

Також проблемою є те, що спадкоємець не має права вимагати визнання умови недійсною, якщо той не знав про умову або її настання не залежить від особи (ч. 3 ст. 1242 ЦК України). Фактично особа, визначена у заповіті не може звернутися до суду, щоб визнати умову недійсною. Можна стверджувати, що наведене положення ЦК України обмежує права спадкоємця, а саме право на судовий захист та робить неможливим визнання недійсності умов, які взагалі неможливо здійснити (наприклад, подорож на планету Марс, виявлення місця Атлантиди), саме тому суд повинен вирішувати такі питання щодо здійсненності умов заповіту.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Печений О.П. Науково-правовий висновок щодо тлумачення заповіту. Спадкове право. Практика застосування нотаріусами України / За заг. ред. В.М. Марченка. – Х., 2012. – 843 с.
2. Абраменков М.С. Наследственное право: учебник для магистров / М.С. Абраменков, П.В. Чугунов; отв. ред. В. А. Белов. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 423 с.
3. Римське право : підручник для академічного бакалаврату / І.Б. Новицький. – М. : Видавництво Юрайт ; ІД Юрайт, 2015. – 294с.
4. Кухарев О.Є. Судове тлумачення заповіту / О.Є. Кухарев // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2010. – № 1 (20). – 315 с.
5. Кухарев О.Є. Тлумачення заповіту / О.Є. Кухарев // Право України. – 2010. – № 12. – С. 88-94.

Подсядло Роксолана Петрівна

*студентка 5-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник – к.ю.н., доцент Берназ-Лукавецька О.М.*

НАЙМ (ОРЕНДА) ЖИТЛА ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ ТА ЙОГО РЕЦЕПЦІЯ В ЦИВІЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Конституція України визначила право на житло одним із найважливіших прав людини, тому держава зобов'язана забезпечити ефективний захист цього права, та створити належні умови для його реалізації. Однак, унаслідок існуючих економічних та політичних умов на даний час держава не має такої можливості, тому найбільш поширеним способом задоволення житлової потреби громадян стало надання приватного житла в тимчасове користування за певну плату.

Слід зазначити, що деякі питання, пов'язані з користуванням житлом на договірних підставах розглядалися в працях І.В. Спасибо-Фатєєвої, Т.А. Єрьомкіна, Н.О. Санахметової, Є.О. Харитонова та ін.

Прототипом сучасного договору найму (оренди) житла в римському праві був договір найму речей (*location-conductio rerum*), окрім якого також виділяли договір найму послуг (*locatio-conductio operarum*) та договір найму робіт (*locatio-conduction operas*).

Г. Дєрнбург вказує на те, що спочатку стосовно найму речей почав розвиватися найм рухомих речей. Проте згодом договір найму речей передбачав найм нерухомості, в тому числі будинків та квартир, однак самостійного договору найму житла римське право не відокремило та не закріпило.

Отримання винагороди – основне право наймодавця, виплата найомної плати – основний обов'язок наймача. Найм уважався укладеним, якщо мала місце угода про плату [1, с. 464-465]. Було впроваджено вносити плату після закінчення певного проміжку часу, якщо інше не було передбачено договором. Якщо наймач здійснить оплату за наступний строк, то прийняття оплати зобов'язує наймодавця дотримуватися умов договору протягом цього періоду [2, с. 583].

Наймодавець мав право вимагати розірвання договору та виселення наймача у разі несплати найомної плати протягом двох років, виявлення масштабних пошкоджень та зловживань у ставленні до речі. Наймач повинен був користуватися річчю відповідно до її призначення та був відповідальний за погіршення речі, якщо таке сталося за його вини, у зв'язку з чим наймодавець мав пред'явити *action locate*. Наймач у свою чергу мав право на розірвання договору найму, якщо об'єкт найму не був наданий наймачеві своєчасно або ж у придатному стані, якщо недоліки речі перешкождали передбаченому в договорі призначенню користування річчю або якщо експлуатація речі була пов'язана з великою небезпекою. У разі коли після закінчення договору найму наймач не віддавав річ, наймодавець мав право на відшкодування збитків [3, с. 364].

З подальшим розвитком права континентальної Європи змінювалися лише певні деталі правового регулювання оренди, а її основи залишилися незмінними до наших днів.

Чинне законодавство виділяє такі види найму житла як найм житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, найм соціального житла та найм житла, що є об'єктом права приватної власності.

Відповідно до Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) договір найму (оренди) житла, що є об'єктом права приватної власності є консенсуальним, двостороннім, відплатним та строковим. Сторонами у договорі найму житла можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Якщо ж наймачем є

юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб.

Якщо строки в договорі оренди не вказані, то договір вважається укладеним на 5 років. Якщо одна зі сторін бажає розірвати договір до закінчення його дії, то вона повинна письмово попередити про це іншу сторону за 3 місяці.

Специфічним фінансовим аспектом договору оренди житла є сплата комунальних платежів. Наймач зобов'язаний самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму. Розповсюдженою є також практика сплати орендарем певної суми гарантійного платежу або ж депозиту, як правило в розмірі орендної плати за 1-2 місяці.

Згідно ст. 823 ЦК України наймач має змогу за згодою наймодавця передати на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві, останній при цьому не набуває самостійного права на користування житлом.

Особливим видом найму (оренди) житла є оренда житла з викупом. Орендодавцем зазначеного договору може бути виключно підприємство, при чому це може бути будь-який суб'єкт господарювання, а орендарем лише фізична особа. Об'єктом оренди може бути лише житло, яке закінчене в будівництві, готове та придатне для постійного проживання в ньому. Даний договір може укладатися на строк до 30 років, після чого, за умови повної сплати орендних платежів, об'єкт оренди переходить у власність орендаря. В той же час передбачається дострокове погашення орендних платежів. обов'язковою умовою даного договору є сплата орендарем початкового внеску, розмір якого встановлюється сторонами самостійно і включається до вартості житла. Слід зазначати, що договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, на відміну від звичайного договору найму (оренди) житла.

З вищенаведених слів можна зробити висновок, що досвід римських юристів поклав початок формуванню сучасного законодавства в цій сфері. На сьогодні договір найму (оренди) житла є складним та багатофункціональним договором, що дає змогу якнайповніше реалізувати житлові права громадян.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – М. : Зеркало, 1997. – 608с.
2. Дождев Д. В. Римское частное право : учебник / Д. В. Дождев ; под общ. ред. В. С. Нерсисянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : НОРМА, 2000. – 784 с.
3. Римское частное право : учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М., 1996. – 448 с.

4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

Щербань Анастасія Віталіївна

*студентка 1-го курсу факультет цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник – д.ю.н., професор Харитонов Є.О.*

**СПОСОБИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ В РИМСЬКОМУ
ПРИВАТНОМУ ПРАВІ**

Зобов'язання – це правовідношення, за яким одна особа (особи) – кредитор має право вимагати від іншої особи (осіб) – боржника вчинити яку-небудь дію або утримуватися від дії.

Способи забезпечення зобов'язання – це додаткова міра, що підвищує надійність зобов'язання [1, с. 171].

Права та інтереси кредитора у разі невиконання боржником зобов'язання захищаються різними способами. Так, на боржника покладається відповідальність, на його майно звертається стягнення за допомогою державних органів. Однак, ці засоби впливу на недобросовісного боржника не завжди виявляються дієвими, а отже, вимоги кредитора можуть залишитися без задоволення. Отже, ще в момент виникнення зобов'язання кредитор заінтересований у наданні йому гарантій виконання зобов'язання та можливості спонукати боржника до належного виконання зобов'язання під страхом невиконання для нього наслідків. Під гарантією зобов'язання розуміється будь-який засіб, що надається правом з метою посилити позиції кредитора, шляхом забезпечення його головним чином прямим або непрямим отриманням задоволення за його вимогою. Досягненню мети слугують різні засоби, що забезпечують виконання зобов'язання.

Римська юриспруденція створила досить струнку систему правових засобів забезпечення зобов'язань, основними з яких є:

- 1) завдаток;
- 2) штраф, або ж неустойка;
- 3) застава;
- 4) порука.

Завдаток (arra) – це грошова сума або інша цінна річ, яку одна сторона – боржник (найчастіше покупець) – дає другій стороні – кредитору (продавцеві) в