

Ольга АВРАМОВА

ORCID: 0000-0002-1941-9894

ДОГОВОРИ У ЖИТЛОВОМУ ПРАВІ: ОСОБЛИВОСТІ ТА СИСТЕМА

УДК 347.451.4

Постановка проблеми. Наслідком природного розвію житлових правовідносин є накопичення правових конструкцій щодо їх врегулювання. Серед них важливе місце посідає договір. Поширеними є договори щодо набуття права на житло, отримання житлово-комунальних послуг, страхування, охорони житла ін. Наприклад, за перші шість місяців 2023 р. лише у м. Києві укладено майже півтисячі договорів реструктуризації заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги, зокрема 240 договорів, за постачання теплової енергії та гарячого водопостачання [1]. У житлово-правових договорах має прояв диспозитивні та імперативні засади, зосібна це впливає з положень Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [2]. Таке поєднання вимагає окремого дослідження та виявлення підвалин правової природи договорів у житловому праві.

Визначення договірною регулювання житлових відносин має і важливе практичне значення. Так, у судовій практиці складним є справи щодо виселення, зокрема з гуртожитків, при проживанні у ньому та споживання житлово-комунальних послуг без відповідного договору. При цьому, в окремих випадках особа, іноді навмисно, відмовляється від укладення договору користування гуртожитком (найму), адже продовжує у ньому проживати іноді і більше 30 років. Наведене вказує про зловживання житловими правами, водночас договірне їх регулювання є одним із засобів подолання цього негативного стану здійснення суб'єктивних прав. У правозастосовній практиці також виникають складні ситуації, коли особа проживає у житлі на підставі ордера на вселення у службове приміщення без укладання договору найму. Наведене підкреслює доцільність дослідження договірною регулювання житлових відносин.

ЗБІРНИК НАУКОВИХ СТАТЕЙ

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Договірні зобов'язання у житловій сфері є одним із поширених напрямів юридичних наукових розробок. Фундаментальним підґрунтям для цього стали роботи В.В. Луця, зокрема стаття «Інститут договору в цивільному праві України» [3]. До проблеми договорів користування житлом звертався М.К. Галянтич [4]. О.С. Мічурін присвятив дисертаційне дослідження темі «Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло» [5]. Договір найму (оренди) житла досліджував І. Р. Калаур, який визначав, що договір найму (оренди) житла в приватному житловому фонді є одним із видів цивільно-правових договорів, спрямованих на тимчасову передачу майна (житла) в користування за плату і є підставою виникнення правовідносин, пов'язаних із використанням житла для проживання [6, с. 127]. Особливість співвідношення договору найму житла та договору оренди житла визначена О.О. Кармазою, яка довела, що ці договори входять до групи цивільних договорів, спрямованих на передачу житла в користування та мають як спільні, так і відмінні ознаки [7, с. 22]. Характеристика договору найму житлового приміщення надавалася у працях Н.І. Грущинської [8], І.П. Івашової [9], І.А. Литовченко [10], В.Г. Швидкої [11], О.А. Явор [12] та ін. Договори щодо придбання доступного житла розглянути Д.І. Рудаковою [13].

Аналізуючи роботи вчених слід підкреслити, що більшість з них присвячені договору найму житла. Саме в цьому напрямку отримані вагомні наукові результати. Водночас фрагментарно досліджуються правова природа та класифікація договорів у житловому праві, не виокремлюються основні та допоміжні договори у житловій сфері. Тому, ці напрями потребують окремого дослідження.

Мета статті полягає у виявленні особливостей та системи договорів у житловому праві. Для досягнення цієї мети поставлені наступні завдання: визначити особливості житлово-правових договорів, розкрити систему договорів у житловому праві шляхом окреслення критеріїв їх класифікації, виявити подальші напрями наукових розвідок щодо договірних зобов'язань у житловому праві.

Виклад основного матеріалу. Договори у житловому праві мають наступні особливості: в них поєднані диспозитивні та імперативні засади та норми; їх нормативно-правове регулювання ґрунтується на положеннях цивільного та житлового законодавства; вони спрямовані на задоволення житлової потреби. Наведена спрямованість потребує окремого пояснення. Варто врахувати, що житлова потреба є широкою правовою категорією, зокрема вона має багаторівневу структуру, яка охоплює комплекс економічних і соціальних інтересів, зокрема економічного (задоволення потреби людини у житлі) та соціального інтересу людини (проживання в умовах, які підтримують життєдіяльність людини) [14, с. 4]. Так, набуття права на житло задовольняє житлову потребу, а ось при отриманні житла, вона змінює зміст. У економічних джерелах влучно наголошено, що проживання у тому чи іншому житлі визначає умови життя. Відповідно до визначень ООН, введено поняття «достатнє житло». Людина, що проживає у достатньому житлі повинна бути гарантована від виселення або знесення будови або квартири. Має бути доступ до комунальних послуг. Зокрема безпечної питної води, адекватної каналізації, тепла, освітлення, енергії для приготування їжі, зберігання продуктів харчування, вивезення відходів [15, с. 9]. З наведеного випливає, що договори у житловому праві, залежно від виду житлової потреби можуть поділятися на: 1) договори, спрямовані на задоволення первинної житлової потреби (набуття права на житло); 2) договори, що спрямовані на задоволення достатніх умов проживання у житлі (задоволення похідної житлової потреби, зокрема договори щодо споживання житлово-комунальних послуг, ремонту, страхування житла ін.).

Засади диспозитивності та імперативності, на яких базуються умови житлово-правових договорів, закріплені у ч. 3 т. 6 ЦК України. Так, сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд (засада диспозитивності); сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодав-

ства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами (за-сада імперативності) [16].

Імперативність у житлово-правових договорах має прояв у тому, що сторони, у випадках визначених законодавством, не можуть відмовитися від укладання договору, самостійно змінювати певні умови договору, на своє уявлення здійснювати суб'єктивні права щодо вселення та проживання у житлі ін. Прикладами імперативності у житлово-правових договорах є наступні законодавчі положення: споживачі зобов'язані укласти договір про управління побутовими відходами з виконавцем послуги з управління побутовими відходами (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [2]; загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668, є обов'язковими для врахування під час укладення та виконання договорів підряду в будівництві незалежно від джерел фінансування робіт [17]; при наданні службових жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї (Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37) [18].

Аналізуючи наведене можна стверджувати, що у сторін житлово-правового договору, у випадках встановлених законом, відсутні: свобода вибору, незалежність, самостійність. Ці диспозитивні засади обмежуються вимогами безпечності, достатності/адекватності житла. Підґрунтям безпечності житла є відповідність його технічним та санітарним нормам, зокрема у Державних санітарних нормах допустимих рівнів шуму в приміщеннях житлових та громадських будинків і на території житлової забудови, затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України 22 лютого 2019 року № 463, встановлено, що санітарні норми мають на меті забезпечити обмеження інтенсивності або тривалості дії небезпечного фактора (шуму) шляхом встановлен-

ня критеріїв його допустимого впливу на здоров'я людини [19]. З наведеного випливає, що суб'єктивні житлові права, зокрема у договірних зобов'язаннях, обмежені вимогами щодо недопустимого впливу на здоров'я людини, які обумовлені станом житла, умовами проживання людини у житлі. Внаслідок цього виникають типові договори. Так, договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договорів певного виду (ч. 1 ст. 630 ЦК України) [16].

Залежно від встановлених типових умов договорів, житлово-правові договори, поділяються на: договори, укладені за типовими умовами та договори, укладені за умовами, визначені сторонами. Наприклад, типові договори встановлюються щодо управління житлом згідно із постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» від 5 вересня 2018 р. № 712 [20]. На рівні органів місцевого самоврядування також затверджуються типові умови щодо користування службовим житлом зокрема Петропавлівська селищна рада Петропавлівський район, Дніпропетровська область рішенням виконавчого комітету від 19 лютого 2021р. № 22 затвердила форми договору найму службового житла [21].

Окремо слід звернути увагу, що законодавець, стосовно договорів щодо набуття права на житло, встановлює обмеження щодо мети використання житла – виключно для проживання, зокрема у правозастосовній практиці це встановлюється у предметі договору найму/оренди/позички житла. Це випливає із положень ч. 1 ст. 810 ЦК України, у якій встановлення вимога щодо використання житла виключно для проживання у ньому на певний строк [16]. Звернемо увагу і на таку особливість, що практично усі договори у житловому праві укладаються в письмовій формі, зокрема договір найму житла укладається у письмовій формі; договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню (ст. 811 ЦК України) [16]; договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються у письмовій формі.

Договори у житловому праві мають власну систему, яка виокремлює їх у самостійну групу договорів. Значення побудови

системи, зосібна цивільних договорів, полягає в тому, що керуючись певними критеріями, можна поділяти договори на групи із схожим предметом, умовами, що дозволяє зробити вибір необхідного виду договору більш простіше. Класифікація договорів має сприяти глибшому з'ясуванню їх природи і змісту, виявленню властивих їм спільних рис та особливостей, дальшому вдосконаленню законодавства про договори [22, с. 107]. На необхідність поділу договорів у житловому праві, звертає увагу Р. М. Замуравкіна. На її думку поділ договорів дозволяє встановити точні межі між різними їх групами, що дає можливість правильно поділити, до якої групи відноситься той чи інший договір, а отже застосувати до нього саме правові норми, призначені для його регулювання. Зокрема договори, що опосередковують задоволення житлової потреби, можна поділити на дві групи: договори щодо передачі житлового приміщення у власність (купівля-продаж, міна, дарування тощо) і договори з надання житлового приміщення в користування (найм, оренда та ін.) [23, с. 102, 103].

В цілому можна стверджувати, що система договорів у житловому праві являє собою складну внутрішню побудову договорів з приводу житла, задоволення житлової потреби на основі їх ієрархічного поділу на типи, види та різновиди, яка відображає їх диференціацію та взаємозв'язок. Для неї характерна: взаємозв'язок її елементів, диференціація договірних відносин, що зумовлена особливостями конкретних правовідносин, опосередкованих договорами [24, с. 68].

Поділ договорів у житловому праві можна запропонувати за метою (правовим наслідком), саме такий критерій для поділу договорів запропонував В.В. Луць [25, с. 39]. Так, можна визначити наступні групи договорів:

1) основні договори – це система договорів, що виникають з приводу набуття права на житло та задоволення житлової потреби;

2) похідні договори – це договори, які укладаються для безпечної та достатньої/адекватної експлуатації житла/житлового фонду (договори щодо споживання житлово-комунальних послуг, реконструкції та ремонту житла). Вони укладаються при наявності основного договору щодо набуття права на житло;

3) допоміжні договори, спрямовані щодо створення додаткових механізмів забезпечення та реалізації права на житло. До цих договорів можна віднести договір про надання ріелторських послуг, договір страхування житла, договір про надання послуг з охорони житла та ін.

Залежно від предмету можна виокремлювати наступні житлово-правові договори:

1) договори щодо створення житла – це договори, спрямовані на будівництво, реконструкцію та ремонт житла, які включають такі групи договорів:

а) договори щодо безпосереднього будівництва житла (договір будівельного підряду ін.);

б) договори у сфері реконструкції та ремонту житла (договір підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд, договір підряду на виконання ремонтних робіт відповідного об'єкту житлової нерухомості та ін.);

в) договори, спрямовані на фінансування будівництва житла (договір на пайову участь у будівництві житла, договір про спільну діяльність з будівництва житла, договір про інвестування будівництва житла);

2) договори, спрямовані на набуття права на житло – це договори, що укладаються з метою отримання права власності на житло, користування житлом, проживання у житлі. Вони поділяються на такі групи:

а) договори, що укладаються з метою набуття права власності (договір купівлі-продажу, дарування; договір пожертви; міни, довічного утримання, ренти, договір про поділ житла, що є у спільній частковій власності, договір оренди з викупом та ін.);

б) договори щодо набуття права користування житлом (договір найму/оренди; договір позички, договір піднайму);

в) договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання у житлі (договір про встановлення сервітуту проживання у житлі);

3) договори щодо надання житлово-комунальних послуг – це договори, спрямовані на забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами; поділяються залежно від виду житло-

во-комунальної послуги (договір з надання послуг управління багатоквартирного будинку, договір водопостачання та ін.) та правового статусу споживача (індивідуальні та колективні договори з надання житлово-комунальних послуг);

4) договори щодо надання допоміжних послуг (про надання ріелторських послуг, договір страхування житла, договір про надання послуг з охорони житла) [26, с. 343].

Звернемо увагу, що традиційно у предмет житлового права не включались правовідносини щодо будівництва житла, а отже і договори щодо будівництва житла не охоплювались житловим правом. Така позиція закріплена у ч. 2 ст. 3 проєкту Житлового кодексу України, а саме: відносини щодо відведення земельних ділянок для житлового будівництва, проведення будівництва і реконструкції житлових будинків, надання кредитів на будівництво чи придбання житла, регулюються відповідним законодавством, будівельними і санітарними нормами [27]. Водночас внаслідок поширення договірних конструкцій щодо пайової участі у будівництві житла, спільної діяльності з будівництва житла, інвестування у будівництво житла, виникають особливі правовідносини щодо задоволення житлової потреби. На це звертають увагу Є.О. Харитонов та О.І. Харитонova. Науковці пропонують розрізнити будівельні відносини із забезпечення житлом та будівельне право, містобудівне право як комплексні галузі законодавства [28, с. 20]. Отже, включення договірного регулювання будівництва, реконструкції, ремонту житла, спрямованого на забезпечення житлом, до системи договірного регулювання житлових відносин, вважаємо цілком допустимим.

Договори у житловому праві можна поділяти також залежно від платності або безоплатності. Слід підкреслити, що більшість договорів у житловому праві є платними, адже безоплатними договорами є договір дарування житла, договір позички.

Залежно від стадії/ порядком встановлення умов договору можна виокремлювати житлово-правові договори: приєднання, попередні, основні. Так, Законом України «Про житлово-комунальні послуги» виокремлено публічні договори приєднання про надання комунальних послуг (ст. 13 Закону) [2].

В цілому, договори про надання житлово-комунальних послуг залежно від виду споживача (індивідуальний або колективний) поділяються на два види:

- індивідуальний договір про надання житлово-комунальних послуг – це договір який укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги;

- колективний договір про надання житлово-комунальних послуг – договір про надання комунальних послуг, який укладається з виконавцем комунальних послуг за рішенням співвласників (на умовах, визначених у рішенні співвласників (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками (абз. 8 п.1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [2].

Залежно від виду комунальних послуг може укладатися відповідний договір про надання житлово-комунальних послуг: договір управління багатоквартирним будинком, договір з постачання та розподілу природного газу, договір постачання та розподілу електричної енергії, договір постачання теплової енергії, договір постачання гарячої води, договір централізованого водопостачання, договір централізованого водовідведення, договір поводження з побутовими відходами.

Висновки. Узагальнюючи наведене можна запропонувати наступні висновки. Договори у житловому праві мають особливості та власну систему. Договори у житловому праві можуть поділятися залежно від наступних критеріїв: стадії/ порядком встановлення умов договору, предмету, платності, форми, за метою (правовим наслідком), виду житлової потреби, наявності вимог про типовість. Встановлення характеристик житлово-правових договорів потребує подальшого наукового дослідження та є актуальними напрямками для наукових розвідок.

1. Кияни уклали майже півтисячі договорів на реструктуризацію боргів за компослуги. URL: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/kijani-uklali-majzhe-pvtisjach-dogovorv-na-restrukturizacju-borgv-za-komposlugi-71214>.

2. *Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 9 листопада 2017 р. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#top>.*
3. Луць В. В. *Інститут договору в цивільному праві України. Право України. 2014. № 2. С. 25–33.*
4. Галянич М.К. *Договори щодо користування житлом за законодавством України. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2017. № 43. С.20-29.*
5. Мічурін Є.Щ. *Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : Дисертація на здобуття наук. ступ. канд. Юрид. наук : 12.00.03. Харків : ХНУВС. 2000. 191 с.*
6. Калаур, І. *Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України : зб. наук. статей. Івано-Франківськ : Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, 2012. Вип. 28. С. 125-133.*
7. Кармаза О. *Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення. Підприємництво, господарство і право. 2016. № 2. С. 18-23.*
8. Грущинська Н.І. *Істотні умови договору найму (оренди) житла. Часопис цивілістики. 2016. Вип. 20. С. 81-86.*
9. Івашова І.П. *Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла. Правовий вісник Української академії банківської справи. 2013. № 2. С. 73-77.*
10. Литовченко І.А. *Договір найму жилого приміщення: особливості правового регулювання. Право і суспільство. 2012. № 1. С. 120-125.*
11. Швидка В.Г. *Істотні умови договору найму (оренди) житла. Часопис цивілістики. 2017. Вип. 24. С. 47-51.*
12. Явор О.А. *Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. № 2. С. 110-115.*
13. Рудаков Д.І. *Договори про придбання доступного житла: поняття, правова природа та ознаки. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. 2023. Т. 1 № 76. С. 183-188. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.28>.*
14. Аврамова О.Є. *Правова природа та система житлових прав. Підприємництво господарство та право. 2015. № 7. С. 3–7.*
15. Кравченко В.І. *Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 15. С. 6-12.*

16. Цивільний кодекс України : закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
17. Загальні умови укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#top>.
18. Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР: постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF>.
19. Державних санітарних нормах допустимих рівнів шуму в приміщеннях житлових та громадських будинків і на території житлової забудови : Наказ Міністерства охорони здоров'я України 22 лютого 2019 р. № 463. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0281-19#Text>.
20. Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком : постанова Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 р. № 712. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-%D0%BF#Text>.
21. Про затвердження форми договору найму службового житла : Рішення виконавчого комітету Петропавлівської селищної ради Петропавлівського району, Дніпропетровська область. URL: <https://petropotg.dp.gov.ua/rishennya-gromadi/pro-zatverdzhennya-formi-dogovoru-najmu-sluzhbovogo-zhitla>
22. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / Д.В. Боброва, О.В. Дзера, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. Київ : Юрінком Інтер, 1999. 864 с.
23. Замуравкина Р.М. К вопросу о систематизации договорно-правовых форм реализации права на жилище в современных социально-экономических условиях. Проблемы законности. 2008. № 99. С. 101-107.
24. Аврамова О. Є. Система договорів у житловому праві. Вісник Національного технічного університету «ХПИ». Серія : Актуальні проблеми розвитку українського суспільства. 2013. № 6. С. 67-70.
25. Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності. Навальний посібник. Київ: Юрінком Інтер. 1999. 180 с.
26. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Західноукр. нац. ун-т. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.

27. *Проект Житлового кодексу України: проект Закону України № 2307 від 17.03.2009 р.* URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32171.
28. Харитонов Є.О., Харитонova О.І. *Містобудівне право у системі юридичних категорій. Будівельне право: проблеми теорії і практики: зб. наук. праць / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.; редкол.: П.М. Куліков. Київ; Тернопіль: Економічна думка, 2018. Друга наук. практ. конф., Київ, 6 грудня 2018 р. С. 17–22.*

Avramova O. Y. Contracts in housing law: features and system

The article aims to identify the characteristics and system of contracts within housing law. The need for investigating this topic arises from both scientific and practical necessities. In practice, there have been instances of abuse of housing rights. Simultaneously, contractual regulation serves as a mechanism to address these adverse manifestations of subjective rights. In the realm of academic research, there have been sporadic examinations of the legal nature and classification of contracts in housing law, highlighting the relevance of the article's theme. The objective of this article is to elucidate the specific features and system of contracts in housing law. Contracts in housing law exhibit the following characteristics: they combine dispositive and imperative principles and norms; their normative-legal regulation is based on the provisions of civil and housing legislation; they are aimed at satisfying housing needs. It is emphasized that the parties to a housing-law contract, in cases established by law, lack: freedom of choice, independence, autonomy. These dispositive principles are constrained by the requirements of safety, sufficiency/adequacy of housing. The basis for housing safety is its compliance with technical and sanitary norms. Practically all contracts in housing law are concluded in written form. In Ukraine, standard conditions are established regarding individual housing contracts. The system of contracts in housing law represents a complex internal structure of contracts concerning housing, satisfying housing needs based on their hierarchical division into types, kinds, and varieties, reflecting their differentiation and interrelation. It is concluded that contracts in housing law can be divided depending on the following criteria: stage/order of establishing contract conditions, subject matter, cost, form, by purpose (legal consequence), type of housing need, the existence of requirements for standardization. Depending on the type of housing need, they can be divided into: 1) contracts aimed at satisfying primary housing needs (acquisition of housing rights); 2) contracts aimed at ensuring adequate living conditions in housing (satisfying derivative housing needs, including contracts for the consumption of housing and communal services, repair, housing insurance, etc.).

Keywords: housing contract, housing need, housing, imperative, discretion, housing and communal services.

Аврамова О.Є. Договори у житловому праві: особливості та система

Стаття присвячена визначенню особливостей та системи договорів у житловому праві. Підкреслено, що договори у житловому праві мають наступні

особливості: в них поєднані диспозитивні та імперативні засади та норми; їх нормативно-правове регулювання ґрунтується на положеннях цивільного та житлового законодавства; вони спрямовані на задоволення житлової потреби. Імперативність у житлово-правових договорах має прояв у тому, що сторони, у випадках визначених законодавством, не можуть відмовитися від укладання договору, самостійно змінювати певні умови договору, на своє уявлення здійснювати суб'єктивні права щодо вселення та проживання у житлі ін. Водночас диспозитивні засади обмежуються вимогами безпечності, достатності/адекватності житла. У договірних зобов'язаннях суб'єктивні житлові права, обмежені вимогами щодо недопустимого впливу на здоров'я людини, які обумовлені станом житла, умовами проживання людини у житлі. Визначено, що стосовно договорів щодо набуття права на житло, встановлено обмеження щодо мети використання житла – виключно для проживання. Виокремлені наступні групи житлово-правових договорів: 1) основні договори (набуття права на житло); 2) похідні договори (укладаються для безпечної та достатньої/адекватної експлуатації житла/житлового фонду); 3) допоміжні договори (спрямовані щодо створення додаткових механізмів забезпечення та реалізації права на житло). Договори у житловому праві, можуть поділятися залежно від: 1) виду житлової потреби (договори, спрямовані на задоволення первинної житлової потреби (набуття права на житло)); договори, що спрямовані на задоволення достатніх умов проживання у житлі (задоволення похідної житлової потреби, зокрема договори щодо споживання житлово-комунальних послуг); 2) встановлених типових умов договорів (договори, укладені за типовими умовами та договори, укладені за умовами, визначені сторонами); 3) від предмету (договори щодо створення житла, спрямовані на набуття права на житло, договори щодо надання житлово-комунальних послуг, договори щодо надання допоміжних послуг).

Ключові слова: житлово-правовий договір, житлова потреба, житло, імперативність, диспозитивність, житлово-комунальні послуги.