

й проблема визначення критеріїв визнання поведінки виконавців цих послуг протиправною. Останній проблемний аспект також заслуговує на окрему увагу цивілістичного наукового співтовариства.

Замуравкина Р. М., асистент кафедри
гражданского права № 1 Национально-
го юридического университета имени
Ярослава Мудрого

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛИЩА С ВЫКУПОМ В СИСТЕМЕ ДОГОВОРОВ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ УКРАИНЫ

Мировой финансовый кризис обусловил обострение существующей в государстве жилищной проблемы. Ныне значительно снизилась платежеспособность населения, в связи с чем отсутствует реальная возможность приобретения им жилья за счет собственных средств. Закон Украины от 25 декабря 2008 г. «О предупреждении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства» предусматривает ряд организационно-правовых мер, направленных на преодоление кризисных явлений в жилищной сфере, в том числе путем приобретения гражданами жилища в долгосрочную аренду с выкупом. Этот договор опосредует предоставление жилья в пользование и одновременно выплату платежей для приобретения его в собственность. С учетом высокой стоимости жилых помещений законодатель смоделировал данный договор как долгосрочный (до 30 лет), что дает возможность выплачивать платежи постепенно. Таким образом, в современных условиях договор аренды жилища с выкупом должен стать одним из наиболее распространенных оснований возникновения права собственности на жилое помещение.

Правовое регулирование арендных отношений осуществляется прежде всего нормами гл. 59 ГК Украины (статьями 810¹, 811, 813–820, 823, частями 1 и 2 ст. 825, статьями 826, 1232¹), а также отдельными положениями упомянутого Закона и другими нормативными актами.

Часть 1 ст. 810¹ ГК Украины определяет договор аренды жилища с выкупом как особый вид договора найма (аренды). Какой-либо договор

выделяется в самостоятельный вид, если он требует специального правового урегулирования. Сложная конструкция договора аренды жилища с выкупом, включающая элементы разных по типу договорных моделей, – найма (аренды) и купли-продажи жилья, является тем специфическим признаком, который предопределяет необходимость особого регулирования арендных отношений.

Если к отношениям пользования арендованным жильем можно применить отдельные нормы гл. 59 ГК Украины («Наем (аренда) жилища»), то отношения выкупа требуют детальной правовой регламентации. Необходимо четко определить: (1) порядок оплаты стоимости жилья, который состоит из первоначального взноса и дальнейших платежей; (2) правовые последствия досрочного расторжения договора, в частности порядок возврата уже выплаченных за жилье денежных средств; (3) возможность наследования права арендатора на выкуп жилья в случае его смерти и т.д. Поскольку рассматриваемый договор направлен на предоставление жилья в пользование, с последующим приобретением его в собственность, особые требования должны быть предъявлены к его форме: договор должен подлежать нотариальному удостоверению. Более того, заключение договора аренды должно проходить такую обязательную стадию, как государственную регистрацию. В целях защиты интересов каждой из сторон договора оплата стоимости жилья в полном объеме должна подтверждаться соответствующим актом. Безусловно, договор аренды жилища с выкупом необходимо рассматривать как самостоятельный вид договора найма (аренды) жилья.

Однако представляется непоследовательной позиция законодателя, который отвел данному договору только одну специальную статью (ст. 810¹), а не отдельный параграф. В следствие этого нарушается сам принцип систематизации ГК, согласно которому каждый тип договорного обязательства выделяется в отдельную главу и каждый вид этого типа в свою очередь выделяется в отдельный параграф данной главы. Такая конструкция ГК Украины позволяет решить многие правотворческие и правоприменительные вопросы. В частности, она дает возможность разработать общие положения для договоров с одинаковой правовой регламентацией (в данном случае для договоров найма (аренды) жилища и аренды жилища с выкупом). Это способствует не только экономии правовой регламентации, но и необходимому единству регулирования. Кроме того, выделение договора в отдельный параграф обеспечит его

правильную правоприменительную классификацию, т.е. позволит правоприменительным органам точно определить, какой это договор, и применить к нему правовые нормы, предназначенные для регламентации непосредственно данного договора. В связи с этим целесообразно разделить гл. 59 ГК на два параграфа: § 1 должен содержать общие положения о найме (аренде) жилища; § 2 – включать правовые нормы, которые регламентируют отношения аренды жилья с выкупом.

Іванов А. М., асистент кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ВІДМОВА ВІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЯК ПІДСТАВА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ

Однією з підстав припинення права власності, за волею власника є відмова від права власності. Формально відмова від права власності є новелою для нашого законодавства, яка закріплена в цивільному кодексі України.

У дореволюційному цивільному законодавстві подібний інститут мав місце та носив назву зречення власника від його права, а майно автоматично ставало власністю держави. При цьому Д. І. Мейер називав зречення способом «чистого припинення права власності, після якого не відбувається набуття права власності іншою особою».

У радянський період подібна відмова значилася як «дерелікція», через яку річ стає безхазяйною. Тому ця підстава припинення права власності в радянських умовах втратила своє правове значення. Проте законодавець визнав за потрібне ввести в ЦК України таку підставу добровільного припинення права власності, як відмова від права власності.

1) Законодавцем встановлені способи відмови від права власності. Відповідно до ст. 347 ЦК України особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. Детальніше дії особи, яка вирішила позбавитися своєї речі і прав на неї, законом не встановлено. У даному випадку надається певна свобода, тому оголошення про відмову від