

СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПРАВА  
ЛІГА СТУДЕНТІВ АСОЦІАЦІЇ ПРАВНИКІВ УКРАЇНИ

**РЕФОРМУВАННЯ ПРАВОВОЇ СИСТЕМИ  
В КОНТЕКСТІ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ**

МАТЕРІАЛИ

Міжнародної науково-практичної конференції  
(Суми, 18–19 травня 2017 року)

**Частина 1**



Суми  
Сумський державний університет  
2017

## ЛІТЕРАТУРА:

1. Тардаскіна Т.М. Електронна комерція: Навчальний посібник / Тардаскіна Т.М., Т19 Стрельчук Є.М., Терешко Ю.В. – Одеса: ОНАЗ ім. О.С. Попова, 2011. – 244 с.
2. Про електронну комерцію: Закон України // Відомості Верховної Ради. – 2015. – №45. – С. 410.
3. Правила № 103 – Правила продажу товарів на замовлення та поза торговельними або офісними приміщеннями, затверджені наказом Мінекономіки від 19.04.2007 р. № 103 [електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1181-07>
4. Ліцензійні умови № 723 – Ліцензійні умови провадження господарської діяльності з виробництва лікарських засобів, оптової, роздрібною торгівлі лікарськими засобами, затверджені наказом МОЗ від 31.10.2011 р. № 723 [електронний ресурс] – режим доступу: [http://www.moz.gov.ua/ua/portal/dn\\_20111031\\_723.html](http://www.moz.gov.ua/ua/portal/dn_20111031_723.html)
5. Правила № 854 – Правила роздрібною торгівлі алкогольними напоями, затверджені постановою Кабміну від 30.07.96 р. № 854 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/854-96-п>

## ПЕРЕВАЖНІ ПРАВА НАЙМАЧА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ ЖИТЛА

**Номировська Ю. В.**

*Студентка II курсу ННІ права  
Сумського державного університету*

**Науковий керівник: Івашова І. П.**

*к.ю.н., доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та фінансового права ННІ права  
Сумського державного університету*

Інтеграція житлової сфери в загальну систему ринкових відносин, формування ринку житла та перехід на нові засади задоволення житлової потреби, які властиві ринковій економіці, обумовили суттєві зміни у відносинах найму житла. У сучасних умовах договір найму стає засобом задоволення житлової потреби людини як у межах ринкових житлових відносин, так і поза ними – у розподільних житлових відносинах.

Договір найму житла у приватному житловому фонді опосередковує ринкові відносини житлової сфери. В юридичній літературі він отримав назву «договір комерційного найму житла». За допомогою цього договору одночасно реалізується як житловий інтерес користувача (наймача), так і комерційний інтерес власника (наймодавця) щодо отримання ним доходу з наявного у нього житла [1, с. 328]. Так, згідно зі ст. 810 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) житла одна сторона –

власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Як і будь-який двосторонній договір, договір найму житла породжує взаємні права та обов'язки сторін, але його особливістю є переважні права найчача житла, які виникають у разі укладення довогострокового (на строк більше 1 року) договору. Відповідно до ст. 822 Цивільного кодексу у разі спливу строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк. Не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк. У разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання [2].

Омельчук О. С. розділяє думку науковців, що зазначений у ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячний строк встановлений з метою захисту прав наймача у випадках, коли він відмовиться від укладення договору за нових умов або коли наймодавець не бажає укласти договір найму житла на новий строк. Його призначення дати можливість наймачеві підшукати для себе інше житло. У разі попередження наймача про відмову від укладення договору на новий строк менше ніж за три місяці наймач, очевидно, має право проживати в цьому помешканні до закінчення трьох місяців з дня попередження. Форма такого попередження законом не встановлена. Але можна припустити, що вона має бути вчинена у такому самому вигляді, в якому був укладений договір найму житла (письмово або письмово з нотаріальним посвідченням). Для більш повного захисту прав наймачів та полегшення розгляду судами цієї категорії справ доцільно внести в дану норму вказівку на те, що форма попередження повинна відповідати формі, в якій укладений договір найму житла. Гарантіями прав наймача є положення, передбачені у ч. 1 ст. 822 ЦК України, згідно з якими, якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним за таких самих умов і на такий самий строк.

Крім того, якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих

відмовою укласти з ним договір на новий строк. Суд, задовольняючи позов про переведення прав наймача, не визнає договір найму недійсним, а замінює наймача позивачем у договорі найму житла. Слід взяти до уваги, що Цивільний кодекс не передбачає можливості укладення власником або володільцем житла договору найму з іншим наймачем з врахуванням негативних особистих стосунків зі «старим» наймачем або його вад чи інших особистих якостей, котрі не до вподоби наймодавцеві. Згідно з ч. 2 ст. 822 ЦК України в разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання. Ця норма права зобов'язує наймодавця до продажу житла запропонувати наймачеві придбати житло, вказавши ціну та інші умови, за яких він його продає. Якщо наймач відмовився від здійснення переважного права купівлі чи не здійснив цього права щодо нерухомого майна протягом строку, встановленого від дня отримання ним повідомлення, продавець має право продати житло іншій особі. У таких випадках наймач може звернутися до суду з позовом до наймодавця і покупця про переведення на нього прав та обов'язків покупця [3, с. 50].

Водночас ст. 627 Цивільного кодексу закріплює принцип свободи договору, відповідно до якого сторони є вільними укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Цюкало Ю. В. зазначає, що свобода договору виникла тоді ж, коли і сам договір. Адже основним елементом договору є узгодження вільного волевиявлення його сторін. Не маючи свободи, сторони не можуть висловити власну волю. На різних етапах розвитку суспільства свобода суб'єктів договірних відносин була різною. Вона визначалась по-різному і залежала від тієї міри суспільної свободи, якою були наділені суб'єкти цивільних правовідносин.

Отже, сторони цивільних правовідносин самі визначають укласти їм договір чи ні та з ким із партнерів вступати у договірні правовідносини. Тобто вибір контрагента договору і вирішення питання про встановлення договірних правовідносин вирішується самими сторонами договору [4, с. 210]. Як виняток з цього правила законом встановлюються певні обмеження щодо вибору контрагентів. Так, при укладенні договору необхідно зважати на обсяг дієздатності потенційного контрагента, законом встановлені також обмеження щодо можливості укласти договори нерезидентами. Крім того, деяким категоріям суб'єктів заборонено укласти договори між собою (наприклад, опікунам, піклувальникам та підопічним).

Цивільним кодексом встановлені також переважні права співвласника на купівлю частки у праві спільної часткової власності (ст. 362 ЦК) та переважні права наймача

житла, про які йде мова. У першому випадку закріплення переважного права співвласника на купівлю частки у праві спільної часткової власності та можливості пред'явлення позову про переведення на нього прав і обов'язків покупця у разі порушення даного права є цілком виправданим та справедливим, так як співвласники житла звичайно користуються на праві власності спільними підсобними приміщеннями, беруть участь у витратах щодо його утримання відповідно до своїх часток, об'єднані спільним побутом тощо. Таким чином, для співвласника житла значну роль відіграє, хто саме ділитиме з ним житлову площу.

Договір найму, навпаки, за своєю правовою природою є договором про передачу майна у користування за певну плату. Після спливу строку договору найму власнику житла повинна бути надана можливість реалізовувати своє конституційне право (ст. 41 Конституції України) щодо володіння, користування і розпоряджання своєю власністю. Тобто, при належному попередженні наймача наймодавцем за три місяці до спливу строку договору найму житла про відмову від укладення договору на новий строк взаємні права та обов'язки наймодавця і наймача, породжені договором найму житла, після спливу цього строку повинні припинитися.

Право наймача вимагати від наймодавця, якщо останній відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк, позбавляє в такому випадку наймодавця вільно розпоряджатися своїм майном. На відміну від співвласника житла, який має право власності на його частину, а отже і переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності, наймач має лише право користування чужим житлом, яке має припинитися після спливу строку договору найму.

Закріплюючи переважні права наймача, законодавець потурбувався про слабку сторону договору найму житла, ймовірно, керуючись нормою ст. 47 Конституції України, яка стверджує, що кожен має право на житло та ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Але ст. 822 Цивільного кодексу робить уразливою стороною не наймача, а наймодавця. Для дотримання прав наймача наймодавцю достатньо лише попередити його в розумний строк про відмову від переукладення договору найму житла, давши змогу наймачу знайти за цей час інше житло. Надавши наймачу право пред'явити позов до наймодавця у разі укладення договору найму житла з новим наймачем протягом року після відмови укладення того ж договору з попереднім або у разі продажу житла, законодавець не врахував певних життєвих обставин, які можуть виникнути у наймодавця (наприклад, необхідність

житлового забезпечення близької людини тощо). Також незахищеною залишається сторона, яка орендувала або придбала у власність таке житло (виходить, що її позбавляють житла).

Отже, можна зробити такі висновки: по-перше, закріплені у ст. 822 Цивільного кодексу переважні права наймача обмежують право наймодавця розпоряджатися вільно розпоряджатися власним майном; по-друге, переважні права наймача порушують принцип свободи договору, а саме свободу вибору контрагента, та перешкоджають вільному волевиявленню сторони (наймодавця); по-третє, при реалізації наймачем своїх переважних прав може постраждати третя сторона; по-четверте, потрібно внести зміни до ст. 822 Цивільного кодексу, зобов'язавши наймодавця лише повідомити наймача у формі, в якій був укладений договір найму житла про відмову від переукладення договору та (або) намір укласти договір з іншою особою.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Борисова В. І. Цивільне право : підручник у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького – Х. : Право. – 2011. – Т. 2. – 816 с.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. - № 40-44. – С. 356.
3. Омельчук О. С. До визначення підстав зміни правовідносин, пов'язаних з житлом // Актуальні проблеми держави і права. – 2007. – вип. 33. – С. 49-56.
4. Цюкало Ю. В. Щодо розуміння свободи договору: теоретико-прикладний аспект / Ю. В. Цюкало // Часопис Київського університету права. – 2013. - № 1. – С. 209-212.

#### **ДЕЯКІ АСПЕКТИ ЗАХИСТУ ПРАВ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я**

***Овчаренко Н.М.***

*Студентка V курсу ННІ права*

*Сумського державного університету*

***Науковий керівник: Глуценко Н.В.***

*асистент кафедри АГПФЕБ Сумського державного університету*

Право на охорону здоров'я виступає ключовим елементом конституційних прав і свобод, передумовою реалізації яких є можливість отримання медичної допомоги за рахунок доступності основних життєво необхідних лікарських засобів. Серед завдань, які