

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

пред'явлена кредитором і в разі виникнення реальної загрози порушення такого зобов'язання».

Вказані зміни були внесені Законом № 1984-VIII від 23.03.2017, тобто частина 1 ст. 509 ЦК України була змінена, а стаття 611 була доповнена частиною другою.

Втім не зважаючи на таку досить малу увагу законодавця регулювання негативних зобов'язань, у правозастосуванні дуже розповсюдженими є договори, предметом яких є негативні зобов'язання. Так, у підприємницькій практиці дуже часто укладаються договори про нерозголошення конфіденційної інформації (NDA), угоди про не конкуренцію (NCA), а також договори про ексклюзивність тощо. Це можуть також бути зобов'язання, що втілені в окремих умовах договору у формі застережень («не продавати предмет застави», «не продавати товар іншим покупцям за меншою ціною», «не відчужувати об'єкт найму», «не укладати договори з без участі агента», «не передавати приміщення у суборенду» тощо).

Хоча на практиці негативні зобов'язання є досить розповсюдженими, їхнє нормативне регулювання у вітчизняному законодавстві є доволі безсистемним. Майже повна відсутність наукових доробок негативних зобов'язань створює нагальну потребу дослідження цієї теми у вітчизняній цивілістиці.

Так, у правозастосуванні виникає досить багато питань щодо дійсності зобов'язань про заборону конкуренції у праві України. Але може постати питання про дійсність такої заборони, навіть якщо вона встановлена умовами договору: вона може бути розцінена як правочин, який спрямовано на обмеження цивільної дієздатності, наслідком чого є його нікчемність.

Так, працедавці досить часто включають застереження про заборону конкуренції у контракти із працівниками. Це викликано тим, що непоодинокими є випадки, коли працедавці за свій рахунок навчають працівників, забезпечують їм підвищення кваліфікації, отримання певних сертифікатів, що підтверджують їхній професійний рівень, оплачують тренінги, курси з вивчення іноземних мов тощо. Цілком справедливо, що працедавець, який сприяє завдяки власним ресурсам формуванню професійної кваліфікації працівника, зацікавлений у тому, щоб цей працівник якнайдовше працював у працедавця або, принаймні, після завершення трудових відносин не конкурував та не працював на конкурента з усім тим багажем знань, вмінь та навичок, які він отримав за рахунок працедавця.

На забезпечення зобов'язань щодо неконкуренції з працедавцем (як і зобов'язань щодо нерозголошення конфіденційної інформації) досить часто

встановлюється штраф. Втім після припинення трудових відносин трудовий договір втрачає чинність, внаслідок чого всі встановлені ним зобов'язання припиняються, і стає проблемою притягти до відповідальності працівника у разі порушення. Однак договором може бути передбачена замість штрафу компенсація при звільненні у разі виконання умов про неконкуренцію із працедавцем. Такий спосіб заохочення працівника до утримання від конкуренції із працедавцем видається доволі ефективним.

Досить розповсюдженою є практика встановлення негативних зобов'язань у дистриб'юторських та ріелторських договорах. Так, ріелторський договір може містити застереження про ексклюзивність щодо представлення інтересів продавця на ринку нерухомості: агент повинен рекламувати об'єкт нерухомості за власний рахунок, влаштовувати перегляди потенційними покупцями, організувати процес переговорів, у свою чергу, продавець повинен не звертатися до інших агентів щодо продажу об'єкту нерухомості та не здійснювати будь-які дії щодо привернення потенційних покупців (не вести перемовини за відсутності агента, не влаштовувати без нього перегляди тощо). На забезпечення виконання такого зобов'язання для продавця нерухомості на користь агента встановлюється неустойка, є еквівалентною розміру агентської винагороди.

Вважаємо, що у такого роду договорах про ексклюзивність треба звернути увагу на два моменти. По-перше, заборона про укладення договору без участі агента створює конфлікт із принципом свободи договору, встановленому у ст. 627 ЦКУ: продавець не може бути обмежений у можливості укладання договорів з іншими агентами або самостійно безпосередньо із покупцями нерухомості. По-друге, чи можна вважати обов'язки агента та продавця нерухомості зустрічними? Іншими словами, чи має право продавець у разі невиконання агентом своїх обов'язків щодо реклами та представлення на ринку об'єкта нерухомості та у разі відсутності пропонування до продажу чи здійснення його у такий спосіб, що це не дає жодного ефекту, відмовитись від договору і на порушення свого обов'язку самостійно або через інших агентів продати об'єкт нерухомості? – Так, порушення агентом своїх обов'язків щодо продажу нерухомості надає право продавцю порушити власний обов'язок щодо утримання від продажу нерухомості без участі агента, тому що у протилежному випадку це взагалі унеможливить продаж об'єкту нерухомості продавцем без порушення договору. Вбачається, що таке право продавця ґрунтується на ч. 3 ст. 538 ЦКУ, відповідно до якої у разі невиконання однією із сторін у зобов'язанні свого обов'язку або за наявності очевидних підстав вважати, що вона не виконає

свого обов'язку у встановлений строк (термін) або виконає його не в повному обсязі, друга сторона має право зупинити виконання свого обов'язку, відмовитися від його виконання частково або в повному обсязі.

На жаль, вітчизняна судова практика на застосовує ст. 531 до негативних зобов'язань. Це стосується, насамперед, договорів про ексклюзивні права агента на продаж нерухомості: невиконання агентом позитивних обов'язків з продажу нерухомості (реклами, пропонування до продажу, переглядів тощо) не вважається судами підставою для правомірності відмови продавця від виконання негативного обов'язку щодо утримання від дій з продажу нерухомості без участі агента.

Дослідження сутності негативних зобов'язань передбачає визначення їх правової природи, характерних ознак та місця у загальній класифікації зобов'язань.

Найбільш поширеною є практика встановлення негативних зобов'язань у якості окремих умов договорів, але не можна заперечувати, що існує певна категорія договорів, предметом яких є лише зобов'язання: це, перш за все, так звані «договори про ексклюзивність», угоди про нерозголошення конфіденційної інформації, угоди про неконкуренцію. Якщо інтерес кредитора складає саме бездіяльність у певній сфері, утримання від певних дій боржника, без обов'язку активної поведінки, то наразі маємо негативні зобов'язання не у якості окремих умов договору, а зобов'язання з негативним змістом.

Будь-які договори, які встановлюють певні виключні (ексклюзивні) права передбачають для установника цих прав негативне зобов'язання утримуватися від реалізації цих прав у період дій виключних прав правоволодільця. Так, постачальник який надає ексклюзивне право продажу товару на певній території дистриб'ютору, сам зобов'язаний утримуватися від продажу цього товару на цій території та не може надавати це право іншим особам; власник нерухомості, який надав ексклюзивне право продажу об'єкту нерухомості сам повинен не продавати об'єкт нерухомості через інших агентів; автор, який надав виключне право видавництву опублікувати та розповсюджувати твір упродовж певного строку, сам не повинен видавати та надавати іншим видавництвам право видавати та розповсюджувати цей твір у вказаний строк тощо.

Специфічною рисою негативних зобов'язань є їхня неподільність. Зобов'язання щодо утримання від певних дій не можна виконати по частинах. Будь-який факт порушення негативного зобов'язання буде вважатися повним його невиконанням. Так, наприклад, будь-яке розголошення конфіденційної інформації буде вважатися порушенням із наслідками відповідальності, яка

передбачена угодою про нерозголошення. Втім щодо зобов'язань, об'єкт яких є подільним, наприклад, «не виплачувати певну суму грошей», якщо частину грошей на порушення зобов'язання боржник виплатить і у кредитора залишиться інтерес, що частина, що залишилася надалі не виплачувалася третій особі боржником, то можна казати про часткове невиконання негативного зобов'язання.

Інша особливість негативних зобов'язань полягає у тому, що до них не застосовується поняття «прострочення». Так, у ЦК Італії прямо передбачено, що положення про прострочення не стосуються зобов'язань «не робити». Кожен факт порушення такого зобов'язання сам по собі є невиконанням (ст. 1222). Вказане обумовлене тим, що негативні зобов'язання мають тривалий характер: інтерес кредитора полягає у тому, щоб боржник утримувався від певних дій упродовж всього часу існування зобов'язань.

Ще однією особливістю негативних зобов'язань є їхній особистий характер. Тобто, для кредитора, як правило, має значення особа боржника у таких зобов'язаннях. Тому негативні зобов'язання не повинні допускати переведення боргу, оскільки це може призвести до втрати інтересу кредитора до виконання такого зобов'язання. Особистий характер негативних зобов'язань обумовлює їхню неможливість бути об'єктом цивільного обігу. Слід констатувати, що переведення боргу навряд чи можна застосувати до негативних зобов'язань.

Усі зобов'язання, за загальним правилом, повинні виконуватися у повному обсязі. Так, у ст. 529 ЦК України встановлено право кредитора не приймати від боржника виконання його зобов'язку частинами, якщо інше не встановлено договором, актами цивільного законодавства або не впливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту. Подібна норма міститься також, наприклад, у ЦК Італії (ст. 1181).

Характерною ознакою негативних зобов'язань є також неможливість застосування до них такого способу припинення як «неможливість виконання». Це впливає з того, що на момент встановлення негативного зобов'язання воно є можливим до виконання. У протилежному випадку встановлення негативного зобов'язання, яке від самого свого початку теоретично не можливо виконати, суперечило б принципу розумності. Наступна ж неможливість виконання навряд чи може настати, оскільки утримання від певної дії у більшості випадків є можливим для боржника зобов'язанням.

Отже, негативні зобов'язання мають свої особливості, які, на нашу думку, повинні враховуватись у правозастосуванні та правотворчості.

Дослідження негативних зобов'язань наразі мають поодинокий характер у національній цивілістиці. Втім у зарубіжному праві вказана тема досліджується не одне десятиліття, а тому повинна розроблятися у національному праві лише через вивчення зарубіжного досвіду.

У світлі майбутньої рекодифікації цивільного законодавства можна запропонувати запровадження спеціальних норм щодо негативних зобов'язань, насамперед, для визначення того, які норми загальних положень про зобов'язання не повинні застосовуватися до негативних зобов'язань, оскільки наразі ЦК України у чинній редакції не враховує специфіку негативних зобов'язань, що може надати хибне уявлення про можливість застосування до них усіх норм про зобов'язання.

Ключові слова: негативні зобов'язання, зобов'язання з негативним змістом, виконання зобов'язань, договори про ексклюзивність, договори про неконкуренцію.

Keywords: negative obligations, negative context obligations, performance of an obligation, exclusivity agreement, non-concurrence agreement.

Деревнин Владимир Сергеевич,

*кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права
Национального университета «Одесская юридическая академия»*

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ИНТЕРЕСА В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ В СВЕТЕ ЕВРОИНТЕГРАЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ

Понимание интереса в гражданском праве как юридической категории невозможно без определения его правовой природы и правового режима. Спорным представляется вопрос о правовой природе интереса, а именно: выступает ли интерес явлением субъективным, либо он по своей природе объективен. Присутствует неоднозначность относительно «права». Законодатель точно указал, что оно «гражданское», а по отношению к категории «интерес», здесь позиция не столь однозначна (ст.ст. 15-17 ПСУ) [1]. Несмотря на то, что проблемы, связанные с этой категорией, имеют методологическое значение для науки гражданского права, единый подход к юридическому интересу до сих пор не выработан.

Основу исследования составили научные статьи и публикации таких авторов, как Е. О. Харитонов, А. Л. Ткачук, А. И. Дришлюк, А. М. Гужва, С. П. Грибанов, А. В. Венедиктов, О. Первомайский, О. И. Чепис, Б.В. Фасий, В.А. Токарева.