

МОРОЗ О. В.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права
та процесу факультету № 6
(Харківський національний університет
внутрішніх справ)

УДК 347.453

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.1.1.13>

ПІДСТАВИ ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА

У статті досліджено підстави зміни та розірвання договору найму житла. Проаналізовано поняття зміни та розірвання цивільно-правового договору. Вказано, що визначаючи підстави та порядок зміни та розірвання договору найму житла, необхідно враховувати як загальні положення про зміну та розірвання договорів, що закріплені ст. 651-654 ЦК України, так і специфічні підстави та порядок зміни і розірвання договору найму житла, що визначаються у главі 59 ЦК України, чи безпосередньо випливають з природи даного договору. Проаналізовано зміну чи розірвання цивільно-правового договору за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у випадку істотного порушення договору другою стороною. Досліджено істотну зміну обставин, якими сторони керувалися укладаючи такий договір, як особливу підставу розірвання чи зміни цивільно-правового договору. Досліджено правові наслідки зміни чи розірвання цивільно-правового договору. Вказується, що основним принципом зміни зобов'язань виступає згода на це усіх учасників зобов'язання. Визначено, що за загальним правилом заміна наймача в договорі найму житла можлива лише за згодою наймодавця. Вказується, що найпоширенішими випадками зміни суб'єктного складу договору найму житла є зміна власника житла і заміна наймача. Визначено, що правило, яке закріплено в ч. 2 ст. 770 ЦК України щодо встановлення у договорі найму умови, відповідно до якої у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється, не поширюється на правовідносини правонаступництва у разі зміни власника житла, переданого у найм. Вказується, що цивільний кодекс встановлює два переліки підстав достроково розірвання договору найму житла. Один – для розірвання на вимогу наймодавця, інший – для розірвання на вимогу наймача. Зазначається, що договір найму житла може також припинятися у зв'язку із деякими подіями, наприклад, смерті самотнього наймача, знищення жилого приміщення у зв'язку зі стихійним лихом.

Ключові слова: зміна договору найму житла, розірвання договору найму житла, цивільно-правовий договір, договір найму житла.

Moroz O. V. Grounds for changing and terminating a housing rental agreement

The article examines the grounds for changing and terminating housing rental agreements. The concepts of change and termination of a civil law contract are analyzed. It is indicated that when determining the grounds and procedure for changing and terminating a housing rental agreement, it is necessary to consider the general provisions on changing and terminating contracts, which are enshrined in Art. 651-654 of the Civil Code of Ukraine, as well as the specific grounds and procedure for changing and terminating a housing rental agreement, defined in Chapter 59 of the Civil Code of Ukraine, or directly arising from the nature of this contract. The



analysis focuses on the change or termination of a civil law contract, as mandated by a court decision upon the request of one party in response to a significant breach of the contract by the other party. A significant change in the circumstances that guided the parties when concluding such a contract was studied as a special reason for terminating or changing a civil law contract. The legal consequences of changing or terminating a civil contract have been studied. It is indicated that the main principle of changing obligations is the consent of all participants of the obligation. It was determined that, as a general rule, the replacement of the tenant in the housing rental agreement is possible only with the consent of the landlord. It is indicated that the most common changes in the subject composition of the housing rental agreement are the change of the owner of the housing and the replacement of the tenant. It was concluded that the rule outlined in Part 2 of Article 770 of the Civil Code of Ukraine, which pertains to the inclusion of a condition in the housing rental agreement leading to termination upon the lessor's alienation of the property, does not extend to legal succession in cases of a change in the ownership of the leased housing. It is indicated that the Civil Code establishes two lists of grounds for early termination of a housing rental agreement. One is for termination at the request of the lessor, the other is for termination at the request of the tenant. It is noted that the housing rental agreement can also be terminated in connection with certain events, for example, the death of a single tenant, or the destruction of a residential premises due to a natural disaster.

Key words: *change of the housing rental agreement, termination of the housing rental agreement, civil law contract, housing rental agreement.*

Вступ: Питання забезпечення житлових потреб населення України завжди було досить актуальним. Останнім часом воно ще більше загострилося. Багато людей вимушені покинути свої домівки та тимчасово переміститися до інших регіонів України. Досить гостро постає питання забезпечення таких осіб житлом. Одним з механізмів врегулювання даного питання є укладення договору найму житла. Проте виникають ситуації, коли необхідно внести зміни або розірвати такі договори. Тому з метою сприяння захисту прав та законних інтересів, як наймачів, так і наймодавців необхідно вивчити питання щодо підстав зміни та розірвання договору найму житла. Дана проблематика є досить актуальною і потребує подальшого ґрунтовного дослідження.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. На питання зміни та розірвання цивільно-правового договору вже звертали увагу у правовій літературі деякі вчені-цивілісти, а саме: С. О. Бородовський, Я.В. Гуляк, Н.М. Процьків та інші учені.

Постановка завдання. Мета дослідження – загальне дослідження та аналіз підстав зміни та розірвання договору найму житла.

Результати дослідження. У науці відсутнє чітке визначення поняття зміни та розірвання цивільно-правового договору. Бородовський С.О визначає зміну та розірвання договору як нормативно-логічну послідовність дій, які вчиняють сторони у порядку і на основі підстав, передбачених договором або законодавством, із метою змінити або розірвати укладений між ними договір на майбутнє. Зміна договору виражається в діях сторін, заснованих на їх домовленості чи положеннях нормативно-правових актів, предметом яких є часткова або повна зміна умов договору на майбутнє, їх доповнення чи відміна дії. Розірвання договору, Бородовський С.О. визначає як дії сторін направлені на повне припинення укладеного між ними договору на майбутнє. Зміна чи розірвання договору є дією (діями), спрямованою на зміну або припинення цивільних прав та обов'язків його сторін [1, с. 145].

Процьків Н.М. розірвання договору визначає як дію, направлену на припинення частково чи повністю невиконаного договору й тим самим зобов'язань, що впливають з нього [2, с. 22].

Визначаючи підстави та порядок зміни та розірвання договору найму житла, необхідно враховувати як загальні положення про зміну та розірвання договорів, що закріплені



ст. 651-654 ЦК України, так і специфічні підстави та порядок зміни і розірвання договору найму житла, що визначаються у главі 59 ЦК України, чи безпосередньо впливають з природи даного договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 651 ЦК України [3] зміна чи розірвання договору допускається тільки за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Така зміна чи розірвання договору повинна вчинятися у такій самій формі, що й цивільно-правовий договір, який змінюється чи розривається, якщо інше не встановлено цивільно-правовим договором чи законом або не впливає із звичаїв ділового обороту.

Винятки із даного правила щодо добровільності зміни чи розірвання договору, можуть бути передбачені цивільно-правовим договором чи законом. Так, відповідно до ч. 2 ст. 651 ЦК України [3] цивільно-правовий договір може бути змінено чи розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у випадку істотного порушення цивільно-правового договору другою стороною і в інших випадках, встановлених договором чи законом. Істотним виступає таке порушення стороною цивільно-правового договору, коли, в результаті завданої таким порушенням шкоди, друга сторона в значній мірі позбавляється того, на що вона розраховувала укладаючи цивільно-правовий договір.

Від розірвання (зміни) цивільно-правового договору необхідно відрізнити односторонню повну чи часткову відмову від цивільно-правового договору, що можлива тільки у випадках, які прямо передбачені законом чи договором. Так, відповідно до ч. 3 ст. 651 ЦК України [3] у випадку односторонньої відмови від цивільно-правового договору в повному обсязі чи частково, якщо право на таку відмову встановлено договором чи законом, цивільно-правовий договір є відповідно розірваним чи зміненим.

Особливою підставою розірвання чи зміни цивільно-правового договору виступає істотна зміна обставин, якими сторони керувалися укладаючи такий договір. В даному випадку цивільно-правовий договір може бути змінений чи розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено цивільно-правовим договором чи не впливає із суті зобов'язання. У разі не досягнення сторонами згоди щодо приведення цивільно-правового договору у відповідність із обставинами, що істотно змінилися, чи щодо його розірвання, договір може бути розірваний чи змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов: 1) у момент укладення цивільно-правового договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане; 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися; 3) виконання цивільно-правового договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін та позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні такого договору; 4) із суті цивільно-правового договору чи звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона (ч. 2 ст. 652 ЦК України [3]).

У статті 653 ЦК України [3] передбачено правові наслідки зміни чи розірвання цивільно-правового договору. Так, у випадку зміни цивільно-правового договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо, а у випадку розірвання цивільно-правового договору зобов'язання сторін припиняються із моменту досягнення домовленості про зміну чи розірвання такого договору, якщо інше не встановлено договором або не обумовлено характером його зміни. Якщо цивільно-правовий договір змінюється чи розривається за рішенням суду, зобов'язання змінюється чи припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну чи розірвання договору законної сили.

За загальним правилом, сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни чи розірвання цивільно-правового договору. Втім згідно з ч. 4 ст. 653 ЦК України сторони мають право своєю домовленістю передбачити повернення переданого за договором. Такі самі наслідки можуть бути встановлені спеціальним приписом закону [4, с. 460-461].



Оскільки цивільно-правовий договір найму житла є підставою виникнення зобов'язань, то до таких відносин застосовуються положення про зміну зобов'язань, які містяться у главі 47 (ст. 512-525) ЦК України [5, с. 108].

Основним принципом зміни зобов'язань виступає згода на це усіх учасників зобов'язання. Так, одностороння відмова від виконання зобов'язання чи одностороння зміна умов цивільно-правового договору не допускаються, якщо інше не встановлено договором чи законом (ст. 525 ЦК України [3]).

Найбільш поширеним випадком зміни зобов'язання виступає заміна його суб'єктів (заміна кредитора чи боржника). Оскільки більшість існуючих зобов'язань є двосторонні зобов'язуючими (або взаємними), коли кожна із сторін у зобов'язанні має одночасно і права, і обов'язки, то на практиці виділити окремо цесію чи переведення боргу часто неможливо. Тому в таких випадках має місце суміш двох цих інститутів, який в літературі нерідко позначають узагальнюючим терміном „заміна сторони у договорі” [6, с. 11].

Заміна сторони у двосторонньому зобов'язанні відбувається на основі застосування норми, яка закріплює більш жорсткі правила заміни. Зокрема, якщо заміна кредитора в зобов'язанні, за загальним правилом, не потребує згоди боржника (ст. 516 ЦК України), а боржник може бути заміненим іншою особою лише за згодою кредитора (ст. 520 ЦК України), то заміна сторони у двосторонньому зобов'язанні, що виникає з договору можлива тільки зі згоди іншої сторони договору [7, с. 374]. За загальним правилом заміна наймача в договорі найму житла можлива лише за згодою наймодавця. Так, відповідно до ч. 1 ст. 824 ЦК України [3] на вимогу наймача й інших осіб, які постійно проживають разом із ним, і за згодою наймодавця наймач в договорі найму житла може бути замінений однією із повнолітніх осіб, що постійно проживає разом з наймачем. Проте, відповідно до ч. 2 ст. 824 ЦК України [3] у випадку смерті наймача чи вибуття його із житла наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, що постійно проживали із колишнім наймачем, чи, за погодженням з наймодавцем, одна чи кілька з цих осіб. У такому випадку договір найму житла діє на попередніх умовах.

Підставами заміни кредитора можуть бути: 1) цесія (відступлення права вимоги) – передання кредитором своїх прав іншій особі за правочином (ч. 1 ст. 824 ЦК України); 2) правонаступництво. Так, для договору найму житла це може бути зміна власника житла (ст. 814 ЦК України), смерть наймача (ч. 2 ст. 824 ЦК України), припинення наймодавця – юридичної особи (ст. 104 ЦК України); 3) інші підстави, встановлені законом [5, с. 109].

Тепер розглянемо особливості зміни договору найму житла, які прямо визначені чи такі, що випливають, з положень глави 59 ЦК України.

Найпоширенішими випадками зміни суб'єктного складу договору найму житла є зміна власника житла і заміна наймача. Так, у ст. 814 ЦК України [3] вказано, що в разі зміни власника житла, яке було передано у найм, права і обов'язки наймодавця переходять до нового власника. В такому випадку правонаступництво виступає однією з підстав заміни наймодавця у зобов'язанні, в результаті чого до нового наймодавця переходять права первісного наймодавця в зобов'язанні користування житлом на умовах, які існували на момент переходу таких прав.

Правило, яке закріплено в ч. 2 ст. 770 ЦК України щодо встановлення у договорі найму умови, відповідно до якої у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється, не поширюється на правовідносини правонаступництва у разі зміни власника житла, переданого у найм. Стаття 814 ЦК України є імперативною нормою. Тому, якщо сторонами договору найму житла буде встановлено у договорі, що у разі відчуження наймодавцем житла цей договір припиняється, то така умова договору може бути визнана недійсною на підставі ч. 1 ст.ст. 203, 215 та 217 ЦК України [5, с. 111].

Заміна наймача у договорі найма житла регламентується ст. 824 ЦК України. Аналізуючи ст. 824 ЦК України, можна дійти висновку про надання законодавцем переваги вимогам наймача й інших осіб, що постійно проживають разом із ним, про заміну наймача над можливістю відмови наймодавця дати згоду на дану заміну.



Дія договору найму житла може припинятися як за волевиявленням сторін, так і незалежно від їх волі. При розірвання договору зобов'язань припиняється за волевиявленням сторін. Договір найму житла може також припинятися у зв'язку із деякими подіями, наприклад, смерті самотнього наймача, знищення жилого приміщення у зв'язку зі стихійним лихом.

Цивільний кодекс встановлює два переліки підстав достроково розірвання договору найму житла. Один – для розірвання на вимогу наймодавця, інший – для розірвання на вимогу наймача.

У ч.1 ст. 825 ЦК України закріплено підстави розірвання договору найму житла з ініціативи наймача. Так, наймач житла має право за згодою інших осіб, що постійно проживають разом із ним, в будь-який час відмовитися від договору найму, за умови письмового попередження про це наймодавця за три місяці. У разі звільнення наймачем помешкання без попередження, наймодавець вправі вимагати від нього плату за найм житла за три місяці, якщо ним буде доведено, що він не мав можливості укласти договір найму житла на таких же умовах із іншою особою. Наймач може відмовитися від договору найму житла, у разі непридатності житла для постійного проживання у ньому. Дострокове розірвання договору оренди житла із викупом до моменту набуття орендодавцем права на житло здійснюється в порядку, визначеному законом. Договір оренди житла із викупом може бути розірвано в випадках, визначених законом.

Крім того, аналізуючи загальні положення про найм, можна дійти висновку, що на вимогу наймача договір найму житла може бути достроково розірваний судом у таких випадках:

1) Наймодавець не надає житло в користування наймачу. Ненадання житла виступає не тільки утримання об'єкту найму житла наймодавцем, а й будь-яка бездіяльність, що позбавляє наймача можливості доступу до відповідного житла. Це може проявлятися у тому, що наймодавець не надає наймачу ключі від житла. В такому випадку, доступ до даного об'єкту є неможливим без його псування, чи великих затрат часу або грошових коштів. Так, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків (п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України [3]). Також не передання майна, обумовленого договором найму житла, є передання житла, яке не відповідає умовам договору найму житла (наприклад, надання будівлі, що потребує ремонту, замість новобудови).

2) Якщо житло, передане наймачу має недоліки, що не були обумовлені наймодавцем при укладенні договору найму житла, не були відомі наймачу та не могли бути виявлені під час огляду житла при укладенні договору найму житла.

3) Наймодавець не проводить за свій рахунок капітальний ремонт житла. Як правило, такий ремонт має бути проведений в строк, що передбачений договором найму житла, у випадку ж якщо строк не обумовлений сторонами – то у розумні строки. Так, відповідно до п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України [3] якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення й умов договору, наймач має право вимагати розірвання договору і відшкодування збитків. У разі невиконання орендодавцем такого обов'язку капітальний ремонт може бути здійснений наймачем, який може вимагати від наймодавця відшкодування затрат чи зарахування їх в рахунок орендної плати. Якщо наймач заявить про зарахування вартості ремонту в рахунок орендної плати, то наймодавець зі своєї сторони не має права розірвати договір в зв'язку із невнесенням орендної плати [2, с. 123].

4) Неповідомлення наймодавцем про права третіх осіб на житло, яке передано в найм. Справа в тому, що передача житла у найм не є підставою для припинення чи зміни прав третіх осіб на таке житло. Відповідно до ч. 2 ст. 769 ЦК України [3] при укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про усі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не зробив цього, то наймач має право вимагати зменшення розміру плати за найм речі чи розірвання договору й відшкодування збитків.



Законодавець не передбачив випадків повернення орендної плати у разі, коли орендна плата внесена орендарем попередньо. Проте, оскільки у такій ситуації наймач несе несприятливі наслідки, то він має право вимагати повернення орендної плати, крім частини, що повинна належати наймодавцеві за користування житлом до моменту розірвання договору найму житла. У разі ж, коли житло в порушення умов договору найму житла не було надано наймачеві, то наймач має право вимагати повернення попередньо внесеної орендної плати у повному об'ємі. Дана позиція має знайти своє закріплення у чинному законодавстві.

У ч. 2, 3, 4 ст. 825 ЦК України закріплено підстави розірвання договору найму житла з ініціативи наймодавця. Так, договір найму житла може бути розірвано за рішенням суду на вимогу наймодавця у випадку: 1) невнесення наймачем плати за найм житла за 6 місяців, у разі якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад 2 рази; 2) руйнування чи псування житла наймачем чи іншими особами, за дії яких він відповідає. Це має місце, у разі якщо непридатність майна настала у силу його фізичних властивостей, із вини інших осіб, від впливу непереборної сили тощо. Проте при розірванні договору найму житла за даною підставою має бути врахований і рівень нормального зносу майна за відповідний проміжок часу. У даному випадку важливою умовою для розірвання договору є наявність вини, хоча форма вини значення не має. Крім цього орендодавець має право вимагати відшкодування збитків у зв'язку з погіршенням стану майна [2, с. 119, с. 123]. Суд може надати наймачеві строк не більше 1 року для відновлення житла. У разі якщо на протязі строку, який встановлено у рішенні суду, наймачем не буде усунуто допущених порушень, то суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. За проханням наймача суд може відстрочити виконання рішення, але не більше ніж на 1 рік.

Відповідно до ч. 3 ст. 825 ЦК України [3] договір найму частини будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний на вимогу наймодавця у випадку необхідності використання житла для проживання самого наймодавця і членів його сім'ї. Наймодавець має попередити наймача про розірвання такого договору не пізніше ніж за 2 місяці.

У випадку, якщо наймач житла чи інші особи, за дії яких він відповідає, використовують таке житло не за призначенням чи систематично порушують права й інтереси сусідів, наймодавець вправі попередити наймача про необхідність усунення таких порушень. Використання житла не за призначенням може полягати в використанні його не для проживання, а для підприємницьких, виробничих чи інших цілей. За даною підставою можна розірвати договір найму житла, у разі якщо орендар використовує майно не за цільовим призначенням, незалежно від того чи призведе дане використання до погіршення стану майна чи ні. Якщо ж наймач чи інші особи, за дії яких він відповідає, після такого попередження продовжують використовувати житло не за цільовим призначенням чи порушувати права й інтереси сусідів, наймодавець вправі вимагати розірвання договору найму житла.

Перелік підстав розірвання договору найму житла із ініціативи наймодавця носить вичерпний характер та поширювальному тлумаченню не підлягає.

У ст. 826 ЦК України визначено правові наслідки розірвання договору найму житла. Так, у випадку розірвання договору найму житла наймач й інші особи, які проживали в помешканні, підлягають виселенню із житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла (ст. 826 ЦК України [3]).

Висновки. Оскільки зазначені випадки зміни та розірвання договору найму житла є одночасно і засобами захисту прав учасників такого цивільно-правового договору, то детальний їх аналіз має досить важливе наукове й практичне значення.

Список використаних джерел:

1. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2005. 211 с.
2. Процьків Н.М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2003. 180 с.



3. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 09.02.2024 р.).
4. Цивільне право України: Підручник / Є.О. Харитонов, Н.О Саниахметова. К.: Істина, 2003. 776 с.
5. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2005. 191с.
6. Кот О.О. Перехід прав кредитора до третіх осіб в цивільному праві України: авто-реф. дис... канд. юрид. наук. К., 2002. 20 с.
7. Цивільний кодекс України. Коментар / За ред. Є. О. Харитонова, О.М. Калітенко. Х.: ТОВ “Одіссей”, 2003. 856 с.

