

Міністерство освіти і науки,  
молоді та спорту України

Прикарпатський національний університет  
імені Василя Стефаника

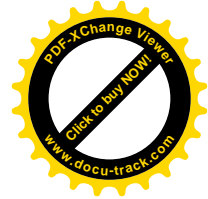
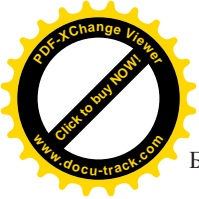
Юридичний інститут

**Збірник наукових статей**

**Актуальні проблеми вдо-  
сконалення чинного зако-  
нодавства України**

**Випуск XXVIII**

м. Івано-Франківськ, 2012



ББК 67.9 (4Укр)

А 43

**Редакційна колегія:** д.ю.н., доц. Васильєва В.А. (*головний редактор*); акад. АПрНУ, д.ю.н., проф. Луць В.В.; акад. АПрНУ, д.ю.н., проф. Костицький М.В.; акад. АПрНУ, д.ю.н., проф. Погрібний О.О.; акад. АНВШУ, д.ю.н., проф. Дзера О.В.; д.ю.н., проф. Фріс П.Л.; д.ю.н., доц. Галянтич М.К.; д.ю.н., доц. Стефанчук Р.О.; д.ю.н., проф. Коссак М.В.; д.ю.н., проф. Майданик А.Р.; д.ю.н., проф. Кириченко О.А.; к.ю.н., доц. Кобецька Н.Р.; к.ю.н., доц. Вівчаренко О.А.; к.ю.н., доц. Логвінова М.В.; к.ю.н., доц. Ославський М.І.; к.ю.н., доц. Присташ Л.Т.; к.ю.н., доц. Багай Н.О.; к.ю.н., доц. Загурський О.Б.; к.ю.н., доц. Микити Ю.І. (*відповідальний секретар*).

**A43** Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України [текст] : *Збірник наукових статей*. Випуск 28. - Івано-Франківськ : Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2012. - 274 с.

*У збірнику досліджуються актуальні проблеми державного будівництва, питання теорії та історії держави і права, правової реформи в Україні, екології, боротьби зі злочинністю. Вносяться та обґрунтовуються пропозиції щодо вдосконалення ряду інститутів конституційного, цивільного, кримінального та інших галузей права.*

*Для науковців, викладачів, аспірантів, здобувачів, студентів, слухачів, курсантів юридичних інститутів та факультетів, юристів-практиків.*

*Actual problems in the field of the formation of the Ukrainian State, questions of theory and history of state and law, law reforms in Ukraine, ecology, struggle against criminality are researched in this issue. The propositions on the perfection of some institutions of constitutional, civil, criminal and other spheres of law are submitted and analyzed.*

*Good for scientists, professors, post-graduate students, students of law departments, practising lawyers.*

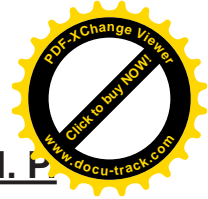
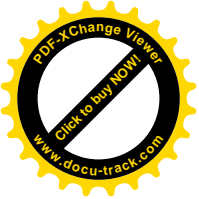
Реєстраційне свідоцтво: серія КВ №4150. Видається з 1996 року.

Адреса редколегії: 76018, м.Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 44а. Юридичний інститут Прикарпатського національного університету імені В.Стефаника. Тел./факс (0342) 50-87-60.

ISSN 2218-1849

ББК 67.9 (4 Укр)

© Юридичний інститут Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2012



## ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ

УДК 347.453.3

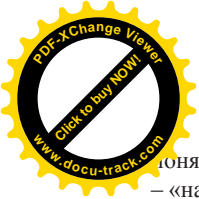
**Постановка проблеми.** З поступальним розвитком й урізноманітненням цивільно-правових відносин усе більшого поширення набувають договірні зобов'язання про передачу майна у користування. Система договорів про передачу майна у користування є досить розгалуженою, що обумовлено природою відповідних правовідносин та особливостями предмету конкретного правочину. Серед них значну увагу варто приділити саме договору найму (оренди) житла, оскільки вирішення питання із житлом було і залишається однією з найгостріших проблем переважної більшості громадян у нашій державі.

Відносини, пов'язані з передачею у користування житла, яке перебуває у приватній власності, регулюються значною кількістю нормативних актів, у тому числі підзаконних. Однак, детальний аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що правове регулювання вказаних правовідносин містить низку колізій, прогалин та суперечностей, зокрема, і щодо понятійного апарату. З огляду на це, договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна у користування вимагає глибокого теоретично-правового дослідження та вироблення пропозицій щодо удосконалення нормативно-правового регулювання вказаних правовідносин.

Проблематика укладення договорів про передачу житла у користування неодноразово піднімалась різними науковцями. Так, найбільш фундаментальним у цій сфері на сьогодні є дисертаційне дослідження Гуляк Я. В. «Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України» 2005 р. [1]. Однак, з огляду на постійні зміни у чинному законодавстві, багато теоретичних положень, викладених у вказаній праці вимагають перегляду та доповнення. Варто також зауважити, що деякі проблеми укладення та виконання договору найму житла були також предметом спеціальних досліджень таких науковців як: В. Я. Бондар [2], М. К. Галянтч [3], Н. О. Саніахметова [4], Є. О. Харитонов [5] та ін.

**Завданням статті** є спроба теоретично-правового аналізу договору найму (оренди) житла, що перебуває у приватній власності, як підстави виникнення зобов'язання про передачу майна у користування.

Договір найму (оренди) житла є одним із способів реалізації права громадян на житло, яке передбачене та гарантоване ст. 47 Конституції України [6]. Загальний порядок реалізації вказаного права шляхом укладення цивільно-правових договорів регулюється Цивільним [7] та Житловим [8] кодексами України (далі – відповідно, ЦК та ЖК), а також деякими іншими нормативними актами. Разом з тим, кожен з перерахованих законодавчих актів оперує власним категоріальним апаратом для позначення одних і тих же договірних правовідносин з передачу житла у користування. Так, Основний Закон держави використовує



поняття «оренда житла», ЦК застосовує категорію «найм (оренда) житла», а ЖК – «найм жилого приміщення». Така ситуація не сприяє однозначному тлумаченню та застосуванню норм законодавства, а також створює суперечності при їх практичному застосуванні.

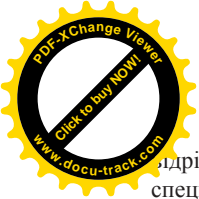
Спробуємо більш детально висвітлити дану проблематику. Так, в науковій літературі досить тривалий час існував спір щодо співвідношення понять договорів «оренди» та «найму», однак з прийняттям ЦК України 2003 року цей спір було вирішено шляхом ототожнення вказаних категорій. На нашу думку, з огляду на таке законодавче ототожнення, для чистоти юридичних конструкцій варто використовувати одне поняття «найм житла» без його дублювання більш вужчим в теоретично-правовому розумінні поняттям «оренда».

Крім того, і досі залишається не вирішеною проблема одночасного застосування таких категорій як «житло» та «жиле приміщення», оскільки вони відрізняються за своїм змістом. Зокрема, відповідно до ст. 379 ЦК України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Натомість, згідно з наказом Державного комітету з будівництва та архітектури № 80 від 18.05.2005 р. «Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005» [9] житловим (жилим) приміщенням є опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Як вважається, термін «жиле приміщення», яким оперує ЖК, відображає більше технічні характеристики об'єкту, аніж його правову природу і сутність. Оскільки, останнє є більш важливим для визначення предмета договору найму (оренди), то доцільним є використання саме категорії «найм житла», а не «найм жилого приміщення». Разом з тим, категоріальна неоднозначність і досі має місце в нормативних актах, зокрема, прийнятих порівняно нещодавно. До прикладу, у роз'ясненні Мін'юсту України від 05.01.2011 р. «Договір найму (оренди) житлового приміщення» [10] одночасно використовуються поняття «договір оренди житла», «договір найму (оренди) житла», «договір найму житлового приміщення», а також «договір найму (оренди) житлового приміщення». Зрозуміло, що така різноманітність категорій, якими визначається один і той же договір є неприпустимою для законодавства.

Переходячи до розкриття правової природи договору найму (оренди) житла, насамперед зазначимо, що відповідно до ч. 1 ст. 810 ЦК під ним розуміють договір, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. Це визначення є загальним і охоплює своїм змістом всі договори найму (оренди) житла, предмет яких може перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Разом з тим, договір найму (оренди) житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, має спеціальне нормативно-правове регулювання і



вдрізняється наявністю деяких елементів адміністративних правовідносин та специфічними особливостями в порівнянні з договором найму (оренди) житла, що є об'єктом права приватної власності. Останній, в свою чергу, опосередковує ринкові відносини, що виникають у житловому секторі, і має яскраво виражені ознаки приватного договірної права. Саме він є предметом дослідження цієї статті.

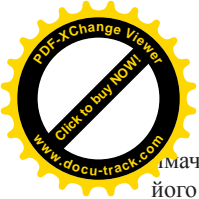
Договір найму (оренди) житла в приватному житловому фонді є одним із видів цивільно-правових договорів, спрямованих на тимчасову передачу майна (житла) в користування за плату і є підставою виникнення правовідносин, пов'язаних із використанням житла для проживання. Іншими словами цивільно-правовий договір найму (оренди) житла є домовленістю двох або більше сторін, яка спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків щодо тимчасового користування житлом для проживання в ньому за плату.

Договір найму (оренди) житла направлений на задоволення житлової потреби наймача і носить споживчий характер, тому житло може використовуватися лише для проживання в ньому. Виходячи з того, що договір найму (оренди) житла укладається з чітко визначеною і закріпленою в законодавстві метою – для проживання в ньому, то такий договір є казуальним. З огляду на це, використання житла наймачем не за цільовим призначенням, встановленим договором, може потягти за собою розірвання договору з ініціативи наймодавця на підставі ч. 4 ст. 825 ЦК, з наступним виселенням наймача без надання йому іншого житла, що передбачено ст. 826 ЦК.

Продовжуючи характеристику правової природи договору найму (оренди) житла слід зазначити, що він є двостороннім, оскільки кожна із сторін (як наймач, так і наймодавець) мають взаємні права та обов'язки. Так, згідно з ч. 1 ст. 810 ЦК наймодавець (власник житла) передає або зобов'язується передати наймачеві житло, а наймач використовувати його для проживання за плату.

У ст. 640 ЦК встановлено загальне правило, згідно з яким договір вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди, тобто за загальним правилом усі договори є консенсуальними, якщо актом цивільного законодавства не встановлено, що для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії. Таких винятків щодо укладення договору найму (оренди) житла, яке перебуває у приватній власності, не встановлено, отже він є консенсуальним. Так, обов'язок наймодавця надати житло в користування, так само як і обов'язок наймача вносити плату за користування житловими приміщеннями виникає з моменту досягнення його сторонами домовленості про це, а фактичні дії відбуваються вже після досягнення такої домовленості.

Як прийнято вважати в науці, відплатними є договори, в яких дія однієї особи компенсується відповідною дією іншої. Що стосується оплатності договору найму (оренди) житла, то відзначимо, що відповідно до ч. 5 ст. 626 ЦК України договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті самого договору. З огляду на це, договір оренди (найму) житла вважається відплатним, оскільки з моменту укладення договору у наймача виникає обов'язок вносити за користування ним плату. Тобто, з одного боку на-



наймач, виплачуючи встановлену суму наймодавцеві, одержує в користуванні його майно; з іншого боку, наймодавець, надаючи право користування житлом, одержує право на плату за найм.

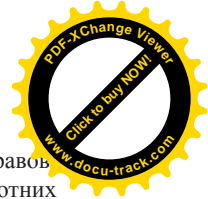
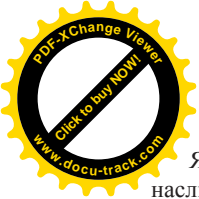
Не виникає також сумнівів щодо строковості договору найму (оренди) житла, оскільки останнє передається в тимчасове користування і у наймача відсутнє право на придбання цього житла у власність шляхом приватизації.

Переходячи до характеристики елементів договору найму (оренди) житла, потрібно зазначити, що його сторонами можуть бути фізичні та юридичні особи. Наймодавцем обов'язково має бути особа, якій на праві власності належить предмет договору – житло. З огляду на це, норми договору найму (оренди) житла не можуть поширюватись на помешкання, яке визнане самочинним будівництвом, оскільки особа, яка здійснила або здійснює таке самочинне будівництво, не набуває права власності на нього, крім випадків, передбачених ч. 3 і 5 ст. 376 ЦК.

Наймачем є особа, яка наймає житло з метою проживання в ньому. Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб, що передбачено ч. 2 ст. 813 ЦК. В такому випадку у договорі потрібно зазначити осіб, які будуть постійно проживати у приміщенні, яке наймається.

Особливу увагу привертає до себе питання форми договору найму (оренди) житла. Так, відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11] обов'язковій державній реєстрації підлягає, крім інших, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами. Крім того, відповідно до ст.ст. 793 та 794 ЦК договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше ніж на три роки, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. З цього можна зробити висновок, що договір найму (оренди) житла укладений на три і більше років мають бути нотаріально посвідчені та підлягають державній реєстрації. Однак, відповідно до Кодексу житло як об'єкт нерухомості виокремлено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з об'єктами, речові права щодо яких виникають з підстав, визначених главі 58 «Найм (оренда)» ЦК. Тому при укладенні договору найму (оренди) житла слід керуватися положеннями глави 59 ЦК «Найм (оренда) житла», які є спеціальними для правовідносин цього виду і вказують на письмову форму договору (ч. 1 ст. 811), та не передбачають обов'язку нотаріального посвідчення та державної реєстрації вказаних договорів. Винятком є лише договір найму (оренди) житла з викупом (який не є предметом дослідження цієї статті), до якого в ч. 1, 2 ст. 811 ЦК міститься вимога щодо обов'язкового нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Отже, до договорів найму (оренди) житла не застосовуються положення ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також ст.ст. 793 та 794 ЦК щодо необхідності обов'язкового нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору оренди, який укладається строком на три роки і більше.



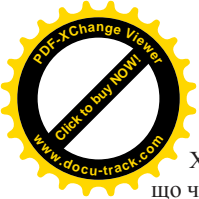
Як відомо, для того щоб договір вважався укладеним та породив правові наслідки потрібно щоб сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Досягнення згоди сторонами договору щодо всіх його істотних умов в установленій законодавством формі є складним юридичним фактом (юридичним складом), з яким пов'язується виникнення договірних відносин та набуття договором законної сили. З огляду на це від якості правового регулювання істотних умов багато в чому залежить стабільність та ефективність договірних відносин.

Правовий режим істотних умов договору встановлюється ст. 638 ЦК України. До них відносяться умови про предмет договору, умови, що визначаються законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Що стосується договору найму (оренди) житла (без викупу), то в Главі 59 ЦК можна знайти спеціальні вимоги щодо поіменованих істотних умов для договорів даного виду. Ними є предмет договору (ст. 812 ЦК), розмір плати за користування житлом (ст. 820 ЦК) та строк дії договору.

Як ми бачимо, предмет договору у будь-якому випадку виступає істотною умовою договору, тому його чітке та однозначне розуміння має велике практичне значення, оскільки будь-який договір вважають неукладеним, якщо не визначений його предмет. Виходячи зі змісту ст. 812 ЦК, предметом договору найму (оренди) житла, можуть бути помешкання, зокрема, квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Під житловим будинком, відповідно до ч. 1 ст. 380 ЦК потрібно розуміти будівлю капітального типу, споруджену з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначену для постійного у ній проживання. В свою чергу квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ч. 1 ст. 382 ЦК). Разом з тим, ЦК не містить дефініції частини житлового будинку чи квартири, а також порядку їх визначення, що на практиці може призводити до низки ускладнень та суперечностей.

Враховуючи положення ст. 379 ЦК, перелік помешкань, які можуть бути предметом договору найму (оренди) житла, передбачених в ст. 812 ЦК, не є вичерпним. Тобто ними можуть бути й інші будівлі, споруди і приміщення, які придатні для постійного проживання, належать наймодавцеві на праві приватної власності і зареєстровані як нерухомість. Особливістю цих об'єктів є також те, що вони належать до нерухомих речей, з визначеними індивідуальними ознаками і є неспоживчими.

Придатність помешкання до постійного проживання у ньому є єдиною вимогою до предмету договору найму (оренди) житла, закріпленою в ч. 2 ст. 812 ЦК. Придатність житла для проживання визначається згідно з постановою Ради міністрів УРСР від 26 квітня 1984 р. №189 «Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання» [12]. Вимоги щодо інших характеристик помешкання сторони можуть обумовити в договорі додатково.



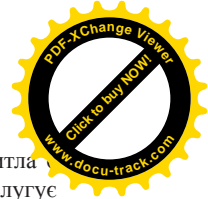
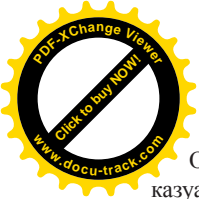
Характеризуючи предмет договору найму (оренди) житла варто зазначити, що ч. 3 ст. 812 ЦК встановлює, що наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок. При цьому, укладати додатковий договір, чи обумовлювати це у договорі найму (оренди) житла не потрібно. Це правило ґрунтується на положенні ст. 186 ЦК про спільне призначення головної речі і її приналежності. Відзначимо, що до майна, яке обслуговує будинок, належать приміщення загального користування або допоміжні приміщення багатоквартирного будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців.

Плата за користування житлом, на нашу думку, також є істотною умовою договору найму (оренди) житла. Це обумовлюється тим, що за своєю природою цей договір є оплатним. Крім того, у ст. 820 ЦК прямо вказано, що розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла. Особливістю цивільно-правового регулювання вказаних правовідносин є також законодавче обмеження максимального розміру плати за користування житлом, який може бути передбачений договором. Припис цієї норми має імперативний характер, оскільки категорично визначає, що, коли законом передбачений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру. У цьому, на наш погляд, проглядається відлуння адміністративно-командного способу врегулювання правовідносин, а також певне обмеження важливого цивільно-правового принципу свободи договору.

Переходячи до аналізу змісту договору найму (оренди) житла, зазначимо, що основними правами та обов'язками сторін, які впливають із суті договору, є наступні: обов'язок наймодавця передати наймачеві житло для проживання у ньому; обов'язок наймача використовувати житло за його призначенням, тобто, для проживання в ньому; обов'язок наймача правильно і своєчасно сплачувати плату за користування житлом. Зазначеним обов'язкам кореспондує право наймача вимагати передачі йому житла для проживання; право наймодавця вимагати використання житла відповідно до його призначення, а також право наймодавця вимагати плати за проживання.

Інші права та обов'язки, які утворюють безпосередній юридичний зміст цивільних відносин, що впливають з цивільно-правового договору найму (оренди) житла Я. В. Гуляк пропонує називати «звичайними» [1, с. 16-17]. До них відносяться, обов'язки наймодавця щодо забезпечення: придатності для постійного проживання у наданому наймачеві помешканні (ч. 2 ст. 812 ЦК); можливості користування наймачем житла майном, що обслуговує багатоквартирний житловий будинок (ч. 3 ст. 812 ЦК); проведення капітального ремонту, якщо інше не встановлено договором (ч. 2 ст. 819 ЦК); реалізацію переважних прав наймача цього житла на укладення договору на новий строк, а у випадку продажу – на купівлю цього житла (ч. 1, 2 ст. 822 ЦК), а також обов'язки наймача використовувати житло для проживання в ньому відповідно до договору і призначення приміщення (ч. 1 ст. 815 ЦК); забезпечувати збереження житла (ч. 1 ст. 815 ЦК); підтримувати житло в належному стані (ч. ст. 815 ЦК); не проводити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця (ч. 2 ст. 815 ЦК) тощо.

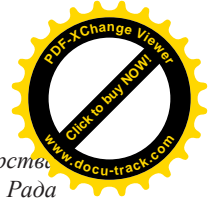
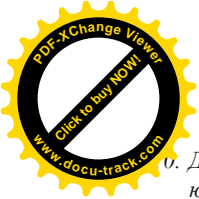




Отже, підсумовуючи, можна сказати, що договір найму (оренди) житла є казуальним, двостороннім, консенсуальним, оплатним і строковим. Він слугує задоволенню однієї з основних матеріальних потреб людини – забезпечення її житлом і є підставою виникнення зобов'язання про передачу власником помешкання, придатного для постійного проживання у ньому в користування іншої особи на певний строк за плату.

Договір найму (оренди) житла є досить поширеним у нашій державі, проте, його законодавче регулювання не позбавлене суперечливих моментів, що негативно впливає на правозастосовну практику. Зокрема, серед інших, суттєвою проблемою є використання в низці нормативно-правових актів не уніфікованого категоріального апарату щодо назви договору найму (оренди) житла, який налічує декілька різних визначень одного правового явища. Така ситуація, безумовно, є неприпустимою для законодавства та нормотворчої техніки. Для вирішення вказаної проблеми нами було запропоновано для позначення відповідних правовідносин використовувати єдиний термін «найм житла», для чого привести у відповідність визначення термінів у всіх нормативно-правових актах, які діють у цій сфері.

1. Гуляк Я. В. *Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України*. : Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. — Одеська національна юридична академія. — О., 2005. — 24 с.
2. Бондар В. Я. *Види договорів найму жилих приміщень // Тези доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції «Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України»*. — К.: ІДП НАНУ, 2001. — С. 29-31.
3. *Галаянтіч М. Розвиток житлового законодавства України: цивільно-правові проблеми забезпечення житлових прав людини // Право України*. — 2004. — № 11. — С. 98-103.
4. *Саниахметова Н. А. Гражданско-правовая ответственность как средство обеспечения надлежащего осуществления права на жилище: Автореф. дис... канд. юрид. наук*. — Х., 1985. — 23 с.
5. *Харитонов Є. О., Саниахметова Н. А. Правове забезпечення належної реалізації права на житло. Навч. посіб.* — К. : НМК ВО, 1990. — 176 с.
6. *Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України*. — 1996. — № 30. — С. 141.
7. *Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (зі змінами і доповненнями) // Офіційний вісник України*. — 2003. — № 11. — Ст. 461.
8. *Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради УРСР*. — 1983. — додаток до № 28. — Ст. 573.
9. *Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 : Наказ Державного комітету з будівництва та архітектури № 80 від 18.05.2005 р. [Електронний ресурс] Портал ЛІГА:ЗАКОН. Законодавство <http://search.ligazakon.ua/search/law/pr/>. Нормативні акти. — Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN19615.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN19615.html)*



10. *Договір найму (оренди) житлового приміщення: роз'яснення Міністерства юстиції України від 05.01.2011 р. [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11>*
11. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV у ред. Закону України від 11.02.2010 р. № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553; Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 18. — Ст. 141.*
12. *Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання : постанова Ради міністрів УРСР від 26.04.1984 р. № 189 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/189-84-n>*

***Калаур І. Р. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування.***

Стаття присвячена розкриттю правової природи та змісту договору найму (оренди) житла як підстави виникнення зобов'язання щодо передачі придатного для проживання у ньому приміщення в тимчасове користування іншій особі за плату. Досліджено особливості форми договору та правового статусу його сторін. Особливу увагу приділено викремленню і характеристиці істотних та звичайних умов договору найму (оренди) житла. Наголошено на проблемі використання в низці нормативно-правових актів не уніфікованого категоріального апарату щодо назви договору найму (оренди) житла, а також запропоновано шляхи вирішення вказаних суперечностей у чинному законодавстві.

**Ключові слова:** договір найму (оренди) житла, найм житла, найм жилого приміщення, передача житла в користування, істотні умови договору найму (оренди) житла, предмет договору найму (оренди) житла.

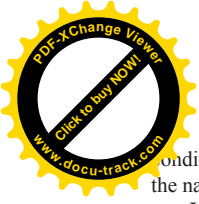
***Калаур І. Р. Договор найма (аренды) жилья как основание возникновения обязательства о передаче имущества в пользование.***

Стаття посвящена раскрытию правовой природы и содержания договора найма (аренды) жилья как основания возникновения обязательства по передаче подходящего для проживания в нем помещения во временное пользование другому лицу за плату. Исследованы особенности формы договора и правового статуса его сторон. Особое внимание уделено определению и характеристике существенных и обычных условий договора найма (аренды) жилья. Отмечена проблема использования в ряде нормативно-правовых актов не унифицированного категориального аппарата относительно названия договора найма (аренды) жилья, а также предложены пути решения указанных противоречий законодательства.

**Ключевые слова:** договор найма (аренды) жилья, наем жилья, наем жилого помещения, передача жилья в пользование, существенные условия договора найма (аренды) жилья, предмет договора найма (аренды) жилья.

***Kalaur I. R. The lease of housing as a ground for arise the obligation to transfer the property in use***

In the article was defined the nature and meaning of the lease of housing as a ground for arise the obligation to transfer the property in use. It was researched the specifications of the lease of housing contract's form, the legal status of contracting parties, its substantial and usual



conditions etc. It was stressed on the problem of using not identical definitions for designation, the name of the lease of housing contract in the legal acts.

**Keywords:** the lease of housing, the lease of housing contract, the transfer of housing in use, substantial conditions of the lease of housing, the subject of the lease of housing.

**КОВАЛИШИН О.Р.**

## **АРЕШТ АКЦІЙ: ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ**

УДК 347.238.31

Значна частина корпоративних спорів пов'язана з обігом акцій. Часто учасники судового процесу змушені звертатися до такого заходу забезпечення позову як арешт акцій. Разом з тим процедура накладення арешту на даний вид майна не є досконалою. Відносно слабке правове регулювання порядку накладення арешту на акції спричинило чимало зловживань в господарському процесі. Не в останню чергу це зумовлено подвійною природою акції як цінного паперу. З одного боку акція – це річ. З іншого боку акція посвідчує сукупність корпоративних прав щодо управління товариством, отриманням дивідендів, частки майна при його ліквідації тощо.

Акція, як цінний папір, вирізняється з поміж інших емісійних цінних корпоративним характером права, нею посвідченого, що обумовлює необхідність встановлення щодо акції індивідуалізованого правового режиму, який, з урахуванням зазначених особливостей не може повністю співпадати з правовим режимом інших емісійних цінних паперів [1, с. 4].

При накладенні арешту на акції фактично відбувається заборона відчуження корпоративних прав. Але чи означає арешт акцій заборону реалізації цих прав?

Окремі аспекти аналізованої проблеми досліджували українські вчені І.В.Спасибо-Фатєєва, О.М.Вінник, О.С.Швиденко, Ю.М.Павлюченко, В.В.Заборовський, а також російські - В.І.Добровольський, Л.С.Михалевич, А.В.Савіков та інші. Разом з тим у працях вище згаданих науковців не всі особливості та складні моменти були вирішені.

**Мета дослідження** полягає в з'ясуванні наслідків накладення арешту на акції та аналізі порядку їх арешту.

Акція — іменний цінний папір, який посвідчує майнові права його власника (акціонера), що стосуються акціонерного товариства, включаючи право на отримання частини прибутку акціонерного товариства у вигляді дивідендів та право на отримання частини майна акціонерного товариства у разі його ліквідації, право на управління акціонерним товариством, а також немайнові права, передбачені Цивільним кодексом України та законом, що регулює питання створення, діяльності та припинення акціонерних товариств [2]. Таким чином, акція засвідчує сукупність прав.

Одне з питань, що виникають при арешті акцій: чи означає їх арешт заборону реалізації прав, що впливають з них?