



УДК 347.453.3(37)(091)

В. Швидка,аспірант кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА В МЕЖАХ ТРИЄДИНОГО LOCATIO-CONDUCTIO

З прийняттям 28.06.1991 р. Конституції України, де було проголошено, що Україна є суверенною й незалежною, демократичною, соціальною, правовою державою, почалася нова ера ринкових відносин країни. Соціально спрямована державна законодавча політика, яка змінила форми та зміст власності в Україні, йшла шляхом підвищення ролі людини, її потреб та інтересів. Роздержавлення власності, тобто перехід державної власності у власність приватну, ознаменувала приватизація, яка повинна була стати процесом строковим та ефективним. За кілька років приватний житловий фонд за чисельністю став основним житловим фондом в Україні. Забудова нових будинків за рахунок особистих коштів поширила приватну власність, що в сукупності з приватизованою дало основи для надання житла в користування за визначену плату. Сучасна держава відмовляється від забезпечення всіх громадян житлом із державного або громадського фондів, однак бере на себе обов'язок забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту. При цьому держава, сприяючи самостійному задоволенню потреби громадян у житлі, надаючи право на побудову, придбання у власність і найм житла для проживання, законодавчо розширює межі реалізації права громадян на житло. Основною правовою формою реалізації конституційного права громадянина на житло є використання договірної конструкції найму житла. У результаті розвитку радянського законодавства з майнового найму було відокремлено

договір найму житла, який у сучасному українському законодавстві функціонує в двох видах: 1) договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, який у теорії отримав назву «соціальний договір найму житла»; 2) цивільно-правовий договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності фізичної та юридичної особи, з відповідною назвою «приватний договір найму житла». Відносини приватного найму житла регулюються Цивільним кодексом України 2003 р., глава 59 якого закріплює правила щодо зазначеного договору найму (оренди) житла. Відведення особливого місця для договору найму житла, закріплення за ним окремої глави та відмежування його від інституту найму свідчить про розвиненість сучасного цивільного законодавства в цьому напрямі та відображає високий рівень затребуваності найму житла в суспільстві. При цьому договір найму житла історично походить із майнового найму, різновидом якого він був, однак має самостійну історію розвитку та застосування в різних країнах за різних часів.

Так, ще за часів Стародавнього Риму такий цікавий правовий інститут, як майновий найм, розкрився та посів почесне місце. Договір найму в римському праві можна знайти в системі зобов'язань, які постають із контрактів. Як зазначає Й.О. Покровський, завдяки виникненню формулярного процесу, послабленню формалізму та виходу на передній план майнової сторони в зобов'язаннях здійснилося вдосконалення цивільного права, а результатом

цього вдосконалення стало розділення контрактів на чотири види: «Основанієм для этого дѣленія служитъ различіе въ самомъ обязывающемъ моментѣ: обязательства, юридическая сила которыхъ вытекаетъ уже изъ самого соглашения (consensus), называются контрактами консенсуальными; обязательства, юридическая сила которыхъ возникаетъ не изъ простого соглашения, а изъ послѣдовавшей на основаніи соглашения передачи вещи (res) однимъ контрагентомъ другому, называются контрактами реальными; обязательства, возникающія вслѣдствіе извѣстной словесной формулы (verbis), называются контрактами вербальными, и, наконецъ, обязательства, заключаемая въ опредѣленной письменной формѣ (litteris), называются контрактами литеральными» [1, с. 410]. О.А. Підпригора зазначає: «Кожній із цих груп відповідав точно визначений перелік договорів, тобто кожен договір «знав» своє місце і не міг переходити з одної групи до іншої» [2, с. 368]. Нас цікавлять контракти консенсуальні, оскільки до них, крім договорів купівлі-продажу, доручення, товариства, належать договори найму.

Найм (locatio-conductio) за римським правом являє собою триедину систему, яка складається з договорів найму речей, послуг та робочого найму (підряду). Як зазначає Й.О. Покровський, наведені три види договорів найму розвивалися не однаково: «Историческій процессъ его развитія также очень споренъ. И здѣсь нѣкоторые предполагаютъ сначала наемъ какъ реальный контракт (costa). Другіе указываютъ какъ на прообразъ безформального найма, <...> хотя нельзя отрицать въ нѣкоторыхъ положеніяхъ вліянія locations censoriae (обычный пятилѣтній срокъ найма и т. п.)» [1, с. 445].

Договір найму речей (locatio-conductio rerum) – майновий найм – полягав у наданні наймодавцем (locator) визначеної речі в тимчасове користування наймачу (conductor) на

певний строк за грошову винагороду. О.А. Підпригора стверджує: «Предметом договору найму речей могли бути будь-які речі, крім споживаних, оскільки наймач зобов'язаний повернути таку саму річ і в такому стані (таку саму споживану річ повернути неможливо). Предметом договору могли бути одна або кілька речей. При цьому не мало значення, чи був власником цих речей наймодавець» [2, с. 393]. Г. Дернбург вказував на те, що спочатку щодо найму речей почав розвиватися найм речей рухомих. При цьому він говорив, що треба пам'ятати вислови римських юристів у Дигестах про головне місце саме найму нерухомості, оскільки цей вид найму був головним в останні століття республіки. Таким чином, договір найму речей (locatio-conductio rerum) згодом передбачав найм нерухомого майна, у тому числі будинків і квартир, однак самостійного договору найму житла римське право не відокремлювало та не закріпило. При цьому зазначений договір працював для тих громадян, які не мали можливості придбати особисте житло та виступали *inquilinus* – квартиронаймачами.

М.В. Шолудько наголошує: «Розшарування римського суспільства на багатих і бідних обумовило розповсюдження «інсулі» – багатоповерхового (до 6 поверхів) житлового будинку з квартирами, які здавалися в найм. Такіх будинків до кінця IV ст. до н. е. нараховувалось до 47 тис. одиниць» [3, с. 27]. Більшість дослідників вважають, що закон стояв на захисті інтересів наймодавців, яким був притаманний високий рівень платоспроможності. Г. Дернбург стверджував: «По замѣчанію Пернуса, в наемныхъ квартирахъ въ Римѣ жили люди низшаго класса – вольноотпущенники, кліенты, поэты; давать имъ особую правовую заштиту въ ущербъ интересамъ капитала едва ли входило въ расчетъ римскихъ юристовъ» [4, с. 361]. Такі особи могли проживати в будинку з квартирами, що були призначені для здачі в найм, лише за умови проживання в такому



будинку самого власника, тобто наймодавця. І.Б. Новицький зазначав: «Среди свободных римских граждан очень рано появилась резкая имущественная дифференциация. В городах было много граждан, не имевших собственных домов и снимавших жилище у богатых домовладельцев. Соотношение наймодателей и нанимателей с социально-экономической стороны приводило к соответствующему умалению прав нанимателя» [5, с. 188]. Іншу думку висловлюють М.І. Брагинський та В.В. Вітрянський, які обґрунтовують посилення захисту саме наймача в римському праві: «В подтверждение указанной линии – защиты нанимателей зданий и квартир, можно привести и некоторые другие примеры. Так, в книге седьмой Дигест титул VIII «О пользовании и проживании» содержал ряд специальных положений, относящихся к передаче в наем именно жилого помещения. Одно из них связывалось с поставленным, как подчеркивалось в источниках, еще древними вопросом: предоставляется ли жилье в пользование на год или пожизненно? Однозначный ответ сформулировали Рутилий и Цельс: пожизненно» [6, с. 664]. Крім того, на домінантне захисне становище наймачів житла вказують, на їх думку, також право вселяти в житло членів сім'ї наймача (жінка має право селитися зі свекром), право на надання отриманого житла в піднайм, право наймача залишити жиле приміщення через виникнення загрози та не оплачувати найомну плату тоді, коли ця загроза не виправдувалася, тощо.

Вивчення таких відомих джерел, як Інституції Гая, Інституції Юстиніана, Дигести, твори Ульпіана, Альфена, Павла, Лабеола та інших римських правників, дозволяють зробити аналіз відносин, які склалися щодо найму житла за римським правом. Основні положення про надання в найм житла зустрічаються в книзі 7 Дигест (титул VIII «Про користування та проживання»), а також у книзі 19 Дигест (титул II «Про позов, що витікає з найму»).

На особливу увагу заслуговують умови розірвання договору майнового найму речей та способи судового захисту цивільних прав, які пропонує римське право. Беручи до уваги, що такий договір відноситься до консенсуальних, його основною ознакою є двосторонній зобов'язальний елемент, тобто сторони в цьому правовідношенні, як зазначає Й.О. Покровський, виступають водночас і кредитором, і боржником: «Эти две встречные обязанности связаны друг с другом: одна существует только потому, что существует другая; каждая является условием для другой. В этом заключается принципиальная сущность всякого двустороннего, т. н. синаллагматического, договора» [1, с. 442–443]. Таким чином, порушення права автоматично призводить до невиконання зобов'язання, і навпаки, невиконання зобов'язання порушує права сторони, що призводить до негативних наслідків, таких як розірвання договору. З огляду на викладене доцільним виступає наведення кореспондуючих прав та обов'язків сторін *locatio-conductio rerum*, які можливо було застосувати щодо договору найму житла, порушення чи недотримання яких могло призвести до розірвання зазначеного договору, а також засобів захисту – позовів, які сторони могли висувати одна до одної. Так, спираючись на наведені джерела й позиції вчених, можна зробити певні висновки.

Отримання винагороди – основне право наймодавця, виплата найомної плати – основний обов'язок наймача. У книзі «Пам'ятники римського права: Закони XII таблиць. Інституції Гая. Дигести Юстиніана» вказано: «Наем считается заключенным, если имеется соглашение о плате» [7, с. 464–465]. І.Б. Новицький стверджував: «Вознаграждение за пользование (наемная плата) нормально должно определяться в денежном выражении. Если в других случаях лицо, получающее по договору вещь в пользование, принимало на себя обязательство дать за это в пользование другую вещь и т. п.,

то такої договір не підходив під категорію *locatio-conductio*» [5, с. 188]. Було введено правило вносити плату після закінчення певного проміжку часу – *postnumerando*, якщо інше не передбачалося договором. Д.В. Дождев зауважив: «Если арендатор уплатит за следующий срок вперед, то принятие платы обязывает арендодателя соблюдать договор в течении этого периода» [8, с. 583]. Однак якщо найомну плату було виплачено на майбутнє, а користування річчю за цей період не здійснювалося наймачем за відсутності його вини, він отримує *actio conducti*, щоб повернути сплачену найомну плату. Д.Д. Грімм говорив: «Наниматель и арендатор не несет *periculum*, он платит только за то время, за которое он имел объективную возможность пользоваться вещью. По отношению к вещи, служащей объектом *locatio-conductio*, наниматель или арендатор является только детентором, а не юридическим владельцем ее» [9, с. 391]. При цьому якщо наймач протягом 2 років не платив найомну плату, наймодавець мав право розірвати договір та виселити наймача. Також наймодавець мав право вимоги на бережливе ставлення до речі з боку наймача. Так, якщо було виявлено масштабні пошкодження та зловживання в ставленні до речі, то слідувало розірвання договору. Наймач повинен був користуватися річчю відповідно до її призначення, був відповідальним за псування або погіршення стану речі, якщо такі сталися з його вини. В.М. Хвостов писав: «Наймодавець имѣеть къ нанимателю *actio locate* отъ уплатъ условленнаго вознагражденія, о возмъщеніи ущерба, нанесеннаго вещи хотя бы легкою небрежностью (*culpa levis*) нанимателя и о возвратѣ вещи по окончаніи найма» [10, с. 305]. І навпаки, якщо наймач зробив удосконалення й покращення речі, за умови їх необхідності чи доцільності, він мав право на повернення вкладених грошей.

Першим та основним зобов'язанням наймодавця було надання речі наймачеві своєчасно та в придатному ста-

ні. Якщо *locator* порушував зазначені умови, наймач мав право на розірвання договору найму. Крім того, наймодавець був зобов'язаний забезпечити упродовж усього строку договору задовільне, безперешкодне користування річчю, тобто проводити поточний ремонт (наприклад, якщо наймодавець не виправив сильно пошкоджені двері та вікна, наймач мав право залишити приміщення або вимагати зменшення найомної плати), усувати перепони, які чинять треті особи. Г. Дербург говорив: «Если же объект найма не былъ ему предоставлен своевременно или же отобранъ, хотя бы только на время, то наниматель можетъ отступитья от договора» [4, с. 364]. Також наймач мав право розірвати договір, якщо недоліки перешкождали передбаченому в договорі призначенню користування річчю або якщо експлуатація речі була пов'язана з великою небезпекою для життя. І.Б. Новицький стверджував: «Если невозможность пользования вещью для нанимателя наступала без вины в том наймодателя, последний не нес ответственности перед нанимателем, но и не имел права требовать наемную плату за то время, пока пользование вещью было невозможно по такой случайной причине. Из этого можно сделать вывод, что риск в данном случае лежал на наймодателе (*periculum est locatoris*). Наймодатель обязан был также платить за отданную внаймы вещь налоги, нести всякого рода публичные повинности и пр.» [5, с. 190].

Одним з основних зобов'язань наймача було повернення речі в обумовлений строк (строковий найм, безстроковий найм). За строкового договору наймач повинен був повернути річ вчасно, у задовільному стані, без пошкоджень і погіршень. У разі, коли після закінчення договору найму наймач не віддавав річ, наймодавець мав право на відшкодування збитків. У книзі «Пам'ятники римського права: Закони XII таблиць. Інституції Гая. Дигести Юстиніана» вказано: «Если дом или имение сдано внаем на пять лет за



(определенную) наемную плату и если жилец покинул жилье или бросил обработку имения, то собственник может предъявить к ним иск» [7, с. 470–471]. В.С. Макаручук зауважує: «Римське цивільне право запровадило термін *tacito locatio* – мовчазний найм, тобто автоматичне продовження договору наймання на невизначений термін за умови відсутності заперечень як наймодавця, так і наймача» [11, с. 209]. Безстроковий найм можливо було розірвати на будь-якій стадії виконання договору заявою однієї зі сторін про повернення речі. Як зазначає Г. Дербург, у кожній місцевості діяли свої правила щодо повідомлення про розірвання. Важливим також було право наймача надавати наймане житло в піднайм. О.А. Підпригора наголошує: «Наймач має право користуватися найнятою річчю у своїх інтересах. При цьому він міг (якщо в договорі не було прямої заборони) передати річ у користування третій особі (піднайм). Але за схоронність речі перед наймодавцем відповідав наймач, а не піднаймач. Певна річ, піднаймач відповідав перед наймачем» [2, с. 394]. Так, наймач особисто відповідав за вину всіх, кому він дозволив користуватися найнятою річчю. Підтвердженням цього є вислів Ульпіана, який говорить: «Я придерживаюсь того мнения, что даже за вину тех, кого он допустил, наниматель отвечает от своего имени» [7, с. 466]. Серед допоміжних варіантів розірвання договору найму вчені виділяють необхідність проведення поточного ремонту, виникнення потреби в житлі в самого наймодавця тощо.

Варто згадати відому в римському праві конструкцію «купівля припиняє оренду», коли *locator* до закінчення строку договору та з порушенням його умов продавав новому набувачу об'єкт договору оренди, а останній звільнявся від договірних зобов'язань попереднього власника речі. М.І. Брагінський говорив: «Из двух возможных вариантов, которые впоследствии в германской доктрине были сведены к альтернативе «*Kauf bricht Miete*» или, напротив,

«*Kauf bricht nicht Miete*», господствовал при обычном найме первый. Имеется в виду, что при описанной ситуации «купля ломала аренду»: последняя в этом случае прекращала свое действие» [6, с. 664]. Однак Гаєм, за твердженням О.А. Підпригори, було запропоновано альтернативне рішення цього питання щодо постраждалого наймача: «Якщо хтось здав іншому в найм маєток для отримання прибутків або здав житло, а потім з якихось причин продав маєток або будинок, він повинен потурбуватися, щоб на підставі цього договору [продажу] покупець дозволив колону одержувати прибутки, а жильцю – проживати в будинку; інакше той, кому це буде заборонено, подасть позов [до наймодавця] з договору найма (Д. 19.2.25.1)» [2, с. 394–395].

Підсумовуючи, слід підкреслити значимість постулатів, правил та ідей, які дарує нам римське право взагалі та в частині врегулювання договору майнового найму зокрема. Хоча договір найму житла розвивався не самостійно, а в тісному зв'язку з *locatio-conductio* *regum*, він отримав визнання римських юристів, що підтверджується неодноразовими згадками, прикладами в їх роботах, а також отриманням правової охорони й захисту (*actio locate* – наймодавцем, *actio conducti* – наймачем) сторін договору, що мало теоретичне та практичне значення.

Римське право належить до тих унікальних витворів людського генія, які на кшталт семи чудес світу є найвищими досягненнями цивілізації – віхами на шляху прогресу [2, с. 3]. Багато чого не лише залишається актуальним, а й виявляється необхідним для системи цивільного права як в українському законодавстві, так і в законодавстві десятків країн світу. Майже всі джерела права, що діяли на українських землях за різних часів, реципували римське право. О.А. Підпригора зазначає: «Внаслідок як західного, так і східного впливу право України формувалося як синтез місцевого звичаєвого права, реципованого римського

та візантійського права. При цьому й рецепція римського права відбувалася у двох видах: безпосередньо та опосередковано (безпосередньо – завдяки католицькому впливу, оскільки Західна церква жила за римськими законами, і опосередковано – через німецьке, польське, литовське право)» [2, с. 156]. Так, остаточну кодифікацію українського цивільного права – Цивільний кодекс України 2003 р., можна назвати антологією української правової думки, яка формувалася століттями, підпадаючи в різні часи під вплив чи окупацію інших державних утворень, та яка, успадкувавши скарб світової цивілістики за допомогою юридичної техніки з уточненнями, поповненнями й оновленнями, не втратила своєї самобутності.

Ключові слова: договір найму житла, римське право, майновий найм, розірвання договору найму житла.

У статті досліджується договір найму житла в римському праві, його розвиток у межах майнового найма, основні права та обов'язки сторін договору, джерела римського права, посилання римських правників на відносини, які склалися щодо найму житла. Головна увага приділяється підставам розірвання договору найму житла, а також правовій охороні та захисту сторін під час розірвання договору найму житла за римським правом.

В статті досліджується договір найма жилища в римському праві, його розвиток в рамках имущественного найма, основні права та обов'язки сторін договору, джерела римського права, посилання римських юристів на відносини, які склалися щодо найму жилища. Головна увага приділяється підставам розірвання договору найму жилища, а також правовій охороні та захисту сторін під час розірвання договору найму жилища за римським правом.

The article investigates the tenancy agreement in Roman law, its development within property, the basic rights and duties of the contract's parties the sources of Roman law, Roman lawyers' links regarding relationships that had been formed concerning home demise. The focus is on the grounds of termination of the home lease agreement as well as legal protection and the protection of the during the termination of the demise contract in Roman law.

Література

1. Покровский И.А. История римского права / И.А. Покровский. – Изд. 2-е, испр. и доп. – Петроград, 1915. – 578 с.
2. Підпригора О.А. Римське право : [підручник] / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 512 с.
3. Шолудько М.В. Еволюція житлового середовища. Розвиток житла в епоху ранніх цивілізацій: короткий історичний аналіз / М.В. Шолудько // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – Рівне, 2010. – Вип. 3(51). – С. 32–37.
4. Дернбург Г. Пандекты : в 3 т. / Г. Дернбург. – пер. с нем. – М. : Университетская типография, 1906–1911. – Т. 1 : Общая часть. – 1906. – 481 с.
5. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права : [учебник] / И.Б. Новицкий. – М. : Зерцало, 2000. – 245 с.
6. Брагинский М.И. Договорное право : в 5 кн. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2000–2006. – Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. – 2000. – 800 с.
7. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – М. : Зерцало, 1997. – 608 с.
8. Дождев Д.В. Римское частное право : [учебник для юрид. вузов и фак-тов] / Д.В. Дождев ; под общ. ред. В.С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : Норма – Инфра-М, 2000. – 784 с.
9. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права / Д.Д. Гримм. – М. : Зерцало, 2003. – 423 с.
10. Хвостов В.М. История римского права : [пособие к лекциям] / В.М. Хвостов. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Типография И.Д. Сытина, 1907. – 305 с.
11. Макаруч В.С. Римське приватне право : [навч. посібник] / В.С. Макаруч. – К. : Атіка, 2007. – 256 с.