

крайньої необхідності, тобто для усунення небезпеки, що безпосередньо загрожує особі чи охоронюваним законом правам цієї людини або інших осіб, а також суспільним інтересам чи інтересам держави, якщо цю небезпеку в певний час не можна було усунути іншими засобами і якщо про цьому не було допущене перевищення меж крайньої необхідності [1, с.35].

Роблячи **висновки** слід зазначити, що у США є широке законодавче закріплення злочинів у медичній сфері, склади яких містяться у Примірному кримінальному кодексі США та у кримінальних кодексах окремих штатів, але на практиці відсоток латентності злочинів зустрічається частіше, ніж самі прецеденти кримінальної відповідальності медичних працівників за скоєні професійні злочини.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Решетніков Ф. Особлива частина кримінального права зарубіжних держав (злочини проти особистості) : [навч. пос.] / Ф. Решетніков. – М. : Наука, 1976. – 245 с.

2. Barcus H. When does medical negligence become criminal? / H. Barcus // London Amburn. Attorneys at law [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.latlaw.com/index.php/firm-news-articles/articles-2010/88-when-does-medical-negligence-become-criminal>.

3. Model Penal Code. Official draft and explanatory notes // The American Law Institute at Washington, D.C. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.icla.up.ac.za/images/un/use-of-force/western-europeothers/UnitedStatesofAmerica/Model%20Penal%20Code%20United%20States%20of%20America%201962.pdf>.

**Юлія Якуніна,**

студентка 1 курсу магістратури  
гуманітарно-економічного факультету  
Наук. керівник: **К. Б. Дудорова,**  
к. ю. н., доцент (БДПУ)

### ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ НАЙМАЧА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

**Актуальність теми.** Сучасна Україна, яка обрала європейський напрям розвитку держави та суспільства, прагне до підвищення соціальної захищеності громадян шляхом забезпечення всіх бажаючих придатним житлом. Враховуючи, що придбати житло у власність може лише невелика частина населення з огляду на невиправдано завищені ціни на квадратні метри, найбільш оптимальним та поширеним засобом задоволення житлової потреби громадян стало надання приватного житла в тимчасове користування за певну плату.

**Метою роботи** є з'ясування механізму цивільно-правового захисту порушених прав та інтересів наймача, особливості застосування окремих форм та способів захисту на основі аналізу законодавства України.

**Методи дослідження.** Основою методології дослідження є загальнонаукові та спеціальні методи пізнання: аналізу і синтезу, дедукції

та індукції, системний, діалектичний, метод юридичного аналізу.

**Ступінь досліджуваності проблеми.** Серед науковців, праці яких присвячені правовому регулюванню житлових правовідносин, захисту цивільних прав, варто виокремити О.В. Дзеру, М.К. Галянтич, Н.С. Кузнєцову, Л.Г. Лічман, Є.О. Мічуріна та інших.

**Сутність дослідження.** Відповідно до ст. 810 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Сучасне цивільне законодавство передбачило достатньо широкий спектр способів для захисту суб'єктивних цивільних прав наймача за приватним договором найму житла. Однією з головних мір захисту прав наймача в договірних відносинах приватного найму житла є можливість дострокової односторонньої відмови наймача від договору в будь-який час його дії. Так відповідно до ч. 1 ст. 825 ЦК наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Згідно з ч. 3 ст. 651 ЦК у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Якщо власник житла змінює на вхідних дверях у квартиру замок, це створює перешкоду для наймача житла в користуванні квартирою через відсутність ключа. У порядку самозахисту наймач може звернутися до власника для вирішення даного питання, але якщо власник житла відмовить наймачеві, останній може звернутися з позовною заявою до суду за захистом свого порушеного права [1, с.311].

В договорі найму житла законодавець став на позицію закріплення додаткових гарантій для сторони, яка, на його переконання, є слабкою стороною, – на сторону наймача. Та більш того – осіб, які разом із ним мешкають. Так, згідно з положеннями ч. 1 ст. 825 ЦК на вимогу наймача договір найму житла може бути розірвано лише за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним. Водночас закон не забороняє наймачеві добровільно виселитися з займаного житла, при цьому договір найму житла зберігає чинність по відношенню до членів сім'ї наймача (чи інших осіб, які постійно проживають разом із ним) (ч. 2. ст. 824 ЦК).

Однак при вивченні судової практики було виявлено, що прерогатива захисту цивільних прав надається не наймачеві як слабкій стороні приватного договору найму житла, а наймодавцеві як власнику житла. На підтвердження викладеного слід навести рішення Київського районного суду м. Одеси від 16 січня 2014 р. у цивільній справі № 520/10892/13-ц [2]. Згідно з матеріалами справи наймодавець вже через десять днів після укладення договору заявив про його розірвання на підставах, не передбачених умовами договору, – необхідності продажу квартири. Потім наймодавець почав порушувати умови договору: вимагати виселення позивачки з членами її сім'ї з орендованої квартири, звертатися до відповідних органів для переривання постачання електричної енергії до квартири, відмовився отримувати частину платіжної суми, постійними

телефонними дзвінками та конфліктними діями змусив наймача покинути квартиру і винайняти іншу квартиру зі значно гіршими умовами оренди. Суд, приймаючи рішення, керувався тим, що 01 жовтня 2013 року наймач та члени його сім'ї покинули орендовану квартиру та отримали від наймодавця 1400 гривень сплаченої раніше суми авансу. З цієї підстави суд зробив висновок, що договір оренди, укладений 01 червня 2013 року, був фактично і юридично розірваний сторонами, тому правових підстав вважати його дійсним немає. Тим самим суд визнав «добровільність» розірвання договору наймачем, не врахувавши того, що наймодавець фактично створив несприятливі для проживання умови наймачеві. Суд також не врахував тієї обставини, що ст. 825 ЦК серед підстав розірвання договору найму житла не містить продажу об'єкта нерухомості. Більш того, згідно зі ст. 170 Житлового кодексу у разі переходу права власності на жилий будинок (частину будинку, квартиру), в якому знаходиться здане в найм жиле приміщення, до іншої особи договір найму зберігає силу до закінчення зазначеного в ньому строку.

**Висновок.** Отже, досліджуючи договір найму (оренди) житла, необхідно зазначити, що законодавець надав наймачеві як слабкій стороні договору виключного права в односторонньому порядку та в будь-який час відмовитися від даного договору. Проте підстави та межі застосування окремих способів самозахисту житлових прав за договором найму житла потребують більш чіткого нормативного визначення та особливостей застосування негайних заходів протидії незаконним діям наймодавця, які можуть негативно вплинути на зміст та обсяг прав наймача.

#### **ЛІТЕРАТУРА**

1. Мічурін Є.О. Житлове право України: наук.-практ. посіб. / Є.О.Мічурін . – Х.: Еспада, 2001. – 318 с.
2. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 16.01.2014р.: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36747175>.