

interrelations of land ownership, soil protection and privileges of capital in the aspect of land take. Land Use Policy. 2020. Vol 99. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105071> (дата звернення: 02.05.2024).

5. Чурилова Т. М. До питання про ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні. Збірник наукових праць за матеріалами круглого столу, 15 листопада 2019 р. – Харків : НДІ ПЗІР НАПрНУ, 2019. – С. 34-38. URL: <https://openarchive.nure.ua/server/api/core/bitstreams/53676b91-509b-45ee-9a0e-7c2e248cbdbd/content> (дата звернення 02.05.2024).

Золотий А.

студент юридичного факультету

Західноукраїнського

національного університету.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент кафедри

цивільного права і процес ЗУНУ

Труфанова Ю. В.

ОРЕНДА ЖИТЛА З ВИКУПОМ У МАЙБУТНЬОМУ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Актуальність теми. Дана тема має високу актуальність, особливо у контексті зростаючої популярності оренди житла та змін у підходах до придбання власної нерухомості. Для багатьох людей оренда з викупом стає привабливим варіантом, оскільки дозволяє спробувати жити в певному місці перед тим, як приймати остаточне рішення про покупку.

Оренда житла з викупом є популярним варіантом для тих, хто планує придбати власне житло, але поки не має достатньо коштів на купівлю або не готовий здійснити цей крок у зв'язку з іншими обставинами. Ця форма угоди дозволяє орендареві здійснювати оренду житла за певний період з можливістю подальшого його викупу за визначеною ціною.

Мета дослідження: дослідити договір оренди житла з викупом у майбутньому та розглянути перспективи розвитку.

Виклад основного матеріалу. Право на житло вважається одним з основних конституційних прав громадян, оскільки потреба в місці для проживання є однією з базових людських потреб, особливо в період військових дій. Ще до початку війни проблема житлового забезпечення в Україні була надзвичайно актуальною соціальною проблемою. За оцінками науковців, у передвоєнний період від 8 до 63% українських домогосподарств (залежно від критерію) потребували покращення умов проживання [1, с. 165; 2, с. 257].

Серед сучасних тенденцій варто відзначити зростання попиту на оренду житла з викупом внаслідок складнощів з доступністю іпотечного кредитування, а також зміни у споживчому підході, коли люди більше цінують гнучкість та мобільність. У цьому контексті важливо дослідити сучасний стан ринку оренди з викупом, визначити фактори, що впливають на його розвиток,

та розглянути перспективи подальшого розвитку цього сегменту ринку нерухомості.

Відповідно до ч. 1. ст. 810-1 ЦКУ Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі - вигодонабувачу. Згідно з ч. 2 та ч. 3 ст. 811 ЦКУ 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 орендарю, а також договір оренди житла з викупом має письмову форму та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню і державній реєстрації у порядку, визначеному законом [3]. Щодо оренди житлових приміщень, стаття 820 ЦКУ, що розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла [3]. Якщо законом встановлено максимальний розмір такої плати, то угода не може передбачати більш високу суму. Однак, зміна цієї суми без згоди сторін або відповідно до закону не допускається. Наймач повинен сплачувати плату за користування житлом у строк, установлений угодою. Якщо ж угодою строк не визначено, то плату слід сплачувати щомісяця [4, с. 85].

Орендні платежі за договором оренди житла з викупом є періодичними і сплачуються орендарем орендодавцю протягом усього терміну дії угоди. Ці платежі включають суму за викуп обраного житла, а також винагороду (дохід) орендодавця. Орендар також зобов'язаний компенсувати орендодавцю витрати, визначені законом [5].

Узагальнюючи вищевикладене, варто відзначити, що розмір орендної плати визначається сторонами шляхом узгодження під час переговорів, враховуючи принцип свободи договору, який передбачений Цивільним кодексом України.

Судова практика підтверджує велику кількість спорів, що виникають у зв'язку з орендою житлових приміщень, особливо у випадках, коли договір містить умову про викуп.

Так, наприклад, у рішенні господарський суд м. Києва, за позовом ТОВ "Слух" з вимогами до ТОВ "Кордіал" про визнання договору продовженим та визнання права власності за договором з орендою житла з правом викупу встановив наступне: відповідно до п. 5.6 договору оренди № 01/10/14 з правом викупу від 01.10.2014 у разі необхідності орендар може здійснювати оплату майбутніх орендних платежів за будь-який період з подальшим письмовим повідомленням орендодавця про здійснення таких авансових платежів. У разі підвищення орендної плати у період, що був оплачений орендарем, оплаті підлягає різниця між сумою підвищеної та фактично сплаченої орендної плати.

Суд дослідивши зміст укладеного між ТОВ "Слух" (орендар) та ТОВ "Кордіал" (орендодавець) договору оренди № 01/10/14 з правом викупу від 01.10.2014 з урахуванням додаткової угоди від 01.10.2014, суд дійшов висновку, що даний правочин за своєю правовою природою є договором оренди з правом викупу. Тому сучасна практика показує, що такий вид договору є актуальним і містить пряму вказівку на майбутнє щодо платежів в договорі [6].

Дослідження сучасного стану оренди житла з викупом у майбутньому вказує на значний інтерес до цієї форми житлового забезпечення, яка поєднує в собі можливість проживання в нерухомості з подальшим її викупом. За останні роки спостерігається зростання попиту на такий вид житла, що свідчить про його популярність серед населення. Одним з ключових факторів, що сприяють розвитку цієї сфери, є зручні умови для клієнтів, такі як низький вступний внесок і можливість розстрочки платежів.

Однак, існують деякі проблеми, які можуть вплинути на подальший розвиток оренди житла з викупом. Серед них можна виділити нестабільність економічної ситуації, що може призвести до змін у цінах на житло і умовах кредитування. Також важливо враховувати ризики зміни законодавства, які можуть вплинути на умови угоди між сторонами.

У сучасних умовах оренда житла з викупом стає все більш популярною через зростання вартості нерухомості та складність доступу до кредитних ресурсів для багатьох громадян. Для орендарів ця форма угоди дозволяє поступово накопичувати кошти на майбутню купівлю житла, використовуючи частину платежу за оренду як оплату за майбутню купівлю.

Висновки. У цілому, оренда житла з викупом у майбутньому має перспективи для подальшого розвитку, особливо за умови стабільності економічного та правового середовища. Ретельне вивчення ринкових тенденцій та адаптація до змін у споживчих уподобаннях можуть допомогти компаніям, що працюють у цій сфері, зберегти конкурентоспроможність і забезпечити стабільний розвиток бізнесу.

Щодо перспектив розвитку оренди житла з викупом, можна очікувати, що ця форма оренди продовжить набирати популярність, особливо серед молоді та тих, хто переїжджає на нове місце праці чи навчання і не має можливості відразу придбати власне житло. Також можливі розвиток нових фінансових продуктів та удосконалення умов угоди для забезпечення більшої захищеності для обох сторін.

Список використаних джерел

1. Клименко Ю. А. Соціальне відторгнення в житлових умовах населення України: *дис. канд. екон. наук*: 08.00.07. Київ, 2021. 165 с. URL: [https://idss.org.ua/avtoref/Дисертація__Клименко %20Ю.А.pdf](https://idss.org.ua/avtoref/Дисертація__Клименко_%20Ю.А.pdf) (дата звернення: 17.04.2024).

2. Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С. та ін. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання. Київ: ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України, 2020. 257 с.

3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 в ред. від 28.04.2020 № 435-ІУ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 17.04.2024).

4. Корчевський В. Б. Статистичний аналіз та оцінка об'єктів нерухомості в Україні. *Кваліфікаційні магістерські роботи*. 2024. С. 85.

5. Оренда житла з правом викупу URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%B0_%D0%B7_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BC_%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%83#%D0%92%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0

%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D0%BE%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%82%D1%8F (дата звернення: 17.04.2024).

6. Рішення Господарського суду м. Києва від 09.10.2017 справа №910/12017/17 URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/69718457> (дата звернення: 17.04.2024).

Мельничук А.
*студенка юридичного факультету
Західноукраїнського національного
університету.
Науковий керівник: к.ю.н., доцент, доцент
кафедри міжнародного права та
міграційної політики ЗУНУ
Саванець Л. М.*

РЕКОДИФІКАЦІЯ МІЖНАРОДНОГО ПРИВАТНОГО ПРАВА В УКРАЇНІ

Рекодифікація міжнародного приватного права є вкрай важливим процесом для усіх правових систем, який періодично відбувається у різних державах з метою оновлення та вдосконалення законодавчої бази у цій сфері та подальшого ефективного регулювання приватноправових відносин, ускладнених іноземним елементом. Для кращого розуміння даного питання необхідно звернути увагу на розуміння терміну міжнародне приватне право - яке складається із сукупності норм внутрішнього права, міжнародних договорів і звичаїв, які регулюють цивільно-правові, трудові та інші приватноправові відносини, ускладнені, в свою чергу, іноземними факторами [1].

Рекодифікація - це процес, який, в свою чергу, використовується з метою введення значущих змістовних і структурних нововведень до чинного законодавства без створення нового [6].

Варто зазначити, що необхідність рекодифікації міжнародного приватного права зумовлена багатьма вкрай важливими факторами та викликами сучасності, такими як розвиток і зміна суспільних відносин, поява нових правовідносин, які ще не отримали необхідного правового регулювання. Прикладом можна навести сфери: міжнародної торгівлі, питання інвестицій, інтелектуальної власності, інформаційних технологій тощо. Вкрай стрімкий розвиток даних галузей вимагає належного та системного зводу норм міжнародного приватного права. Окрім цього, значний вплив також має процес гармонізації національного законодавства з нормами міжнародного права: міжнародними угодами, конвенціями тощо. Прикладом можуть слугувати принципи УНІДРУА та правила ІНКОТЕРМС. Варто зазначити, що держави, які приєднуються до таких міжнародних актів, повинні імплементувати їх у своє внутрішнє законодавство.

Для реального та ефективного функціонування міжнародного приватного права вкрай важливо здійснювати регулярний процес усунення прогалин чи суперечностей або застарілих норм у чинному законодавстві, що регулює приватноправові відносини із іноземним елементом. В Україні даний закон має назву Закон України «Про міжнародне приватне право» [5].