

7. Шерстнева Н. С. Юридическая природа уstyновления и его направленность на обеспечение приоритета семейного воспитания детей / Н. С. Шерстнева // Ленинградский юридический журнал. 2007. № 1. С. 128-136.

ПОЗОВ І. І.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри цивільного права

ПЕРЕВАЖНІ ПРАВА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

Договір найму (оренди) є одним із найстаріших видів договорів, які відомі людству. Він обумовлює найбільш типові відносини з переходу майна в тимчасове оплатне користування. Тому цілком зрозуміло, що цей вид цивільного договору, а також такий його різновид, як договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі — договір найму будівлі (споруди)), виступали предметом досліджень багатьох відомих вчених цивілістів. Слід однак зазначити, що з часу прийняття ЦК України 2003 р. комплексного дослідження особливостей договору найму будівлі (споруди) не проводилося.

Нормативно-правові акти, що регулюють відносини, які виникають з договору найму будівлі (споруди), потребують вдосконалення. Зокрема, щодо можливості поширення норм про найм будівель (споруд) на відносини з оренди нежитлових приміщень, що знаходяться всередині будівлі (споруди), застосування правових норм щодо найму будівель (споруд) до відносин з оренди об'єктів незавершеного будівництва, регулювання державної реєстрації прав, що виникають з договорів найму будівель (споруд). Вищевикладеним зумовлені актуальність і доцільність дослідження змісту договору найму будівлі (споруди) та, зокрема, низки переважних прав, встановлених законом для наймача будівель (споруд).

Частина 1 ст. 777 ЦК України передбачає переважне право наймача на укладення договору найму на новий строк після спливу строку договору. Метою встановлення переважних прав у ЦК України є захист інтересів учасників деяких видів юридичних осіб, власників, орендарів, а, отже, суб'єктів приватних відносин. Наймач може скористатися цим правом не автоматично, а за наявності наступних умов: а) якщо він належно виконував свої обов'язки за договором найму; б) якщо наймодавець має намір в подальшому здавати майно в найм; в) якщо наймач погоджується укласти договір найму на новий строк на умовах, що пропонуються іншим претендентам (мова йдеться про плату за користування майном, розподіл обов'язків по проведенню капітального

ремонту тощо); г) якщо наймач повідомить наймодавця про свій намір укласти договір найму на новий строк. Таке повідомлення повинно бути зроблено наймачем до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором. Якщо ж такий строк договором не визначений, повідомлення повинно бути зроблено у розумний строк. У даному випадку оціночна категорія «розумний строк» повинна розумітися як строк, необхідний для обговорення наймодавцем та наймачем всіх умов нового договору найму та підписання необхідних документів.

Відповідно до ч. 2 ст. 777 ЦК України наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Порядок реалізації цього права наймачем законом не визначений. Наймодавець, який бажає продати річ, що передана в найм, зобов'язаний перш за все повідомити наймача про свій намір та про умови продажу. І лише в разі відмови наймача купити річ на запропонованих умовах наймодавець вправі запропонувати річ іншим особам. Але якщо немає бажаючих купити річ на умовах, запропонованих наймодавцем, і він погодиться продати її на умовах, які задовольняють наймача, останній знову має переважне право на купівлю речі [1, с. 361].

Таким чином, орендарю, окрім переважного права на оренду приміщення, падається також переважне право на купівлю орендованого приміщення. У зв'язку з цим орендодавець повинен спочатку повідомити орендаря про свій намір продати приміщення та повідомити умови, на яких він бажає продати приміщення. Законодавство визначає умови, за яких орендар має переважне право на придбання приміщення — належне виконання умов договору та виявлення сторонами бажання здійснити купівлю-продаж під час дії договору оренди. У даному випадку слід вважати, якщо орендодавець здійснив пропозицію укласти договір купівлі-продажу, а орендар висловив бажання придбати це приміщення на умовах орендодавця, то можна вважати, що орендар є таким, що вже здобув переважне право на укладення договору і воно не втрачається після припинення договору оренди.

Думається, що за аналогією із ч. 4 ст. 362 ЦК України, якщо орендодавець, який відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк або у продажу орендованої речі, але протягом року від дня закінчення строку договору з ним, уклав договір оренди або купівлі-продажу з іншою особою, то орендар має право вимагати у судовому порядку переведення на цього прав та обов'язків орендаря або покупця за укладеним договором найму (оренди) або купівлі-продажу, а також відшкодування збитків, заподіяних відмовою поновити з ним договір найму чи укласти договір купівлі-продажу. При цьому, договором найму будівлі (споруди) може бути передбачена відповідальності орендодавця у формі штрафних санкцій за порушення переважного права орендаря на укладення договору на новий строк.

Список использованных источников

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. У 2 т. Т. II. / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Лутця. К.: Юрінком Інтер, 2005. – 1088 с.

АБРАМОВ М. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри цивільного права

ЗАПОДІЯННЯ СМЕРТІ ЯК ПІДСТАВА ДЛЯ УСУНЕННЯ ВІД ПРАВА НА СПАДКУВАННЯ

Юридичні гарантії реалізації спадкових прав передбачені нормами українського законодавства, які регулюють спадкові правовідносини, під якими розуміються врегульовані нормами права суспільні відносини, пов'язані з переходом (спадкуванням) після смерті громадянина тих, що належали йому на праві приватної власності речей, майна, а також майнових прав і обов'язків до одного або декількох осіб (спадкоємців). Ці правовідносини складають предмет спадкового права як підгалузі цивільного права.

Законодавством України передбачені випадки, коли особи, що формально по закону мають право на спадкування, фактично позбавляються суб'єктивних прав на спадкування та усуваються від спадкування на підставі визначених обставин. Таких осіб називають «негідними спадкоємцями».

Поняття «негідних спадкоємців» було відомо цивілістичній науці, ще в радянські часи. Як приклад, в Пленумі Верховного Суду СРСР від 1926 р., було роз'яснено, що умисне скоєне та кримінально каране діяння, у вигляді вбивства спадкодавця позбавляє винного в цьому злочині спадкування за вбитим спадкодавцем [1, с. 45]. Тобто, відсторонення від спадкування відбувалося у випадку, коли поведінка особи по відношенню до спадкодавця розцінювалася, як «негідна». Таким чином, той хто учинив такі «негідні дії» з точки зору моралі і справедливості не заслуговував права бути спадкоємцем цієї особи і отримати спадщину.

На законодавчому рівні закріплення положень про «негідних спадкоємців» відбулося в Цивільному кодексу Української РСР від 18.07.1963 р. Так, відповідно до положень ст. 528 цього кодексу не мають права стати спадкоємцями ні за законом, ні за заповітом особи, які навмисно позбавили життя спадкодавця або кого-небудь з спадкоємців або зробили замах на їх життя. Не мають права стати спадкоємцями за законом батьки після дітей, у відношенні яких вони позбавлені батьківських