Причем возникновение преимущественного права на пролонгацию договора коммерческого найма жилища не ставится в зависимость от надлежащего исполнения нанимателем своих обязанностей, как это предусмотрено, например, в общем найме (п. 1 ч. 1 ст. 777 ГК). Поэтому, если имеет место соответствующая просрочка в оплате жилого помещения, необходимо обращаться в суд с требованием о досрочном расторжении договора и таким образом лишать нанимателя каких-либо преимущественных прав.

Одной из обязанностей нанимателя является обеспечение сохранности жилища и поддержания его в надлежащем состоянии (ч. 1 ст. 815 ГК). Наймодатель вправе требовать расторжения договора, если наниматель или другие лица, за действия которых он отвечает, разрушают или повреждают жилище (п. 2 ч. 2 ст. 825 ГК). Однако суд может не расторгнуть договор, а

¹ См. решение Верховного Суда <http://www.reyestr.court.gov.ua/review/71693612>.

предоставить нанимателю срок (не более одного года) для восстановления жилого помещения. Таким образом, по решению суда происходит изменение способа защиты прав наймодателя. Такая позиция законодателя объясняется тем, что потребность в жилье – это физиологическая потребность человека. Поэтому, как справедливо заметил В. Р. Скрипка, в договоре коммерческого найма жилища законодатель сделал значительный шаг вперед в вопросе судебной защиты прав нанимателя жилого помещения [4; с. 378]. И все-таки, если в течение срока, определенного судом, наниматель не устранит допущенные нарушения, суд уже по повторному иску наймодателя постановляет решение о расторжении договора. Однако по просьбе нанимателя суд может отсрочить исполнение решения о расторжении договора и не выселять нанимателя в течение еще одного года. При этом следует отметить, что предоставление нанимателю срока для восстановления жилого помещения, как и отсрочка исполнения решения о расторжении договора по повторному иску наймодателя, является правом суда, а не его обязанностью. Суд может еще по первому иску наймодателя принять решение о расторжении договора.

Наниматель должен использовать жилое помещение только для проживания в нем физических лиц (ч. 1 ст. 815 ГК). Кроме того, он обязан не нарушать права и интересы соседей, что является тем пределом, переходить который при осуществлении своего права ему запрещено законом (ч. 2 ст. 13 ГК). Поэтому, если наниматель жилища или другие лица, за действия которых он отвечает, используют жилище не по назначению или систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель делает нанимателю предупреждение о необходимости устранения этих нарушений. Если после предупреждения наниматель или другие лица, за действия которых он отвечает, продолжают совершать нарушения, наймодатель имеет право потребовать в судебном порядке расторжения договора (ч. 4 ст. 825 ГК).

Еще одним основанием расторжения договора по требованию наймодателя является необходимость использования жилища для проживания самого наймодателя и членов его семьи (п. 1 ч. 3 ст. 825 ГК). Это основание не связано с невыполнением нанимателем своих обязанностей. Оно обусловлено необходимостью улучшения жилищных условий, как самого нанимателя, так и членов его семьи. Такая необходимость может быть вызвана, в частности, тем, что увеличился состав семьи (кто-то из членов семьи вступил в брак, у кого-то из них родились дети и т. д.). В этом случае наймодатель должен предупредить нанимателя о расторжении договора не позднее, чем за два месяца. Предупреждение необходимо, чтобы наниматель имел возможность заключить договор найма жилого помещения с другим наймодателем.

Законодатель предоставил нанимателю право отказаться от договора, если жилище, переданное ему на условиях найма, стало непригодным для постоянного проживания (абз. 3 ч. 1 ст. 825 ГК). Однако у нанимателя в этом случае возникает право, а не обязанность отказаться от договора. Он может и не воспользоваться предоставленной ему законом возможностью. В то же

время жилому помещению из-за его аварийного состояния, возможно, требуется капитальный ремонт или даже оно подлежит сносу. Поэтому представляется целесообразным предоставить и наймодателю право досрочно расторгать договор найма, если жилое помещение стало непригодным для постоянного проживания в нем. Сделать это наймодатель сможет только в судебном порядке. При этом нанимателю должен быть предоставлен определенный срок, в течение которого он смог бы подыскать себе другое жилище.

Список библиографических ссылок

1. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата обращения: 07.04.2019).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части I, II и III) : офиц. текст. М. : Элит, 2004. 380 с.
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ : Юрінком Інтер, 2005. Т. II. 1088 с.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина ; Ин-т государства и права РАН. М. : Юрайт-Издат, 2004. 1045 с.

Получено 10.04.2019

УДК 347.61/.64

Ірина Миколаївна ПАВЛІЧЕНКО,

*старший викладач кафедри цивільного права та процесу факультету № 6
Харківського національного університету внутрішніх справ*

УЧАСТЬ ПРОКУРОРА В ЗАХИСТІ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ДИТИНИ

Частина 3 статті 51 Конституції України від 28 червня 1996 р. [1] проголошує, що сім'я, дитинство, материнство і батьківство охороняються державою. Відповідно до п. 2 ст. 3 Конвенції ООН про права дитини, прийнятої резолюцією 44/25 Генеральної Асамблеї ООН від 20 листопада 1989 р. держави-учасниці зобов'язуються забезпечити дитині такий захист і піклування, які необхідні для її благополуччя, беручи до уваги права й обов'язки її батьків, опікунів чи інших осіб, які відповідають за неї за законом, і з цією метою вживають всіх відповідних законодавчих і адміністративних заходів [2].

Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. [3] передбачає випадки, коли за захистом сімейних прав та інтересів дитини прокурор має право звертатися до суду. Зокрема прокурор має право звертатися до суду з позовом про визнання шлюбу недійсним, якщо захисту потребують права та інтереси дитини (ст. 42 СК України); з позовом про позбавлення батьківських прав (ст. 165 СК України); з позовом про позбавлення батьків чи одного з них батьківських прав