

**О.Є. АВРАМОВА**, канд. юр. наук, доц., ННІПМК ХНУВС, Харків

## **СИСТЕМА ДОГОВОРІВ У ЖИТЛОВОМУ ПРАВІ**

У статті розглядаються питання класифікації договорів у житловому праві. Встановлюється особливості цих договорів. Запропоновано загальний підхід до систематизації договорів, предметом яких є житло. Бібліогр.: 5 назв.

**Ключові слова:** договір, система, житло, зобов'язання.

**Вступ.** На сьогодні найбільш поширеними правовідносинами з приводу житла є відносини власності та зобов'язань. Розширення зобов'язальних відносин з житлом пояснюється тим, що право користування, власності та експлуатація житла здійснюється на підставі певного виду договору. Незважаючи, на фактичне формування окремої системи договорів з житлом в межах системи цивільно-правових договорів, окремого комплексного дослідження цієї проблематики не проводилось.

**Аналіз останніх досліджень та літератури.** Значний внесок у дослідженні проблем, пов'язаних з системою договорів у житловому праві, обґрунтуванням їх особливостей внесли такі вчені, як Г.М. Амфітеатров, М.К. Галянтич, В.П. Маслов, Є.О. Мічурін, П.І. Седугін О.В. Соколов, С.Я. Фурса та інші. Разом із тим, на сьогодні в українській юридичній науці відсутні ґрунтовні дослідження з систематизації договорів, предметом яких є житло. Саме тому окремі теоретичні та практичні питання систематизації цих договорів потребують подальшого вивчення.

**Мета статті, постановка проблеми.** Метою даної статті є дослідження особливостей договірних відносин у житловому праві та визначення системи договорів у житловому праві на підставі аналізу сучасних досліджень юридичної науки.

**Матеріали досліджень.** Систематизація договорів у житловому праві має не лише теоретичне, але й важливе практичне значення, оскільки визначення договорів в якості єдиної системи дозволяє розглядати їх не як розрізнену масу окремих, не пов'язаних між собою, видів договорів, а як визначену їх сукупність, якій притаманна внутрішня цілісна структура, сукупність, в основі якої лежать єдність та взаємозв'язок між окремими договорами [1, с. 21]. Виявлення спільних типових рис договорів та відмінностей між ними полегшує для суб'єктів правильний вибір договору, забезпечує його відповідність змісту регульованої діяльності [2, с. 427].

Правова категорія «система» цивільно-правових договорів у цивілістичній науці, більшістю вчених розглядається як аналогічна їх класифікації

[2, с. 30]. Значення побудови системи 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. Наукову класифікацію договорів можна проводити за різними ознаками (критеріями) залежно від цілей, які при цьому ставляться. Класифікація договорів має сприяти глибшому з'ясуванню їх природи і змісту, виявленню властивих їм спільних рис та особливостей, дальшому вдосконаленню законодавства про договори [3].

Таким чином, можна визначити систему договорів у житловому праві як складну внутрішню побудову договорів з приводу житла на основі їх ієрархічного поділу на типи, види та різновиди, яка відображає їх диференціацію та взаємозв'язок. Для неї характерна: взаємозв'язковість елементів, диференціація договірних відносин, що зумовлена особливостями конкретних правовідносин, опосередкованих договорами.

Про специфіку договорів в житловому праві вказують наступні дослідження науковців. Г.М. Амфітеатров встановлював чотири основні групи договорів:

- 1) договори з радянської торгівлі;
- 2) договори з обслуговування товарообігу;
- 3) договори з організації виробництва;
- 4) договори з організації житлового господарства [4, с.101-103].

Отже, науковець в системі і господарських договорів відокремлював групу договорів, пов'язану з обслуговуванням житла. Дійсно, сучасні договори про надання послуг ЖКХ формують цілісну єдність, що складається із сукупності зобов'язальних правовідносин по наданню послуг, які взаємопов'язані між собою множинністю елементів та ознак, мають чітку внутрішню структуру та врегульовуються спільними правовими нормами

В.В. Кафарський відокремлює групи договорів, що опосередковують інвестиційну діяльність в галузі житлового будівництва: договір про кредитування інвестора, який укладається між інвестором та його кредитором у випадку, якщо інвестор здійснює капітальне вкладення з використанням залучених коштів.; договір про спільну діяльність по будівництву об'єкта нерухомого майна, укладений між інвесторами у випадку, якщо вони об'єднують своє майно та спільно діють для досягнення загальної мети, яка полягає в будівництві об'єкта у спільних інтересах; договір, укладений між інвестором та замовником договір, за яким останній зобов'язується вкласти майно інвестора в будівництво об'єкта нерухомості, тобто реалізувати інвестиційний проект та після закінчення передати отриманий результат останньому; договір підряду про виконання робіт, який укладається замовником з підрядником. Крім того, слід зауважити, що при врегулюванні відносин замовника і підрядника можливі наступні системи договорів:

- 1) система простих договорів, за якою для виконання робіт залучається один підрядник і з ним укладається підрядний договір;

2) система генерального підряду, за якою замовник укладає договір з генеральним підрядником, а останній укладає субпідрядні договори, в яких генеральний підрядник виступає як замовник, субпідрядники ж – як підрядники (ст. 838 ЦК);

3) система прямих договорів, яка існує паралельно з системою генерального підряду, за якою, незважаючи на залучення генерального підрядника, замовник має право укласти договори на виконання окремих робіт з іншими особами. Однак, така ситуація можлива лише за згодою генерального підрядника;

4) інші системи, не заборонені законом, наприклад, угоди про забезпечення виконання зобов'язання [5].

С.Я. Фурса виділяє види договорів дарування житла: квартири, будинку; будинку неповнолітньому до 18 років; квартири в майбутньому; кімнати в комунальній квартирі й частини квартири; домоволодіння з участю представника недобудованого будинку; договір дарування зі встановлення особистого сервітуту квартири; частки будинку в спільній сумісній власності; будинку з відкладальною умовою та заповідальним розпорядженням. Варто звернути увагу, що можна відокремити і групи договорів з купівлі-продажу та відчуженню житла.

**Результати досліджень.** На підставі аналізу вищевказаних позицій вчених можна стверджувати, що система договорів у житловому праві має власну специфіку та розголошену диференсацію. У зв'язку з тим, що житлові правовідносини здійснюється в сфері права користування житлом, права власності та експлуатації житла, можна запропонувати договори у житловому праві поділяти на наступні групи: договори з користування житла, переходу, обмеження та відчуження власності на житла та договори в сфері надання житлово-комунальних послуг та управління будинком.

**Висновки.** Питання системи договорів у житловому праві потребують подальшого дослідження у юридичній науці, з урахуванням особливостей житлового законодавства.

**Список літератури:** 1. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юристъ, 2006. – 496 с. 2. Цивільне право України : підручник / Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова. – К.: Істина, 2003. – 776 с. 3. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / Ц58 Д.В. Боброва, О.В. Дзера, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. — К.: Юрінком Інтер, 1999. – 864 с. 4. Курс советского хозяйственного права / Под ред. М. Дониова. – М.: ОГИЗ, 1987. – 329с. 5. Кафарський В.В. Інвестиційні договори в Україні: поняття, види, зміст, правове регулювання 2006 р: Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03. – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – Київ, 2005. [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://studrada.com.ua/content/31-інвестиційний-договір-у-житловому-будівництві>.

Надійшла до редколегії 24.10.2012.

УДК: 347.440

**Система договорів у житловому праві / Аврамова О.Є.** // Вісник НТУ «ХПИ». Серія: Актуальні проблеми розвитку українського суспільства. – Харків: НТУ «ХПИ», 2013. – № 6(980). – С. 67-70. Бібліогр.: 5 назв.

В статье рассматриваются вопросы классификации договоров в жилищном праве. Устанавливаются особенности этих договоров. Предложен общий подход к систематизации договоров, предметом которых является жилье.

**Ключевые слова:** договор, система, жилье, обязательства.

The article deals with the classification of contracts in housing law. Established features of these agreements. A general approach to the systematization of contracts, the subject of which is housing.

**Keywords:** contracts, the system housing obligations.

УДК 321.74

**А.М. ГАРЯЕВА**, ст. преподаватель, НТУ «ХПИ»

**Е.Л. МУРЕНКО**, ст. преподаватель, НТУ «ХПИ»

## **«ГРАЖДАНСКОЕ ОБЩЕСТВО» НА ПРИМЕРЕ НОРВЕГИИ И ЕГО ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ НАЛОЖЕНИЕ НА УКРАИНСКИЕ РЕАЛИИ**

Проводится краткий анализ понятия гражданского общества как такового; на примере одной из наиболее развитых европейских стран Норвегии рассматриваются последствия, порожденные свободой и политической активностью граждан в гражданском обществе Норвегии, в частности теракт, совершенный Андерсом Берингом Брейвиком; проводится соотношение состояния гражданского общества Норвегии и Украины, на основании чего делаются краткие выводы о возможных мерах решения проблемы в украинском обществе.

**Ключевые слова:** гражданское общество, Норвегия, Андерс Беринг Брейвик, права и свободы, ксенофобия, сегрегация, радикализм.

**Введение.** Что такое гражданское общество (далее по тексту ГО)? Распространенная дефиниция определяет его как совокупность людей, которые в результате своей жизнедеятельности на территории государства оказались связанными историческими узами в самобытную общность, способную уважать и беречь достоинство, свободу и естественные права каждого отдельного человека, определять и изменять конституционный строй в стране, учреждать своё государство и контролировать его деятельность, а также исповедовать искреннее миролюбие к другим народам.

---

© А.М. Горяева, Е.Л. Муренко, 2013