

вати справедливість покладання відповідальності за вчинене правопорушення на іншу особу [5, с. 216]. Викладена особливість відповідальності ярко виражена в договорі найму (оренди) житла. Відповідно до ч. 2 ст. 816 УК України, наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним. Таким чином, за руйнування житла зазначеними особами відповідальність буде нести наймач, хоч такі особи набувають рівних з ним прав та обов'язків щодо користування житлом, однак відповідальності не несуть. При цьому особи, які проживають разом з наймачем, зазнають санкції за порушення договірних умов, яким може бути виселення наймача та зазначених осіб у результаті розірвання договору найму (оренди) житла.

Добровільність виконання порушником свого обов'язку також виділяється в літературі як особливість цивільно-правової відповідальності.

Багато які автори приділяли значну увагу функціям цивільно-правової відповідальності, що також призвело до виділення кількох груп таких функцій, зміст яких є неоднаковим у різних учених. Є. О. Харитонов засоби відповідальності називає багатофункціональним феноменом, котрий одночасно має за мету (виконує функції): покарання порушника, поновлення існуючого стану, перевиховання порушника, виховання учасників правовідносин і тим самим запобігання правопорушенням на майбутнє [3, с. 377]. У дослідницькій літературі викладену позицію висловив також М. С. Малеїн, який функціями цивільно-правової відповідальності назвав виховно-запобіжну, репресивну (каральну) і компенсаційну (відновну) [2, с. 40]. Таким чином, підтримуючи наведені вище позиції, цивільно-правовій відповідальності в рамках відносин приватного найму житла, на наш погляд, притаманні три функції: виховно-превентивна, компенсаційна та каральна, з таких міркувань.

Сутність виховно-превентивної функції цивільно-правової відповідальності полягає в тому, що: «загроза несення майнових втрат, спрямованих на відшкодування шкоди, може виявитися досить вагомою спонукою (навіть щодо в цілому й не вельми добросовісного суб'єкта) додержуватися чужих прав» [8, с. 300]. Таким чином, виховно-превентивна функція спрямована не тільки на наймодавця та наймача конкретного житлового приміщення та інших осіб, за дії яких він відповідає, а також на потенційних, майбутніх сторін договору найму (оренди) житла – наймодавця та наймача житла та осіб, що будуть постійно з ним проживати, тобто на невизначене коло осіб. Виховно-превентивна функція цивільно-правової відповідальності за порушення договірних умов приватного найму житла

спрямована на те, щоб виховати сторони в русі не порушення, добросовісного виконання умов договору та на попередження осіб, які використовують житло, про негативні наслідки у вигляді виселення з житла за можливі правопорушення, до яких належать: невнесення плати за житло, руйнування або псування житла, використання житла не за призначенням та систематичне порушення прав та інтересів сусідів, з одного боку, та попередження власника житла про можливу відмову наймача від договору в разі незабезпечення ним придатності житла протягом дії цього договору – з іншого, тощо.

Цивільно-правовій відповідальності за порушення договору найму (оренди) житла притаманна компенсаційна функція, сутність якої полягає у відновленні стану, що існував до порушення суб'єктивного права. Отже, відновлення стану, що існував до порушення права, шляхом відшкодування заподіяної шкоди у вигляді відновлення житла можливо за рішенням суду, коли наймачеві, який житло зруйнував або зіпсував, надається строк не більше одного року для відновлення житла (ч. 2 ст. 825 ЦК України). Якщо відповідні порушення усунути не будуть, тобто наймач не використає можливості щодо здійснення дій для відновлення житла протягом року, договір буде розірваний за рішенням суду з подальшим виселенням наймача та осіб, що постійно проживають разом з ним. У даному разі законодавець передбачає дві форми відповідальності: у вигляді відшкодування шкоди шляхом відновлення житла та у вигляді виселення внаслідок розірвання договору. Компенсаційну функцію тут виконує відповідальність у вигляді відшкодування шкоди шляхом відновлення житла. У літературі була висловлена думка [9, с. 53] про можливість заміни санкції у вигляді виселення наймача з житлового приміщення (тут йшлося про соціальний житловий фонд) на міру цивільно-правової відповідальності у формі відшкодування шкоди за псування або руйнування житлового приміщення, що відбулося не внаслідок дій, а внаслідок бездіяльності наймача, що мало прояв у не проведенні ним ремонту житла, а отже, наймач вважається винним не в псуванні чи руйнуванні житла, а у створенні передумов для цього. Запропоновану формулу, на нашу думку, можливо застосовувати в сучасному приватному договорі найму житла з огляду на його комерційну природу та сплатність. Відповідальність за порушення передбаченого обов'язку наймача, що впливає з ч. 1 ст. 819 ЦК України (про здійснення поточного ремонту наймачем), у разі його невиконання не передбачена законодавством, однак сторони мають можливість самостійно встановити наслідки порушення умов договору. Так, сторони можуть передбачити відповідальність у формі

відшкодування шкоди (шляхом відновлення житла або відшкодування збитків) за руйнування чи псування житла, що сталося внаслідок не проведення наймачем поточного ремонту. При цьому в наймодавця також залишається законодавчо встановлене право вимагати розірвання договору в судовому порядку в разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України. Також прикладом виконання цивільно-правовою відповідальністю компенсаційної функції є сплата, крім основної заборгованості, передбаченої договором неустойки за невнесення наймачем плати за житло за шість місяців або в інший більш тривалий строк, якщо такий передбачений договором.

Цивільно-правова відповідальність, що застосовується за порушення договору найму (оренди) житла виконує також каральну функцію, яка виражається в настанні негативних наслідків за порушення договірних умов сторін – виселенні на підставі рішення суду наймача та інших осіб, що проживали в помешканні, з житла без надання їм іншого житла в результаті розірвання договору. Як слушно зазначає З. В. Ромовська, якщо суд задовольнив вимогу позивача про виселення наймача за несплату квартирної плати і рішення суду виконано, відбувається захист прав позивача. Такий захист одночасно означає й те, що відповідач зазнав негативних наслідків його власної протиправної поведінки, які мають назву – відповідальність [1, с. 60].

Цивільно-правову відповідальність традиційно класифікують на договірну та не договірну в залежності від підстав її виникнення. Договірна відповідальність – це відповідальність за порушення існуючого між сторонами договірного зобов'язання, яка становить додатковий до основного юридичний обов'язок. Цей новий обов'язок приєднується до невиконаного, при цьому, як правило, не змінюючи останнього [6, с. 366]. Позадоговірна відповідальність має місце в разі заподіяння шкоди чужому майну чи здоров'ю, а також в інших випадках заподіяння шкоди, якщо між заподіювачем шкоди і потерпілою стороною не існувало договірних правовідносин. Таким чином, цивільно-правова відповідальність, що застосовується за порушення договірних умов приватного найму житла, є договірною відповідальністю, яка настає за невиконання (протиправна бездіяльність) або неналежне виконання (протиправна дія) умов договору найму (оренди) житла. Договірна відповідальність за правопорушення може бути встановлена сторонами в договорі самостійно, відповідно до заздалегідь підготовлених та підписаних умов, навіть за відсутності законодавчого декларування санкції за відпо-

відне правопорушення. При цьому сторони мають право на свій розсуд робити корективи щодо форм відповідальності та розмірів її сплати, з урахуванням законодавчих приписів. Як слушно зазначає Є. О. Харитонов, характерними рисами договірної відповідальності є її настання за невиконання або порушення договірних відносин; її регулювання диспозиційними та імперативними нормами; можливість її застосування у формі відшкодування збитків, сплати неустойки, втрати завдатку, застосування інших спеціальних санкцій тощо; вплив на її розмір наявності вини кредитора; її реалізація в результаті трансформації договірних зобов'язань [3, с. 408].

Підсумовуючи викладене, враховуючи зазначені вище різноманітні позиції науковців, а також характерні ознаки, функції та види цивільно-правової відповідальності, пропонуємо цивільно-правову відповідальність розглядати як охоронні правовідносини, що виникають у результаті цивільного правопорушення, яке тягне нові санкціоновані негативні обов'язки для винної особи, які виражені в майнових чи немайнових обтяженнях, що забезпечуються державним або приватним примусом для захисту потерпілої особи.

Загальною юридичною підставою всіх видів юридичної відповідальності вважається порушення норми права. Фактичною підставою цивільно-правової відповідальності є правопорушення як юридичний факт [6, с. 371]. Як антисоціальне, небезпечне та шкідливе для суспільства протиправне діяння, що тягне юридичну відповідальність, визначає правопорушення Н. С. Малейн [2, с. 28]. Як зазначає Є. О. Харитонов, підставою цивільно-правової відповідальності є цивільне правопорушення, яке можна визначити як суспільно-небезпечну, протиправну, винну поведінку (дію чи бездіяльність) деліктоздатної особи, котра має вияв у порушенні нею норм цивільного законодавства і завдає шкоди правам та інтересам окремих осіб [3, с. 388-389]. М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський вважають, що єдиною підставою цивільно-правової відповідальності є порушення суб'єктивних цивільних прав, а не нав'язана кримінальним правом підстава відповідальності – правопорушення з відповідним складом [10, с. 710]. С. О. Салтанова займає позицію, відповідно до якої підставами цивільно-правової відповідальності є і порушення норм цивільного законодавства, і порушення суб'єктивних цивільних прав. Посилаючись на Т. А. Зражевську, автор доходить висновку, що правопорушення – це протиправна дія чи бездіяльність, яка порушує норми права та суб'єктивні права учасників цивільних відносин [11, с. 97].

Таким чином, слід констатувати, що в цивільному праві немає нормативного визначення цивільного правопорушення, а тому його поняття й ознаки виводяться шляхом доктринального тлумачення норм законодавства [3, с. 384]. Враховуючи викладені вище точки зору науковців, а також те, що договір найму (оренди) житла є приватноправовим договором, правопорушення в рамках приватного найму житла, на нашу думку, можна визначити як вид цивільного правопорушення, що становить собою протиправну, винну дію чи бездіяльність особи, яка порушує норми цивільного законодавства та договірні умови, що призводить до порушення суб'єктивних прав осіб, які беруть участь у договірних відносинах найму житла. У свою чергу, цивільно-правову відповідальність за порушення договору найму (оренди) житла слід визначити як правовідносини, що виникають у результаті порушення умов договору найму (оренди) житла, яке тягне нові санкціоновані негативні обов'язки для винної особи, що виражені в майнових чи немайнових правових наслідках, які забезпечуються державним примусом для захисту суб'єктивних прав потерпілої особи.

Як було зазначено вище, у цивільному праві лише за умови наявності всіх складових правопорушення може мати місце саме цивільно-правова відповідальність, а не здійснюватися захист цивільних прав. Склад правопорушення можна назвати науковою абстракцією, яка відображає систему найбільш загальних, типових та основних ознак окремих різновидів правопорушень [12, с. 529]. У літературі висловлена точка зору, що визначення чотирьох загальних умов цивільно-правової відповідальності необхідно для справедливого визначення розміру відповідальності у вигляді відшкоду-

вання завданих збитків [5, с. 215]. На нашу думку, така позиція має обмежений характер, оскільки цивільно-правова відповідальність має за мету не тільки відшкодування збитків (поняття збитків охоплюється поняттям шкоди, яка, у свою чергу, може бути майновою та моральною). Крім того, вона застосовується не тільки у формі відшкодування збитків (наприклад, у відносинах найму житла цивільно-правова відповідальність застосовується у формі виселення, яке взагалі позбавлено майнового змісту).

Беручи до уваги специфіку правовідносин у сфері найму житла, при цьому враховуючи, що договір найму (оренди) житла належить до цивільно-правового договору, вважаємо за доцільне визначити такі елементи складу правопорушення в рамках приватного найму житла: протиправна поведінка особи, наявність шкоди, причинний зв'язок між протиправною поведінкою правопорушника і шкодою, вина правопорушника.

Висновки. Головною особливістю примусу, який застосовується у відносинах приватного найму житла, – це його подвійне навантаження, зміст якого залежить від правового становища особи (кредитора, боржника) у відповідних договірних відносинах. Наприклад, якщо наймач-боржник порушує договірні умови шляхом невнесення плати за житло за шість місяців, наймодавець-кредитор має право вимагати розірвання договору з подальшим виселенням. Розірвання договору з подальшим виселенням у даному випадку є примусовим заходом, який для наймодавця-кредитора є мірою захисту його цивільних прав, а для наймача-боржника – мірою відповідальності за порушення умов договору.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина : академ. курс : підручник – К. : Дакор, 2013. – 672 с.
2. Малєин Н. С. Имущественная ответственность в хозяйственных правоотношениях – М. : Наука, 1968. – 207 с.
3. Харитонов С. О. Цивільні правовідносини : монографія – О. : Фенікс, 2011. – 456 с.
4. Гражданское право : в 4 т. : учеб. / В. С. Ем [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – Т. 1 : Общая часть. – 720 с.
5. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
6. Цивільне право : підручник : у 2 т.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 1. – 656 с.
7. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 – О., 2005. – 204 с.
8. Примак В. Д. Вина і добросовісність у цивільному праві (теорія, законодавство, судова практика) – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 432 с.
9. Харитонов С. О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло : навч. посіб. – К. : НМК ВО, 1990. – 176 с.
10. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества – М. : Статут, 2000. – 800 с.
11. Салтанова С. А. Гражданско-правовая ответственность за нарушение жилищных обязательств : дис. ... канд. юрид. наук – СПб., 1995. – 227 с.
12. Теория государства и права : курс лекций / под ред. Н. И. Матузова, А. В. Малько. – М. : Юристь, 1999. – 672 с.

