

їх розмір встановлюється на рівні облікової ставки НБУ.

Отже, виходячи з неоднакової практики застосування судами норм про аналогію закону щодо різних за правовою природою договорів (у різних випадках судді або допускають, або забороняють це), і не встановлення розміру процентів за користування чужими грошовими коштами статтею 536 ЦК України, на нашу думку, сторонам варто передбачати подібні умови у договорі. З боку законодавця на нашу думку, варто було б доповнити статтю 536 ЦК України частиною 3 та викласти її в такій редакції: «Якщо сторонами не передбачено у договорі розмір процентів за користування чужими грошовими коштами їх розмір встановлюється на рівні облікової ставки НБУ».

Література

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

2. Про деякі питання практики застосування законодавства про відповідальність за порушення грошових зобов'язань: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.12.2013 р. № 14 (у редакції від 16.12.2015) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0014600-13>.

УДК 347.75/.76 (043.2)

Кудревич А.С., студент,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Білоусов В.М., старший викладач

ПРАВОВІ ОСНОВИ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА З ВИКУПОМ

Цивільний кодекс України дає визначення самого договору: за договором оренди житла з викупом 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 орендаря [1].

Тобто, оренда житла з викупом є видом найму (оренди) житла, але особливим. Ця особливість полягає у поєднанні у правовідносинах щодо найму (оренди) житла елементів оренди і купівлі-продажу з умовою про розстрочення платежу.

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.

Істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

1) найменування сторін; 2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом; 3) строк, на який укладається договір; 4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду; 5) умови дострокового розірвання договору; 6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору; 7) права та зобов'язання сторін; 8) відповідальність сторін [1].

Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу [2, с. 621].

Сторонами у договорі оренди можуть бути фізичні та юридичні особи. Якщо орендарем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб.

Орендодавець здійснює розпорядження житлом до сплати орендарем орендних платежів у повному обсязі.

Орендар володіє і користується житлом, отриманим в оренду, а після сплати орендних платежів у повному обсязі набуває право власності на таке житло.

Об'єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них [2, с. 627].

Договір оренди укладається у письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та обов'язковій державній реєстрації.

Орендні платежі за договором оренди житла з викупом – періодичні платежі, які особа-орендар сплачує підприємству-орендодавцю відповідно до умов договору оренди житла з викупом протягом усього строку дії договору.

На наш погляд, це досить вдале нововведення в законодавство, яке здатне позитивно вплинути на ситуацію в країні. Фактично закон легалізовує механізм здачі в оренду квартир в новобудові, при цьому даючи людині можливість поступово перетворитися з орендаря у власника.

Таким чином, реалізація положень нормативних актів щодо договору оренди житла з викупом, дозволить запровадити новий механізм придбання житла, відповідно поліпшити умови для забезпечення житлом населення, сформувати платоспроможного покупця на ринку житла, а також сприятиме розвитку будівельної галузі в умовах фінансово-економічного спаду.

Кабінетом Міністрів України було затверджено Порядок оренди житла з викупом, який регулює механізм взаємодії сторін договору; укладення договору оренди житла з викупом; визначення розміру

орендної плати; повернення коштів у разі припинення договору з ініціативи орендаря; повернення коштів у разі розірвання договору оренди житла з викупом у зв'язку з його невиконанням. Орендні платежі складаються з платежів на викуп житла та винагорода (доходу) орендодавця. Вартість житла, визначена у договорі оренди, складається з платежів на викуп житла та початкового внеску орендаря [1].

Винагорода (дохід) орендодавця визначається як процентна ставка від платежів на викуп житла, розмір якої встановлюється у договорі оренди.

Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується актом, що є невід'ємною частиною договору. Орендар має право достроково погасити платежі на викуп житла.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (в ред. від 02.11.2016 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – Т. II. – 1056 с.

УДК 349.22:331.106:347.157(043.2)

Кунц І.С., Омелько Г.Т., студентки,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Белуга Ю.М., старший викладач

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРУ З НЕПОВНОЛІТНІМИ

Право на працю є основним конституційним правом громадян України. Воно проголошене ст. 43 Конституції України, визначається за кожною людиною і становить собою можливість заробляти на життя працею, яку людина вільно обирає або на яку погоджується [1, ст. 43].

Право на працю реалізується різними шляхами. Одні громадяни займаються індивідуально-трудовою діяльністю, інші – створюють або влаштовуються в кооперативні чи акціонерні товариства. Переважно більшість громадян влаштовуються на роботу шляхом укладення трудового договору як наймані працівники на підприємства, незалежно від їх форм власності.

Трудове право, зокрема й стосується прав неповнолітніх, виникло як право найманого працівника на захист власних прав та утисків від роботодавця. Із середини ХІХ століття в окремих державах Європейського простору з'являються окремі законодавчі акти, якими встановлювалися