

pro-asotsiatsiiu/dodatky-rozdil-v/zakhyst-prav-spozhyvachiv (дата звернення: 02.11.2019).

4. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-XII. Дата оновлення: 01.01.2019. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1023-12/page%20> (дата звернення: 02.11.2019).
5. Про застосування реєстраторів розрахункових операцій у сфері торгівлі, громадського харчування та послуг : Закону України від 06.07.1995 р., URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265/95-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 02.11.2019).
6. Про внесення змін до Закону України «Про застосування реєстраторів розрахункових операцій у сфері торгівлі, громадського харчування та послуг» та інших законів України щодо детінізації розрахунків у сфері торгівлі та послуг: Закон України від 20.09.2019 р., URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/128-20> (дата звернення: 02.11.2019).

Ключові слова: гарантійне законодавство, споживачі, товар, національне законодавство, імплементація.

Keywords: warranty legislation, consumers, goods, national legislation, implementation.

Гончаренко Влада Олександрівна,

*кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ЛІЗИНГ НЕРУХОМОСТІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Лізинг в Україні явище відносно нове. Лише у 1997 році лізингове законодавство набуло реальних рис у зв'язку з прийняттям ЗУ «Про лізинг», а в 2003 р. було прийнято ЗУ «Про фінансовий лізинг». Сьогодні іноземні банки входять на український ринок, спрощуючи доступ до фінансування та збільшуючи можливості таких фінансових інструментів як лізинг. В подальшому очікується збільшення кількості лізингових компаній, засновниками яких є банки, що сприятиме більш широкому розповсюдженню лізингу як альтернативного інструменту фінансування, зокрема у сфері нерухомості.

Основними джерелами правового регулювання лізингових правовідносин в Україні є Конвенція УНІДРУА «Про міжнародний фінансовий лізинг» 1988 р., ратифікована ЗУ «Про приєднання до Конвенції УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг» від 11 січня 2006 р., параграф 6 глави 58 ЦК України (ст.ст. 806-809), ст. 292 ГК України, ЗУ «Про фінансовий лізинг» від 11 грудня 2003 р.

Визначення договору лізингу міститься у ч. 1 ст. 806 ЦК України. Так, за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

Конструкцію договору лізингу побудовано законодавцем у ЦК України як вид договору найму (оренди), тому до договору лізингу застосовуються загальні положення про найм (оренду) з урахуванням особливостей, встановлених § 6 глави 58 ЦК України та інших законодавчих актів, які регулюють лізингові відносини (ч.2 ст.806 ЦК України). Крім того, до відносин, пов'язаних з лізингом, застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та положення про договір поставки, якщо інше не встановлено законом. Однак, зазначене не свідчить про те, що договір лізингу є змішаним. Справа у тому, що у схемі лізингових операцій безпосередньо лізинговий договір зазвичай супроводжується договором купівлі-продажу чи поставки. Тому у абз. 2 ч. 2 ст. 806 ЦК України зазначається про застосування норм про купівлю-продаж та поставку саме до відносин лізингу, а не до договору лізингу.

Крім того, у ст. 810-1 ЦК України запроваджено такий вид найму (оренди) житла як оренда житла з викупом. Однак, положення ст. 810-1 ЦК України сформульовані таким чином, що їх застосування на практиці є неможливим. Так, відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 810-1 ЦК України оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу. За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря. Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу. Однак, у ст. 2 ЦК України відсутній такий суб'єкт цивільного права як підприємство, отже, у ЦК України не визначено особу орендодавця у відносинах оренди житла з викупом.

Відповідно до ч.7 ст. 810-1 ЦК України договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом. Зазначене положення містить положення не сумісне із зобов'язально-правовою конструкцією договору найму (оренди), оскільки договір найму (оренди) не може передбачати перехід права власності, навіть за відкладальною обставиною.

На сьогодні беззаперечними є перспективи розвитку лізингу нерухомості та його необхідність для української економіки. Однак багато питань викликає правова природа цього договору, його переваги, основні риси та відмінності порівняно з банківським кредитуванням. Слід зазначити також, що лізинг нерухомості з точки зору цивільного права та з точки зору оподаткування класифікується по різному. Внаслідок цього податкове законодавство чинить нездоланні перепони для розвитку ринку лізингових операцій в Україні.

Ключові слова: лізинг нерухомого майна; договір фінансового лізингу; оренда житла з викупом; лізингові правовідносини; кредит.

Keywords: leasing of real estate; financial leasing agreement; rental housing with real estate purchase; leasing legal relations; credit.

*Гужва Антон Миколайович,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*

СПЕЦИФІКА НЕГАТИВНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Термін «негативні зобов'язання» з'являється у Цивільному кодексі України у 2017 році після внесення змін до визначення зобов'язання, яке міститься у ч. 1 ст. 509 ЦК України. Відповідно до нової редакції статті, зобов'язання, змістом яких є утримання від дій, визначаються як «негативні зобов'язання».

Крім того, було запроваджено також спеціальну норму щодо виконання негативних зобов'язань, яка міститься у ч. 2 ст. 611 ЦК України: «У разі порушення боржником негативного зобов'язання кредитор незалежно від сплати неустойки та (або) відшкодування збитків і моральної шкоди має право вимагати припинення дії, від вчинення якої боржник зобов'язався утриматися, якщо це не суперечить змісту зобов'язання. Така вимога може бути