ЦИВІЛЬНЕ ТА СІМЕЙНЕ ПРАВО. ПРОБЛЕМИ ГОСПОДАРСЬКОГО ТА КОРПОРАТИВНОГО ПРАВА. ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНОГО ТА ГОСПОДАРСЬКОГО СУДОЧИНСТВА

Бойко Н.М.

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ПОЗИЧКИ ТА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

УДК 347. 735 347. 453

Актуальність теми. За останні десятиліття проводилося чимало наукових досліджень, що присвячувалися вивченню як оплатних (договори купівлі – продажу, міни, поставки, найму) так і безоплатних договорів (договори дарування, позички, зберігання, доручення). Визначення поняття та юридичної природи того чи іншого договору, виокремлення його специфічних ознак, встановлення самостійного місця конкретного договору в системі договірного права України, все це було предметом дослідження юридичної науки. Про те, залишилося поза увагою дослідників питання співвідношення наближених за юридичною природою договорів. Такими договорами й виступають договори позички та найму (оренди). Як можна краще розмежувати зазначені договори, вказати на їх самостійність в цивільному праві, не проводячи співвідношення подібності та відмінності їх ознак.

Стан наукової розробки проблеми. Загально – теоретичні питання договору позички та найму, частково співвідношення цих договорів розкриті у працях таких науковців як: М.И.Брагинський, В.В.Витрянський, О.В.Дзера, О.В.Кривенда, Н.С.Кузніцова, С.Лепех, Ю.Л.Світ та багато інших.

Мета і завдання статті. Метою та завданнями даної статті є проведення розмежування договорів позички та найму шляхом

визначення їх юридичної природи і співвідношення властивих їм ознак.

Виклад основного матеріалу. На відміну від ЦК УРСР 1963р., який розповсюджував на відносини по безоплатному користуванні майном лише деякі норми, що стосувалися договору оренди, новий Цивільний кодекс України повністю поширив норми глави 58 «Найм (оренда)» на відносини по безоплатному користуванні майном. Але незважаючи на такий підхід законодавця, слід мати на увазі, що деякі правила, властиві орендним відносинам, для договору позички застосовуватися не можуть у силу суті самого договору, наприклад ст.762 ЦК «Плата за користування майном « (про це йтиметься далі).

Г.Н.Полянська вказувала, якщо на побутовому рівні виникає питання: що таке договір безоплатного користування (позичка)?, то відповідь буде такою «це теж саме що і оренда, тільки безкоштовно» [14, с.346]. Дане спрощене пояснення є цілком логічним і закономірним, з огляду на те, що між даними інститутами цивільного права спостерігається багато спільного.

Правознавець В.С.Ем зауважував: «для того щоб відокремити договір найму (оренди) від договору позички потрібно вказати на подібність цих договорів, оскільки у них більше схожих рис, а не відмінних» [7, с.161-182]. Так, як предметом договору найму, так і предметом договору позички можуть бути речі індивідуально визначені, які не втрачають своїх властивостей у процесі їх використання (неспоживні речі), про те, предметом договору найму є рухомі та нерухомі речі, а предметом договору позички – рухомі речі, а стосовно нерухомих речей, то останні є предметом договору позички за виключенням тих, для яких передбачено спеціальне правове регулювання.

На відміну від договору позички предметом договору найму (оренди) можуть виступати не лише речі, але й майно та майнові права. Ч.2 ст.760 ЦК містить новелу, яка не була відома ЦК УРСР та майже невідома законодавству країн СНД – предметом договору найму є й майнові права. Оренда майнових прав не є розповсюдженою в цивільному обороті, разом з тим, у певних випадках

можна говорити про передачу в тимчасове оплатне використання деяких авторських прав і прав власників об'єктів промислової власності [4, с.128], а також сервітутів (ст.401 ЦК).

Найбільш істотною ознакою, за якою відмежовують договір найму (оренди) від договору позички є характер їх оплатності та безоплатності. Договір найму (оренди) є оплатним, оскільки наймодавець за виконання своїх обов'язків з передання майна наймачеві має отримати від останнього зустрічне надання у вигляді орендної плати (ст.762 ЦК). На відміну від цього договору кваліфікуючою ознакою - позички є його безоплатність. Так, за договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку (ч.1 ст.827 ЦК).

Законами України встановлюються обмеження щодо передачі певних об'єктів у найм (оренду) та у позичку. За загальним правилом, не можуть бути об'єктами найму, позички, як і взагалі об'єктами цивільних прав, речі, вилучені з цивільного обороту (ст.178 ЦК). Згідно абз.2 ч.1 ст.760 ЦК України, законом можуть бути встановлені види майна, які не можуть бути предметом договору найму (оренди). Як вказує М.І.Брагінський, за своєю природою такі закони мають виключний характер та вже у силу цього у разі відсутності в них спеціальної вказівки до договорів безоплатного користування вони застосовуватися не повинні. Тому М.І.Брагінський вважає, що не виключні ситуації, коли речі, які забороняється передавати в оренду, можуть бути передані у безоплатне користування. Більше того, предметом позички можуть за певних умов бути речі, взагалі виключені з обігу. Зазначене, на думку вченого, пояснюється більш обмеженими повноваженнями користувача по відношенні до переданої у користування речі, порівняно з повноваженнями наймача [2, с.735].

Однак, із висловленою М.І.Брагінським точкою зору не можна погодитися. Видається цілком логічним, що обмеження щодо передачі певних об'єктів у найм (оренду) у повній мірі застосовуються до безоплатного договору позички, оскільки зазначені обмеження пов'язані з особливостями самих речей (наприклад, зе-

мельні ділянки, цілісні майнові комплекси казенних підприємств та ін.), а не з оплатністю чи безоплатністю договірних відносин. Більше того, деякі об'єкти цивільних прав можуть передаватися у найм (оренду), однак передача їх у позичку виключається. Наприклад, у певних випадках дозволяється передача єдиних майнових комплексів підприємств у найм (оренду). Підприємство, відповідно до ст.191 ЦК України, визнається єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом [13, с.992].

Правочини, які мають своїм предметом підприємство, носять підприємницький характер і є оплатними. При оренді підприємства передаються у користування не тільки рухомі та нерухомі речі, але і майнові права. Таким чином, підприємства у позичку передаватися не можуть.

Водночас, як підкреслював О.А.Красавчиков, «коло можливих предметів договору безоплатного користування у певних відносинах є ширшим, аніж коло можливих предметів тих договорів, які переносять право власності (купівля-продаж, дарування)» [11, с.682].

Частина 4 ст.22 Земельного кодексу України забороняє передавати землі сільськогосподарського призначення у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Однак, відповідно до ч.2 ст.93 ЗК України земельні ділянки можуть передаватися зазначеним особам в оренду для користування.

Крім того, відповідно до ч.1 ст.68 ЦК України опікун не має право укладати, а піклувальник давати згоду на укладання договорів між підопічним та своєю дружиною (своїм чоловіком) або своїми близькими родичами, однак правом передати майно

підопічному у власність за договором дарування або у безоплатне користування на підставі договору позички опікун наділений.

Як за договором найму (оренди), так і за договором позички одна сторона передає або зобов'язується передати річ, а за договором найму майно й майнові права у тимчасове користування. Ця норма є імперативною і випливає зі змісту статей 759, 827 Цивільного кодексу України. При цьому слід зазначити, що наймачеві також, переважно, передається і право володіння орендованим майном. Тобто він отримує можливість не тільки вилучати корисні властивості майна, але й мати його, бути його титульним володільцем. Дане питання докладно розглянуто А.М.Ерделевскім в статті «Про захист прав титульного власника», де вказується, що зазвичай під титульним володільцем розуміється особа, яка хоч і не є власником майна, але володіє цим майном в силу закону або договору. Пряма вказівка закону або договору являє собою правову підставу титульного володіння» [8, с.32-35].

Наділення наймача статусом титульного володільця дозволяє йому використовувати речово – правові засоби захисту свого права від посягання третіх осіб, у тому числі вимагати повернення майна з чужого незаконного володіння, вимагати усунення перешкод, пов'язаних із позбавленням володіння тощо. Таким чином, законодавець наділив наймача набагато більшим об'ємом правоспроможностей щодо переданого у найм майна, на відміну від користувача щодо предмета за договором позички. Такі можливості наймача як титульного володільця майна надано йому статтею 396 та главою 29 Цивільного кодексу України. Разом з тим можлива й оренда, за якої майно надають наймачеві тільки в користування, але не у володіння (наприклад, використання наймачем потужних комп'ютерів для проведення тих чи інших обчислень без передання їх у володіння, або використання наймачем басейну для проведення тренувань чи змагань тощо) [15, с.37-38]. Виходячи з вище наведеного, ми пропонуємо викласти частину 1 статті 759 Цивільного кодексу України в наступній редакції: «За договором найму (оренди) наймодавець (орендодавець) передає або зобов'язується передати наймачеві (орендарю) майно у тим-

часове володіння і користування або у тимчасове користування за плату на певний строк».

Право володіння предметом позички для користувача обмежено, річ передається йому лише у користування. Д.І.Мейєр вказував «… право, яке встановлюється за договором позички, абсолютне праву, яке встановлюється за договором майнового найму, - право користування річчю відповідно до її призначення без пошкодження останньої, окрім права володіння річчю, що характерно лише для договору найму (оренди), напевно й тому законодавець використовує до договору позички норми Цивільного кодексу, що регламентують орендні відносини» [12, с.290].

Річ, яка виступає предметом договору найму (оренди) чи позички передається однією стороною іншій на певний строк вказаний у договорі, якщо строк позички чи найму не встановлений, договори вважаються укладеними на невизначений строк, а стосовно договору позички, то ст.831 ЦК України зазначає, якщо сторони не встановили строку користування річчю, він визначається відповідно до мети користування нею. Після спливу строку зазначених договорів, річ підлягає поверненню наймодавцеві чи позичкодавцеві у такому ж стані в якому вона була отримана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

Стосовно форми договору найму (оренди) та позички, то вона залежить від предмета договору, що передається. Так, наприклад, якщо предметом договору найму чи позички є будівля, інша капітальна споруда (їх окрема частина) такий договір укладається у письмовій формі, а строком на один рік і більше вимагається ще й нотаріальне посвідчення вказаних договорів (про це мова йтиме далі).

Сторонами договору найму (оренди) є наймодавець та наймач, а сторонами договору позички – позичкодавець та користувач.

Наймодавцем та позичкодавцем може бути як фізична так і юридична особа, яким річ (майно) належить на праві власності (власник майна). Право передання майна у найм може мати й осо-

ба, якій належать майнові права або ж особа, уповноважена на укладення даного договору (ст.761 ЦК), (маються на увазі титульний володілець та управитель майна).

Особа, яка здійснює управління майном, може бути позичкодавцем за згодою власника (ч.1 ст.829 ЦК). Позичкодавцем може бути, також, і титульний володілець речі. На відміну від найму (оренди), за договором позички юридична особа, яка здійснює підприємницьку діяльність, не може передавати речі у безоплатне користування особі, яка є її засновником, учасником, керівником, членом її органу управління або контролю [9, с.312].

Наймачем як і користувачем є будь – яка фізична або юридична особа у межах своєї правосуб'єктності.

Зміст договору найму (оренди) та договору позички складають права та обов'язки сторін.

Наймодавець та позичкодавець зобов'язані передати наймачеві, користувачеві річ, майно негайно або у строк, встановлений договором. Якщо вони не виконують обов'язку по передачі речі (майна) у користування, то користувач або наймач мають право вимагати розірвання таких договорів та відшкодування збитків, а за договором найму, наймач ще й вправі вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків завданих затримкою.

Річ, яка є предметом договору найму (оренди) чи позички має бути передана наймачеві або користувачеві у комплекті та у стані, що відповідають умовам договору та її призначенню, відповідно до ст.ст.767,768 ЦК України.

Позичкодавець та наймодавець мають право на відчуження речі, яка передана ними у користування. До набувачів переходять права та обов'язки останніх. Сторони можуть встановити у відповідних договорах, що у разі відчуження позичкодавцем чи наймодавцем речі договори припиняються (ст. ст.770,832 ЦК). Відповідно до ч.3 ст.834 ЦК України – особа, яка стала власником речі переданої у користування, за договором позички, має право вимагати розірвання договору, який укладено без визначення строку. Про розірвання договору користувач має бути повідомлений заздалегідь, у строк, що відповідає меті позички. За договором

позички користувач не має переважного права перед іншими особами на купівлю речі, переданої йому у користування (ч.2 ст.832 ЦК), тоді як за договором найму (оренди) таке право за наймачем зберігається (ч.2 ст.777 ЦК).

Наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм (ст.775 ЦК). Цивільний кодекс України не містить імперативної норми стосовно того, хто має право на продукцію, плоди та доходи отримані від предмета за договором позички. За загальним положенням, продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом (ст.189 ЦК України). Останній має право вимагати у відповідних випадках передання йому продукції, плодів і доходів, якщо їх отримала інша особа. Отже, за договором позички, відповідно до чинного цивільного законодавства, позичкодавець має повне право вимагати від користувача передачі йому усієї продукції, доходів та плодів, які він отримав в результаті користування річчю, але, якщо інше не обумовлено у договорі. Якщо при укладенні договору позички сторони зазначили про те, що продукція, плоди та доходи належатимуть користувачеві, то така умова договору повинна бути дотримана.

При укладенні договору найму чи позички наймодавець, позичкодавець зобов'язані повідомити наймача, користувача про всі права третіх осіб на річ, що передається, оскільки передання речі за цими договорами не припиняють та не змінюють прав на неї третіх осіб, зокрема права застави. Якщо наймодавець, позичкодавець не повідомили наймача, користувача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, позичку, наймач або користувач мають право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, а за договором найму - зменшення розміру плати за користування річчю [16, с.440].

Наймач, користувач, який затримав повернення речі наймодавцеві, позичкодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження (ст.772 ЦК).

Власник речі, яка передається у найм, позичку має право застрахувати її. Передання застрахованої речі, за такими договорами, наймачеві чи користувачеві, не припиняє чинності договору страхування. Договором або законом може бути встановлений обов'язок наймача, користувача укласти договір страхування речі, майна, що передані у найм, позичку [6, с.121-127].

Відповідно до цивільного законодавства України, як за договором позички так і за договором найму користувач, наймач зобов'язані користуватися річчю відповідно до її призначення та мети визначеної у договорі, якщо вони користуються річчю, їм переданою, не за її призначенням або з порушенням умов договору позички чи найму, позичкодавець має право вимагати розірвання договору і повернення речі, а наймодавець – розірвання договору та відшкодування збитків. Наймач, користувач зобов'язані користуватися річчю особисто, якщо інше не встановлено договором, якщо ними річ самочинно передана у користування іншій особі наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, а позичкодавець – розірвання договору позички та повернення йому речі.

Позичкодавець та наймодавець вправі вимагати розірвання договору позички чи найму та повернення їм речі у випадках: у зв'язку з непередбачуваними обставинами річ стала їм потрібною; в результаті недбалого поводження з річчю вона може бути знищена або пошкоджена; наймач, користувач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту речі був покладений на них. Ремонт речі переданої у найм чи позичку проводиться відповідно до статті 776 Цивільного кодексу України.

Наймач, користувач теж мають право розірвати договір найму, позички: наймодавець, позичкодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає договору та призначенню речі, наймодавець, позичкодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

Кожна із сторін можуть відмовитися від договору найму (оренди), позички. Так, якщо договір найму, позички укладено

на невизначений строк, сторони можуть відмовитися від нього у будь – який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму, позички нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору, укладеного на невизначений строк (ч.2 ст.763 ЦК). У разі відмови наймодавця, позичкодавця від строкового договору найму, позички, договір є розірваним з моменту одержання другою стороною повідомлення про таку відмову. Враховуючи те, що договір найму є оплатним – наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд [5, с.38-40].

Користувач має право повернути річ, передану йому у користування, в будь – який час до спливу строку договору. Якщо річ потребує особливого догляду або зберігання, користувач зобов'язаний повідомити позичкодавця про відмову від договору позички не пізніше як за сім днів до повернення речі (ч.1 ст.834 ЦК).

За договором найму (оренди) наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Якщо в результаті поліпшення, зроблено за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом [3, с.333]. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості (ст.778 ЦК). По – іншому Цивільний кодекс України регулює ситуацію з приводу покращення стану речі користувачем за договором позички. Ч.1 ст.833 ЦК лише зазначає, користувач несе звичайні витрати щодо підтримання належного стану речі, переданої йому в користування. Але, як за договором найму (оренди)

так і за договором позички наймач, користувач зобов'язані усунути перешкоди за яких стан речі може бути погіршеним. Якщо погіршення речі має місце, тоді наймач, користувач зобов'язані усунути погіршення речі, які сталися з їх вини. У разі неможливості відновлення речі наймодавець, позичкодавець мають право вимагати відшкодування завданих їм збитків. Наймач, користувач не відповідають за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця, позичкодавця [5, с.38-40].

Цивільний кодекс України передбачає можливість передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм). Таке передання речі наймачем можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом (ч.1 ст.774 ЦК).

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму (ч.2, ч.3 ст.774 ЦК). З приводу цього висловлювався Е.А.Суханов, який вважав, що піднайм повинен бути допущений лише з дозволу власника майна і якщо при укладенні договору найму (оренди) про це прямо зазначалося [17, с.105-109]. У зв'язку з цим виникає запитання, чи вправі користувач передати предмет позички у субпозичку третій особі? Думки науковців з цього приводу різняться, одні вважають, що користувач вправі надати річ, отриману за договором позички у безоплатне користування третій особі, але лише за згодою позичкодавця. При цьому первісний користувач залишатиметься відповідальним перед позичкодавцем за дії третіх осіб, інші науковці, наприклад, М.І.Брагінський, В.В.Вітрянський дотримувалися протилежної точки зору: «користувач не має права передавати предмет позички у субпозичку так як, по – перше, дохід (продукція, плоди) отримуватиме користувач і це вважатиметься його безпідставним збагаченням, а по – друге, порушуватиметься принцип – ніхто не може передати іншому більше прав ніж він має сам» [1, с.800]. Цивільний кодекс України не дає чіткої відповіді на таке запитання, у п.3 ч.2 ст.834 зазначено – позичкодавець має право вимагати розірвання договору позички і повернення речі, якщо річ

самочинно передана користувачем у користування іншій особі. З цього ми робимо висновок, що передання речі за договором позички у субпозичку є можливим, але якщо такі дії зроблені з дозволу позичкодавця і не суперечать меті укладення основного договору позички.

Стосовно припинення договору найму (оренди), позички, то ЦК України зазначає, договір найму (оренди) припиняється у разі смерті фізичної особи – наймача або у разі ліквідації юридичної особи – наймача або наймодавця (ст.781 ЦК), договір позички припиняється у разі смерті фізичної особи або ліквідації юридичної особи, якій річ було передано в користування, якщо інше не встановлено договором (ст.835 ЦК). У разі припинення договору найму (оренди) чи позички наймач, користувач зобов'язані негайно повернути наймодавцеві, позичкодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Якщо сторони не виконують обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення, а позичкодавець має право вимагати її примусового повернення, а також відшкодування завданих збитків (ст. ст.785, 836 ЦК).

Відповідальність за договором найму, позички настає за шкоду, що завдана у зв'язку з користуванням річчю, майном, що були передані, відповідно до вимог закону та договору [5, с.38-40].

Отже, у підсумку зазначимо, відносини, що виникають з договору позички носять безоплатний характер, тоді як відносини - з договору найму (оренди) завжди є оплатними; як договір позички так і договір найму є двосторонніми, тобто правами та обов'язками наділяються дві сторони; договір позички спрямований на передачу майна у тимчасове користування, договір найму (оренди) – на передачу майна у тимчасове володіння і тимчасове користування або тимчасове користування; договір позички слід визначити реальним і вважати його укладеним з моменту передачі речі однією стороною іншій, а не з моменту досягнення згоди між ними, тоді як договір найму (оренди) може бути як реальним

так і консенсуальним в залежності від особливостей предмета, що передається. Договір позички та договір найму (оренди) є казуальними, оскільки у них безпосередньо визначена підстава їх укладення, обумовлена наміром (метою) досягти конкретного юридичного результату, наприклад, отримати майно в оренду, отримати річ у позичку.

Висновки. У висновку зазначимо, найбільш наближеним за юридичною природою договір позички до договору майнового найму (оренди). Законодавець, навіть, повністю поширив норми глави 58 «Найм (оренда)» на відносини по безоплатному користуванні майном. Про те, незважаючи на такий підхід законодавця, слід мати на увазі, що не усі ознаки властиві орендним відносинам присутні у позичкових відносинах. Так, відносини, що виникають з договору позички носять безоплатний характер, тоді як відносини – з договору найму (оренди) завжди є оплатними. Крім того, особливістю договору позички є те, що, виходячи з буквального тлумачення визначення договору позички, за яким позичкодавець безоплатно передає або зобов'язується передати користувачеві річ для користування протягом встановленого строку, за загальним правилом предметом договору позички не можуть бути майнові права (цінні папери та ін.).

За ознакою спрямованості вказані договори належать до договорів про передачу майна в користування. При цьому слід зазначити, що наймачеві також, переважно, передається і право володіння орендованим майном. Тобто, на відміну від користувача, він отримує можливість не тільки вилучати корисні властивості майна, але й мати його, бути його титульним (правомірним) володільцем. Наділення наймача статусом титульного володільця дозволяє йому використовувати речово-правові засоби захисту свого права від посягання третіх осіб, у тому числі вимагати повернення майна з чужого незаконного володіння, вимагати усунення перешкод, не пов'язаних із позбавленням володіння тощо.

Підкреслюючи близькість цих договорів, Д.І.Мейєр вказував на те, що «право, яке встановлюється за договором позички, є таким самим, як і право, яке встановлюється за договором майново-

го найму, - право користуватися річчю відповідно до її призначення, без погіршення її суті» [12, с.290].

1. *Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества [Текст] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2000. – с. 800.*
2. *Брагинский М. И. Сделки: понятие, виды и формы [Текст] / М. И. Брагинский. – М.: Изд-во Моск. ун-та, 1995. – 735 с.*
3. *Витрянский В. В. Договор займа: общие положения и отдельные виды договора [Текст] / В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2004. – 333 с.*
4. *Гавзе Ф. И. Обязательственное право. Общие положення [Текст] / Ф. И. Гавзе. – Минск: Изд-во БГУ им. В. И. Ленина, 1969. – 128 с.*
5. *Гончаренко В. О. До питання розмежування договорів найму (оренди) та позички за Цивільним кодексом України [Текст] / В. О. Гончаренко // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – Випуск 3. – Одеса, 2005. – С. 38 – 40.*
6. *Дячкова Н. А., Тучин Ф. А. Договір позички [Текст] / Н. А. Дячкова, Ф. А. Тучин // Університетські наукові записки: Часопис Хмельницького університету управління та права. – Випуск 2. – Хмельницький, 2011. – С. 121 – 127.*
7. *Ем В. С. Гражданское право в 2-х томах: Учебник [Текст] / В. С. Ем. – М.: БЕК, 1999. – с. 1682.*
8. *Эрделевский А. М. О защите прав титульного владельца [Текст] / А. М. Эрделевский // СПС «Консультант Плюс».–2006.-№ 4.–С.32 – 35.*
9. *Заїка Ю. О. Українське цивільне право. Навч. посіб. [Текст] / Ю. О. Заїка. – К.: Істина, 2005. – с. 200 – 312.*
10. *Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2002. – № 3 - 4. – С. 27.*
11. *Красавчиков О. А. Советское гражданское право [Текст] / О. А. Красавчиков. - М.: БЕК, 1968. – 682 с.*
12. *Мейер Д. И. Русское гражданское право. По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 2-е, испр. (в 2-х частях. Часть 2) [Текст] / Д. И. Мейер. – М.: Статут, 1997. – 290 с.*
13. *Науково-практичний коментар цивільного кодексу України. – Вид. 2, змін. і доп. / За ред. В. М. Коссака. – К.: Істина, 2008. – 992 с.*
14. *Полянська Г. Н. Договор безвозмездного пользования (ссуда). Отдельные виды обязательств [Текст] / Г. Н. Полянська. - М.: Изд-во Моск. ун-та, 1954. – 346 с.*
15. *Світ Ю. Л. Договори найму, кредиту, позички: спільне та відмінне [Текст] / Ю. Л. Світ // Право України. – 1997. - № 3. – С. 37 – 38.*

16. Симолин А. А. Возмездность, безвозмездность, смешанные договоры и иные теоретические проблемы гражданского права [Текст] / А. А. Симолин. – М.: Статут, 2005. – 440 с.

17. Суханов Е. А. Учебник гражданского права [Текст] / Е. А. Суханов. – М.: Статут, 2005. – с. 105 – 109.

18. Цивільний кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 18 липня 1963 р. № 1540 – VI // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1966. – № 46.

19. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40 – 44. – С. 356.

Бойко Н. М. Особливості правового регулювання договору позички та договору найму (оренди)

У даній статті проводиться розмежування договорів позички та найму шляхом дослідження юридичної природи зазначених договорів та виокремлення властивих їм ознак з метою визначення їх самостійного місця в системі договірного права України.

Ключові слова: договір позички, договір найму, зміст договору.

Бойко Н.М. Особенности правового регулирования договора ссуды и договора найма (аренды)

В данной статье проводится разграничение договоров ссуды и найму путем исследования юридической природы отмеченных договоров и выделения свойственных им признаков с целью определения их самостоятельного места в системе договорного права Украины.

Ключевые слова: договор ссуды, договор найма, содержание договора.

Boiko N.M. Features of the legal regulation of contracts of loan and hiring (lease)

In this article make distinction between loan contracts and hiring by research of legal nature of these contracts and the accentuated of inherent characteristics to determine their independent place in the system of contractual right of Ukraine.

Key words: contract of loan, contract of hiring, content of contract.

Гейнц Р.М.

ПОНЯТТЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ Й ІНШИХ КРАЇН

УДК 347.471.2+347.238.1

Постановка проблеми. Одним із проявів ринкових перетворень у житловій сфері стала приватизація державного житлового фонду, яка розпочалася у 1993 році. В ході приватизації єдиний власник (держава чи територіальна громада) багатоквартирного будинку змінився багатьма співвласниками. Для забезпечення реалізації інтересів співвласників багатоквартирного будинку щодо належного їм майна, Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року [12] (далі – Закон про Приватизацію) власникам квартир надано право створювати «об'єднання індивідуальних власників квартир».

З моменту прийняття Закону про Приватизацію пройшло вже більше двадцяти років, приватизовано понад 90% житла, прийнято спеціальний закон, який визначає правові та організаційні засади функціонування даних об'єднань, Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки [1], якою визначено формування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) одним із пріоритетних заходів інституційного забезпечення виконання цієї програми, однак зростання кількості ОСББ в Україні відбувається повільними темпами.

Одним із чинників повільних темпів створення об'єднань є недосконаліть чинного законодавства, що перешкоджає реалізації ними власних майнових прав. Додатковим підтвердженням цього є ситуація, що склалася у 2012 році з прийняттям 15 березня законопроекту № 8474, який був покликаний спростити процедуру створення ОСББ, як механізму прийняття колективних рішень. Написаний теоретиками, цей законопроект викликав