

## **УКЛАДЕННЯ Е-ДОГОВОРІВ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА В КОНТЕКСТІ ЗАХИСТУ ІНФОРМАЦІЇ В ІНТЕРНЕТ-СЕРЕДОВИЩІ**

У зв'язку з включенням до тексту Преамбули Конституції України положення про незворотність європейського та євроатлантичного курсу України та спрямованістю зусиль держави і переважної кількості її населення до вступу в Європейський Союз, виникла необхідність приведення національного законодавства у відповідність до європейських стандартів. Крім того, очевидною видається невідповідність законодавства України у житловій сфері вимогам капіталізму та часу, адже головним документом, який регулює суспільні відносини пов'язані із наймом (орендою) житла є Житловий кодекс Української РСР, який був прийнятий 1983 р. Незважаючи на численні зміни, що були внесені, нормативно-правовий акт не в змозі належним чином урегулювати відносини, що виникають у зв'язку із наймом (орендою) житла, особливо, в контексті укладення Е-договорів, в тому числі за допомогою накладення електронного цифрового підпису та в контексті належного захисту персональних даних особи. Законодавство, яке не відповідає вимогам часу є однією із причин того, що близько 90% ринку оренди житла знаходяться «в тіні». Вирішення вищенаведених завдань є неможливим без теоретичного опрацювання обраної теми дослідження.

Питанням, які пов'язані з правовим аналізом Е-договору найму (оренди) житла за законодавством України приділяли увагу такі фахівці, як: М. К. Галянтич, К. О. Саболева, М. Р. Матушак, Є. О. Конюхова, Ф. В. Цомартова та інші.

Дослідження присвячується теоретичному опрацюванню законодавства України стосовно Е-договору найму (оренди) житла, у роботі піддаються

аналізу проблеми існування відносин, що пов'язані з обробкою та захистом персональних даних, наймом (орендою) житла поза межами правового регулювання, застарілості законодавства, а також пропонуються способи вирішення цих проблем.

Автор дослідження ставить за мету дослідити правове регулювання суспільних відносин, що пов'язані із договором найму (оренди) житла за законодавством України та країн ЄС та визначити проблеми, пов'язані із укладенням Е-договорів, захистом персональних даних при укладенні Е-договорів.

Перед тим, як перейти безпосередньо до питання договору оренди житла, варто з'ясувати, що розуміється під договором найму в українському законодавстві. Відповідно до ст. 759 ЦК України, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [1]. Для дослідження договору найму (оренди) житла варто з'ясувати значення терміну «житло» в законодавстві України та ЄС. З цього приводу можна стверджувати, що воно є досить схожим, адже тлумачиться в широкому значенні. Так, під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинки, квартира, дача, номер у готелі тощо).

Доречно звернути увагу на словосполучення «найм (оренда)», яке вживається українським законодавцем. У вітчизняному науковому співтоваристві існує дискурс з цього питання, одні науковці розглядають ці два поняття як тотожні, інші вважають поняття «оренда», «лізинг», «прокат» такими, що позначають однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом договору [2, с. 56]. Втім, враховуючи спосіб, яким законодавець виразив словосполучення «найм (оренда)», можна дійти висновку, що ці поняття розглядаються ним як синоніми.

Підтвердженням актуальності обраної теми можуть слугувати статистичні дані, відповідно до яких, у країнах ЄС близько 1/3 громадян орендує житло, а в

Україні кількість таких осіб становить 4,8% [3, с. 77]. Втім не варто забувати, що статистику було зроблено на основі офіційних даних, до яких було включено осіб, які уклали договір найму (оренди) житла відповідно до законодавства України. Тобто вищенаведена статистика не враховує того факту, що близько 90 % ринку оренди житла знаходиться «в тіні» [2]. Таким чином, кількість осіб, які орендують житло в Україні, безумовно, є значно більшою ніж 4,8 %.

Суспільство не стоїть на місці, воно постійно вдосконалюється, зокрема, завдяки розвитку науково-технічної сфери, розширенню інформаційного простору, поширенню інформаційних ресурсів. Вищенаведені фактори не могли не вплинути на право, адже воно покликане регулювати ті суспільні відносини, які вже мають місце. Так, змінюються і договірні відносини. Сьогодні зберігання документів у паперовому вигляді не гарантує безпеки інформації, внаслідок чого у сфері договорів найму (оренди) житла, особливо актуалізується питання укладення саме Е-договорів найму (оренди) житла за допомогою накладення електронного цифрового підпису (ЕЦП).

Для того, щоб наблизитися до сутності Е-договорів найму житла, потрібно з'ясувати, що являють собою Е-договори загалом. З цього приводу доцільно зазначити, що в національному правовому полі вони почали повноцінно застосовуватися після набрання чинності Законом України «Про електронну комерцію», яким електронний договір визначається як домовленість двох або більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, оформлену в електронній формі [5].

Питання укладення Е-договорів, в тому числі і у сфері найму (оренди) житла особливо актуалізувалося з набранням чинності Постановою Кабінету міністрів України від 11 березня 2020 року № 211 «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» [6]. Внаслідок цього значна частка всіх правовідносин «перейшла» на дистанційний режим. Для забезпечення документообігу, пов'язаного з укладенням, зміною виконанням та

зупиненням дії, сторони почали укладати такі договори в електронному вигляді.

Важливим елементом Е-договору є електронний цифровий підпис – вид електронного підпису, який накладається за допомогою особистого ключа і перевіряється відкритим ключем. За своєю суттю він втілює принцип відповідно до якого особа не може заперечити факт авторства інформації, що була підписана із застосуванням ЕЦП, проте це не є безперечним «плюсом», адже ЕЦП не гарантує захисту від масового шахрайства і електронного шпигунства, іншого несанкціонованого використання, що загрожує зламами електронних ключів, що в результаті може спричинити ряд несприятливих наслідків, серед яких загрози цілісності, знищення, модифікації, несанкціонованого доступу до інформації та розголошення персональних даних.

Важливо зазначити, що частина договорів найму (оренди) житла наразі укладається за участі посередників з нерухомості (ріелторів), які спеціалізуються на ринку житлової оренди, що значно спрощує процес пошуку та найму житла. Що ж стосується роботи самих ріелторів, то внаслідок процесів модифікації та диджеталізації, переважна більшість завдань, які стоять перед ними виконується через мережу Інтернет. Основними видами інформаційної діяльності є створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення, охорона та захист інформації [7].

В цьому контексті важливо звернути увагу на захист персональних даних, адже це одне із основоположних прав особи, гарантоване Конституцією України, яка декларує, що ніхто не може зазнавати втручання в його особисте і сімейне життя, крім випадків, передбачених Конституцією України. Не допускається збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та прав людини [8].

Особа, яка бажає укласти договір найму (оренди) житла надає свої персональні дані та згоду на їх обробку, в свою чергу посередники з

нерухомості (ріелтори) здійснюють вказану обробку таких даних. Законодавство визначає згоду суб'єкта персональних даних як добровільне волевиявлення фізичної особи (за умови її поінформованості) щодо надання дозволу на обробку її персональних даних відповідно до сформульованої мети їх обробки, висловлене у письмовій формі або у формі, що дає змогу зробити висновок про надання згоди [9].

Метою обробки персональних даних при укладенні договору найму (оренди) у вищевказаному порядку є забезпечення реалізації цивільно-правових відносин, надання, отримання послуг та здійснення розрахунків за такі послуги. Загалом, підтвердженням згоди на обробку персональних даних може бути окремо складений документ, або окремий пункт, включений до договору.

Проте, поряд з перевагами укладення Е-договорів найму (оренди) житла постає і ряд проблем, з якими сторони можуть зіткнутися у разі укладення такого договору, серед яких чільне місце посідає загроза несанкціонованого поширення персональних даних, інформації з обмеженим доступом, що в результаті може спричинити шкоду особі, її приватному життю.

Отже, укладення Е-договорів найму (оренди) житла прирівнюється до укладення таких договорів в традиційній (паперовій) формі, проте перший наразі набуває особливої актуальності, що пов'язано з рядом переваг, до яких варто віднести запровадження електронного документообігу, який більшою мірою здатний гарантувати збереження документів в порівнянні з паперовим документообігом.

Поряд з цим існують і недоліки, в тому числі щодо гарантій захисту персональних даних сторін, конфіденційної інформації, можливості несанкціонованого втручання при використанні електронного цифрового підпису та інші.

Крім того, очевидно видається недосконалість українського правового регулювання суспільних відносин у сфері Е-договорів найму (оренди) житла, вдосконалення якого здатне вирішити значну кількість проблем.

### Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV/ Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 09.05.2020).
2. Янкіна Л. Майже 90% ринку оренди житла – в тіні. Яке рішення пропонують громадські організації? URL: <https://euprostitir.org.ua/stories/146177?fbclid=IwAR2erFvCVHSx5wFuUT0fPDvjL9ULgSSh3bETqfIobJJYOFnDskm8nq6xLeo> (дата звернення: 09.05.2020).
3. Соболева К.О. Соціальний найм житла у правовому аспекті: національний та європейський досвід. Международный научный журнал «Интернаука». 2018. № 9. С. 77–79.
4. Цивільне право України: Академічний курс [Текст] : підруч. : у двох томах / за заг. ред. Я.М. Шевченко. Т. 2. Особлива частина. Київ : Ін Юре, 2003. 408 с.
5. Про електронну комерцію: Закон України від 03.09.2015 р. № 675-VIII/ Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/675-19> (дата звернення: 10.05.2020).
6. Постанова Кабінету міністрів України «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» від 11 березня 2020 року № 211 / URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zapobigannya-poshim110320rennyu-na-teritoriyi-ukrayini-koronavirusu-covid-19> (дата звернення: 10.05.2020).
7. Про інформацію: Закон України від 02.10.1992 р. № 2657-XII/ Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2657-12> (дата звернення: 10.05.2020).
8. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР/ Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 10.05.2020).
9. Про захист персональних даних: Закон України від 01.06.2010 р. 2297-VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17>