

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет
Кафедра цивільного права і процесу

Кіщук Святослав Сергійович
Договір в механізмі правового регулювання відносин користування
майном

Спеціальність: 8.03040101 – Правознавство
Магістерська програма – Правознавство

Магістерська робота

Виконав студент групи ПРМ-22
Кіщук С.С.

Науковий керівник:
д.ю.н., доцент, І.Р. Калаур

Магістерську роботу допущено
До захисту:

«__» _____ 20__ р.

Завідувач кафедри І.Р. Калаур

Тернопіль - 2017

Зміст

Вступ	3
Розділ 1. Історія становлення та система договорів за якими майно передається у користування	7
1.1. Історія становлення договорів за якими майно передається у користування	7
1.2. Правова природа прав, які виникають у користувача за договором про передання майна у користування.....	16
Висновки до розділу 1	29
Розділ 2. Суб'єктний склад та зміст правовідносин, що виникають із договору про передання майна у користування	31
2.1. Правовий статус сторін договору про передання майна у користування.....	31
2.2. Права і обов'язки сторін договору про передання майна у користування.....	46
Висновки до розділу 2	61
Розділ 3. Укладання договору про передання майна у користування ...63	
3.1. Загальний та спеціальні способи укладання договору про передання майна у користування.....	63
3.2. Істотні умови договору про передання майна у користування.....	74
Висновки до розділу 3	88
Висновки	90
Список використаних джерел	93

Вступ

Актуальність теми. Аналіз сучасного стану розвитку майнового обороту дає змогу зробити висновок, що ринок найму в усіх його видових проявах є настільки ж необхідним, як і ринок товарів, робіт і послуг. Потребу в ньому диктують вимоги часу, адже найм є одним із механізмів управління капіталом, а отже, і засобом його накопичення. Він сприяє раціональному використанню майна, стійкій гарантії захисту майнових інтересів, а відтак – і зміцненню ринкової економіки в нашій державі.

Сьогодні найм охоплює широку сферу економічних відносин. Широкомасштабність його застосування забезпечено якісним оновленням правового регулювання окремих видів найму та впровадженням нових, невідомих радянському правопорядку, договірних форм користування майном. Тому пріоритетним завданням юридичної науки є не тільки визначення неповторності складу окремих договірних відносин користування майном, що втілюється в життя через відповідний поіменованій договірний інститут, але і пошук ефективних шляхів уніфікації правового матеріалу, що спрямований на моделювання правил поведінки, які властиві всім договорам окремо взятої групи і підлягають застосуванню, якщо спеціальними правилами не передбачено інших можливих варіантів поведінки.

Розв'язання вказаних завдань неодмінно позначається на практиці розгляду судами справ, яка виявляє нечіткість окремих законодавчих положень про найм (оренду) та зустрічається з проблемами пріоритетності застосувань норм цивільного і господарського законодавства.

Договірне регулювання суспільних відносин, пов'язаних із переданням майна в користування, здавна було і залишається актуальною темою як для юристів-теоретиків, так і для юристів-практиків. Про це свідчить навіть і те, що за останні два десятиліття юридична наука збагатилася низкою досліджень, які були присвячені окремим видам договорів про передання майна у користування. Такі дослідження здійснювали Р. П. Бойчук, І. Є. Якубівський, А. Г. Барабаш, О. В. Трофімова, В. С. Різник, Д. С. Січко, Н. Ф. Ментух, Н. В. Ільницька, А. Г. Брунь, М. К. Галянтич, Є. О. Мічурін, В. Я. Бондар, Я. В. Гуляка,

О. С. Омельчук, М. В. Мороз, В. В. Мусієнко, Ю. С. Серебрякова,
І. В. Борщевський, Е. В. Вакулович, Н. М. Бойко, В. В. Семків, Н. В. Хащівська,
С. Ю. Наріжний.

Мета і задачі дослідження. Метою магістерської роботи є удосконалення науково-теоретичної концепції договору, за яким майно передається у користування.

Визначена мета зумовила постановку таких задач дослідження:

- розглянути історію розвитку інституту з передання майна в користування;
- здійснити систематизацію договорів, за якими майно передається в користування;
- з'ясувати правовий статус сторін договорів, за якими майно передається в користування та їхні права і обов'язки;
- виявити проблеми та запропонувати шляхи вирішення теоретичних і практичних проблем укладання договорів, за якими майно передається в користування;

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, які опосередковуються договорами про передання майна в користування.

Предметом дослідження є теоретичні основи та практичні питання правового регулювання відносин із передання майна в користування та відповідні наукові погляди, ідеї, концепції, теорії, а також нормативно-правові акти України і практика їх застосування, законодавство зарубіжних країн про договірні відносини про передання майна у користування.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є сукупність загальнонаукових і спеціально-юридичних методів наукового пізнання.

Історико-правовий метод сприяв дослідженню еволюції правового регулювання договорів про передання майна в користування та визначенню сфери застосування цих договорів на окремих етапах розвитку економічних відносин. Системний і структурно-функціональний метод використано для систематизації договорів, за якими майно передається у. Метод аналізу і

синтезу дозволив сформулювати поняття зобов'язань із передання майна у користування. Формально-логічний метод застосовувався, зокрема, для дослідження змісту правових понять і категорій, для виявлення особливостей реалізації різноманітних принципів укладання договорів, за якими майно передається в користування. Порівняльно-правовий метод дав змогу виявити та визначити шляхи імплементації у вітчизняний правовий порядок ефективних напрацювань зарубіжного досвіду законотворення, правової доктрини та судової практики у сфері регулювання договірних відносин з передання майна в користування.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що у роботі виявлено та запропоновано шляхи вирішенні теоретичних і практичних проблем цивільно-правового регулювання передання майна у користування за договором.

На підставі зробленого дослідження були отримані такі висновки:

- рекомендовано визначити за користувачем право ознайомлюватися з документом (актом), яким оформлялося повернення майна наймодавцю за попереднім договором про користування майном, що дозволить посилити гарантії прав користувача;

- удосконалено наукове положення про те, що плата та строк користування майном є завжди істотними умовами договору найму, а новели в п. 2 ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України покликані не «знизити жорсткість вимог щодо визначення умов договору істотними», а звести до мінімуму підстави, а відтак і випадки визнання договору неукладеним;

- набула подальшого розвитку концепція про існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору про користування річчю: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносин між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані в науково-дослідній сфері для подальших досліджень проблем договірної регулювання відносин із передання майна

в користування. Матеріали роботи може бути використано в навчальному процесі для підготовки навчально-методичного забезпечення (підручників, навчальних посібників тощо) і викладання відповідних тем у розрізі навчальних курсів цивільного та господарського права, а також спеціальних цивілістичних дисциплін.

Структура дипломної роботи. Магістерська робота складається із вступу, трьох розділів, які містять шість підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи складає 101 сторінка.

Розділ 1

Історія становлення та система договорів, за якими майно передається у користування

1.1. Історія становлення договорів за якими майно передається у користування

Конституційний принцип свободи підприємницької діяльності дає змогу залучати різноманітні соціально-економічні механізми формування майнової основи її здійснення. Безперечно, що, з погляду економічної ефективності, рентабельним є використання основних фондів виробничого призначення на праві власності, проте це не завжди зручно і можливо. Саме тому існував та продовжує діяти орендний тип підприємництва як альтернативний спосіб вирішення господарських завдань.

Таким чином, унікальність найму (оренди) проявляється в тому, що ця форма співробітництва забезпечує можливість отримати вигоду одночасно всіма його учасниками: наймодавець отримує як дохід плату за найм (оренду) свого майна, а наймач одержує вигоду від використання цього майна, яка може проявлятися в різних аспектах, починаючи від реклами товарів (робіт, послуг) і завершуючи отриманням доходів.

Договір найму – це класична договірна конструкція, що має багатовікову історію існування і є традиційною для всіх правових систем. Виникнення договору найму зумовлене бажанням учасників майнового обороту якомога раціональніше використовувати майно. Ще стародавні мислителі зауважували, що багатство зумовлюється не фактом володіння величезним майном чи грошами на праві власності, а ефективним господарюванням загалом, умінням застосовувати різні форми і методи його облаштування і ведення [Помилка! Джерело посилання не знайдено., с. 46-47]. Договір найму є однією з таких форм, оскільки дає змогу власнику зреалізувати свій економічний інтерес щодо майна, яке ним не

використовується або спеціально призначене для тимчасового користування іншими особами. Укладаючи даний договір, власник не втрачає свого правового титулу, а передає контрагентові лише можливість здобувати з майна корисні властивості та одержувати плоди і доходи, за що отримує дохід у формі плати за найм. При цьому власник речі начебто продає її споживну вартість частинами [2, с. 185]. Таким чином, для власника договір найму становить інтерес тому, що дає змогу розширити можливості господарського використання речі.

Інтерес інших учасників майнового обороту в укладанні договору найму зумовлений законодавчо встановленою можливістю використовувати на договірній основі майно власника для досягнення господарських та інших цілей на той випадок, коли потреба в майні має тимчасовий характер або придбання власного майна з об'єктивних чи суб'єктивних причин є нераціональним або неможливим. У Зібранні малоросійських прав 1807 р. з цього приводу зазначалося таке: «Отношения, по коим достаются право на вещь другого, бывают по нужде в вещи или ради приобретения корысти с иной пользою судителя» [3, с. 1022].

Отже, у результаті укладання договору найму виникають зобов'язання з передання майна в тимчасове користування, які юридично оформляють самостійну групу економічних відносин товарообміну, де товаром є не річ, а право користуватися нею. Саме тому законодавство дбайливо намагається надати відносинам, які виникають із цього договору, якнайбільшої визначеності [4].

Упродовж історії людства незмінною залишається правова мета укладання цього договору, проте змінювалася сфера його застосування. Так, у стародавніх пам'ятках історії, які збереглися до наших часів, зокрема в розшифрованих папірусах і написах на стінах пірамід Стародавнього Єгипту (датовані II тис. до н.е.) знайдено записи, які засвідчують домовленості про найм робочої худоби (ослів), рабів, земельних ділянок, які надавав фараон.

У Законах царя Хаммурапі, які з'явилися близько 1800 р. до н. е., знайдено близько 20 статей, що регулювали відносини найму земельних

ділянок (полів), садів, жилого будинку, річкових суден, робочої худоби. Прототип сучасного інституту найму було розроблено в Стародавньому Римі. Як окрема договірна конструкція договір найму в римському приватному праві був сформований у глибокій давнині і протягом багатьох століть не змінювався, його весь час визначали як один (без особливих модифікацій) договір *locatio-conductio*. Дещо загадкова його назва пояснюється просто: першочергово основним предметом договору найму були домашні тварини і раби, господар-наймодавець розміщав (*locare*) предмет для показу на базарі, а тимчасовий володілець-наймач забирав (*conducere*) із собою [5, с. 34].

Договором найму *locatio-conductio* була охоплена доволі широка сфера відносин найму, у тому числі найм речей, послуг та робіт. Саме через те після слів *locatio-conductio* додавали або слово *rerum*, для вказівки на найм речей, або *operarum* для вказівки на найм послуги, або *operis* (*operas faciendi*) для вказівки на найм роботи. Отже, римське право знало загальний договір найму (*locatio-conductio*), до складу якого входили три основні договори: *locatio-conductio rerum* (найм речей), *locatio-conductio operarum* (найм послуг), *locatio-conductio operas* (найм робіт чи підряд) [6, с. 445-446]. Спільним між цими трьома видами найму було те, що одна сторона зобов'язувалася надати другій стороні користування відповідним об'єктом, а остання – сплатити першій стороні за користування визначену грошову винагороду [7, с. 380].

З часом відмінність зазначених видів найму та їхня неоднакова юридична природа (зокрема, між наймом речей і наймом роботи, де взагалі немає елементу користування) стали зрозумілими і для римських юристів, тому пізніше термін *locatio-conductio* не застосовували до найму робіт, а стосовно послуг використовували обмежено.

Таким чином, прототипом сучасного договору найму (оренди) в римському праві був договір найму речей, під яким розуміли такий договір, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язувався надати іншій стороні (наймачу, *conductor*) одну або кілька визначених речей для тимчасового користування, а інша сторона зобов'язувалася сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces*, *rencia*) і після

закінчення користування повернути речі у схоронності. Об'єктом locatio-conductio rei могли бути будь-які рухомі або нерухомі речі, в тому числі тварини і раби. Єдиною вимогою було те, що рухомі речі мали бути неспоживчими, оскільки в протилежному випадку був би невиконуваним обов'язок наймача повернути по закінченні найму ту саму річ, яку він отримав за договором [8, с. 193].

У подальшому, з розвитком права континентальної Європи змінювалися певні деталі правового регулювання найму, а його основи залишалися незмінними до наших днів [9, с. 120]. Таким чином, досвід римських юристів поклав початок формуванню сучасного законодавства в цій сфері.

Аналіз кодифікованих актів, які були розроблені та діяли на землях Наддніпрянської України, доводить, що в них не було легальної дефініції договору найму, проте йшлося про договір як підставу виникнення правовідносин щодо користування чужим майном. Так, для прикладу, у Главі 15 «Прав, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., що мала назву «О имениях и вещах, которые в наем или откуп даются», зазначалося: «Кто бы свои недвижимые имения кому [...] по каким срокам уплачивать договоренных на сколько год или месяцев пустил в наем, за контрактом, или договорным письмом, такой контракт за право почитан, и во всем по силе изображенных в нем договорных обязательств между обоими сторонами соержан быть имеет, а которая б сторона противно в чем тому контракту поступила, и от сего произошли б другой стороне какие убытки, те оной награждать, и по контракту во всем непременно исполнение учинить должна; тоже разумеется и о словесном при свидетелях договоре в найме каких-нибудь недвижимых, или движимых имений и вещей» [3, с. 585].

Слід зауважити, що розглянуте нами правило поведінки того часу не розкриває сутності зобов'язань найму, однак вказує на притаманні їм особливості – строковість й платність, а також обов'язковість для кожного з учасників цих відносин узятих на себе зобов'язань та виконання ними своїх обов'язків у натурі попри відшкодування заподіяної шкоди контрагенту.

Подібну ситуацію можна відстежити в наступних за хронологією кодифікованих актах (Зібраннях малоросійських прав 1807 р., Зводі законів цивільних Російської імперії 1832 р., Зводі місцевих законів західних губерній 1837 р.). У кожному з них правове регулювання відносин найму було виокремлено в окрему главу. Проте, відносини найму окремих видів майна, зокрема приміщень для казенних закладів, ділянок узбережжя для облаштування пароплавних пристаней, регулювалися іншими нормативними актами («Уставом Строительным», «Уставом Путей Сообщения» та ін.).

Положення зазначених кодифікованих актів визначали строк, форму, особливості укладання та виконання договору найму. Важливо зауважити, що законодавець того часу встановив тріаду умов, за якими необхідно було досягти згоди під час укладання договору найму, зазначаючи в ст. 1691 Зводу законів цивільних Російської імперії наступне: «При найме или содержании частных имуществ надлежит определить предмет найма или содержания, срок и цену оного. Сверх сего допускаются всякие другие произвольные условия, законам не противные, как то: права и обязанности хозяина и наемщика, правила пользования имуществом, ответственность за ущерб, порчу и саму гибель оного, и т. п.» **[Помилка! Джерело посилання не знайдено.0, с. 180]**. Предметом договору найму могли бути як рухомі, так і нерухомі речі.

Нормативне визначення договору найму з'явилося у проекті Цивільного уложення 1905 р. Відповідно до ст. 1815 вказаного правового акту, «за договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачу тимчасове користування визначеним майном за домовлену винагороду» [3, с. 603]. Такою редакцією, де акцент зроблено на набутті користування чужим майном, розробники проекту намагалися відобразити економічну сутність найму, яка проявляється в реалізації за плату не самої речі, а її споживчої вартості.

Однак легальна дефініція – не єдина новела Цивільного уложення стосовно правового регулювання відносин найму. Водночас, законодавець розширив предмет договору майнового найму, включивши в його коло,

традиційно, рухомі та нерухомі речі, а також і права, які приносили дохід (ст. 1816). Підґрунтям такого законодавчого нововведення слугували доктринальні напрацювання щодо розуміння сутності поняття «користування чужим майном». Яскравим прикладом цього є слова Д. І. Мейєра про те, що «відкупна система дозволяє найм права – речі безтілесної, зазвичай права виключного, користування яким можна набути лише за допомогою якого-небудь договору, і є інтерес у набутті цього користування. Через те необхідно прийняти, що будь-якого роду майно, яке надає всяку можливість користування, може бути предметом договору найму, і для поняття користування не так важливо, щоби наймач безпосередньо користувався найнятим майном, задовольняючи цим яку-небудь свою потребу, лише б тільки він зміг здобувати з майна для себе яку-небудь вигоду» [11, с. 262].

На землях Західної України легальне поняття договору найму зустрічаємо в Галицькому цивільному кодексі 1797 р. Його Глава VII, яка має назву «Про найм», починається з норми про те, що, подібно до того, як річ можна придбати з допомогою міни або купівлі-продажу, так і користування чужою річчю можна набути за плату (п. 219 Книги III). Значимість цієї норми, передусім, полягає в тому, що вона на рівні кодифікованого акту, поряд з споживчими і неспоживчими речами, визначила споживчу вартість неспоживчої речі об'єктом товарно-грошових відносин. Ця концепція знайшла своє продовження у визначенні договору найму, за яким «набувається користування чужою неспоживчою річчю на визначений строк і за визначену плату, і ця річ використовується або сама по собі, без виконання будь-якої праці, або може бути корисною лише з докладанням праці та старань» (п. 220 Книги III). Привертає увагу також той факт, що в наведеній дефініції законодавець, поруч з особливостями договору найму, вказує на способи користування чужими речами, які зумовлені їхніми властивостями. Так, в одних випадках у найм може передаватись річ, «яка корисна сама по собі», в інших випадках користування річчю здійснюється «шляхом активних дій». Проте таке розмежування здійснювалося в межах однієї договірної конструкції та не спричиняло видозміни договору найму того часу.

Предметом цього договору могли бути як рухомі, так і нерухомі речі, а також права і сервітути. Також у Галицькому кодексі йдеться про найм послуги як окреме правове явище, відмінне від договору найму речей.

На відміну від розглянутого кодифікованого акту, Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 р. розмежовувало договір найму речі, «яка придатна для використання без подальшої обробки», називаючи його просто наймом, та найм речі, що «може бути використана лише опосередковано докладанням праці та старань», який називався орендою. Обидва договори були різновидами одного договору, «за яким хто-небудь отримує у користування неспоживчу річ на відомий строк і за визначену плату», що мав назву «договір майнового найму» (п. 1090 Глави 25).

Власникові було дозволено передавати в найм свої рухомі та нерухомі речі, а також і його права (п. 1093 Глави 25).

У період радянської доби, за всіх кодифікацій цивільного законодавства, норми про договір майнового найму неодмінно були включені в Цивільні кодекси, і зазначений договір вважався самостійним видом цивільних договірних конструкцій. Проте в різний час економічне значення найму як зменшувалося (у 30–40-ві роки, у період будівництва індустріальної економіки і воєнний період), так і зростало (у 20-ті роки – у період непу, і в другій половині 80-х років – період перебудови).

Перший радянський Цивільний кодекс УСРР 1922 р. відносини тимчасового оплатного користування чужим майном опосередковував договірною формою, що мала назву «договір про наймання майна», якому була відведена Глава III. Відповідно до ст. 152 вказаної глави «за договором про наймання майна одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій (наймачеві) майно за певну винагороду для тимчасового користування» [Помилка! Джерело посилання не знайдено., с. 698]. У цій главі зустрічаємо також терміни «оренда будинків і підприємств» та «найм житлових приміщень». Однак різна термінологія не була зумовлена легальною видозміною договору найму і застосовувалася лише в окремих нормах, що визначали особливості найму вказаних видів майна. У ст. ст. 152-

179 ЦК УСРР 1922 г. договір найму «конструювався з розрахунком на оплатне користування майном будь-яких видів, включаючи житлові приміщення» [12, с. 89].

У наступних кодифікованих актах радянського періоду (Основах цивільного законодавства Союзу РСР та союзних республік 1961 р. і Цивільному кодексі УРСР 1963 р.) поняття договору майнового найму залишалося незмінним, проте в нормативно-правових актах, юридичній літературі та договірній практиці одночасно використовувалися поняття «оренда» і «прокат». Цивілістична доктрина того часу розцінювала ці поняття як рівнозначні, зауважуючи, проте, що існує відповідна специфіка в деталях правового регулювання відносин тимчасового оплатного користування окремими видами майна [**Помилка! Джерело посилання не знайдено.**3, с. 97].

Договір майнового найму застосовувався, переважно, у відносинах між соціалістичними організаціями та між організаціями і громадянами. У першому випадку передання майна в тимчасове користування за плату могло бути зумовлене основними завданням відповідної юридичної особи або мало епізодичний характер. Так, у положеннях про підприємства було передбачено, що будівлі та споруди, виробничі, складські й інші приміщення, які закріплені за підприємствами і тимчасово не використовуються, а також обладнання та транспортні засоби, які теж не використовуються, можна здавати в оренду іншим підприємствам та організаціям.

У відносинах між організаціями і громадянами договір майнового найму мав значущу дієвість у сфері прокатного обслуговування населення. Значно менше використовувалось у порядку найму соціалістичними організаціями майно громадян.

Щодо відносин між громадянами, то укладання договору майнового найму не заперечувалося, проте важливого значення йому не надавалося, «оскільки передання одним громадянином свого майна в тимчасове користування іншому зазвичай відбувається за такого ступеня приятельської

близькості, котра, як правило, виключає відплатність, що є обов'язковим елементом договору майнового найму» [14, с. 306].

Підсумовуючи, можна сказати, що загалом договір майнового найму в цивільному законодавстві радянського періоду відповідав традиційному розумінню, яке було закладено ще в часи глибокої давнини. Специфіка відносин, що склалася в суспільстві в радянський час, залишила відповідний слід у цьому договірному інституті. І хоча зміни, які відбулися у правовій регламентації договору майнового найму, не завжди виявлялися позитивними, багато з них відповідали вимогам цього часу і були безперечним поступом на шляху вдосконалення правового регулювання вказаного договору.

Завершальним етапом розробки вітчизняного законодавства щодо договору найму послужило прийняття у 2003 р. Цивільного кодексу України, у якому «...запроваджено принципово новий підхід у регулюванні правових відносин у сфері цивільного обороту та багато новел щодо врегулювання відносин, пов'язаних із переданням майна в оплатне строкове користування» [15, с. 62].

Водночас, у цьому кодифікованому акті гармонійно поєднані класичні положення про договір майнового найму, апробовані багатовіковою практикою та нові правила поведінки, що зумовлені стрімким розвитком ринкових відносин у нашій державі.

Однією з новел, яку помітно вже на початку Глави 58 ЦК України, є використання законодавцем у назві цієї глави та в легальному визначенні договору найму сполучення слів «найм (оренда)». Однак, незважаючи на видозміну назви цієї договірної конструкції, сутність зобов'язань за цим договором не змінилася, а сентенція «зобов'язується передати майно в користування» залишається базовою у визначеннях більшості договорів, за якими майно передається в користування. Виняток із загального підходу до моделювання дефініцій таких договірних конструкцій становить визначення договору найму(оренди) житла (ст. 810 ЦК України) та договору оренди земельної ділянки (ст. 792 ЦК України, ст. 93 ЗК України ст. 13 ЗУ «Про

оренду землі»). Якщо у першому випадку законодавець застосовує термін «для проживання», що зумовлено природнім призначенням житла, то у визначенні оренди і договору оренди земельної ділянки використовується словосполучення «володіння і користування».

1.2. Правова природа прав, які виникають у користувача за договором про передання майна у користування

Відсутність у легальному визначенні договору найму (ст. 759 ЦК України) вказівки на «володіння» розцінюється в сучасній юридичній літературі як можливість існування «оренди, за якої майно надається 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 тренування чи змагання тощо) [16, с. 346]. Іншими словами, у випадку, коли майно передається у володіння і користування, наймач набуває статусу титульного володільця цього майна і водночас отримує можливість його експлуатувати з привласненням плодів, продукції, доходів, а якщо майно передано лише у користування, то воно не вибуває з володіння наймодавця.

Однак у вітчизняній доктрині цивільного права існує і протилежна наукова позиція, відповідно до якої «за вказаним договором фактично відбувається і володіння майном особою, котра є наймачем. Враховуючи цю обставину, в теорії цивільного права розглядувана група договорів іменується договорами про передання майна у тимчасове володіння та користування» [17, с. 346].

З цього приводу незайвим буде розглянути діапазон прав, які належать наймачеві, та їхню правову природу в контексті законодавчого моделювання інституту найму (оренди).

Розглянуті нами визначення договору найму в кодифікованих актах

цивільного законодавства різних історичних періодів доводять, що законодавець жодного разу не вказував на факт володіння річчю, а завжди наголошував на переданні речі в користування, що було і залишається основною метою укладання вказаного договору. Таким чином, спектр правомочностей, яких набуває наймач, у тому числі й володіння, зумовлено першочергово метою користування річчю. І справді – основний економічний ефект, що отримується від перетворення орендних відносин у життя, полягає у можливості саме використовувати майно, здобувати його корисні властивості, привласнювати плоди і доходи орендарем-невласником [5, с. 57].

Утім, необхідно зауважити, що поняття «користування», яке законодавець використовує у легальному визначенні договору найму, не тотожне такому ж синонімічному поняттю, яким визначено одну з правомочностей власника. Основними критеріями їхнього розмежування є свобода здійснення цих прав та змістовне навантаження кожного з них. Власник здійснює належну йому правомочність своєю владою, яка обмежена законом, а наймач користується річчю відповідно до її призначення та умов договору (ст. 773 ЦК України). Тому обсяг можливих дій, які може вчиняти наймач стосовно користування переданим йому майном, за загальним правилом, залежить від його призначення. Зміна цього обсягу можлива лише за домовленістю сторін договору найму, шляхом визначення мети, умов та способів використання майна. Відповідно, якщо в договорі відсутні чіткі вказівки щодо режиму користування майном, то воно використовується відповідно до його функціонального призначення та стану.

Подібну ситуацію обрисовував К. П. Победоносцев щодо володіння річчю, зазначаючи, що «власник володіє на себе, з усвідомленням права власності, наймач також володіє на себе, з усвідомленням права на володіння, однак і його володіння, хоч і залежне, тим неменше, тверде і недоторканне у своїх межах» [Помилка! Джерело посилання не знайдено., с. 362]. Російський цивіліст переконливо відстоював позиції, що для «визначення найму, відповідно до його сутності, недостатньо одного особистого договірною

начала. У наймі це начало поєднується, по суті справи, з вотчинним началом володіння» [Помилка! Джерело посилання не знайдено., с. 362].

Такої ж думки і сучасні цивілісти. Для прикладу, А. Домбругова зазначає, що здійснення права користування пов'язане з необхідністю володіння майном, тому наймач набуває і право володіння, а також і деякі обмежені права з розпорядження майном, переданим йому в найм. Наприклад, відповідно до ст. 776 ЦК України, наймач повинен проводити ремонт речі – отже, може передавати її з цією метою іншій особі; у передбачених законом або договором випадках наймач може здавати орендоване майно в піднайм (ст. 774 ЦК України), тощо [188, с. 78].

Отже, коли предметом договору найму є неспоживча річ, яка визначена індивідуальними ознаками, то після передання її наймачеві, разом із правом користуватися річчю, він отримує можливість володіти нею. Законодавчим свідченням цього слугує ч. 3 ст. 767 ЦК України, яка вказує на обов'язок наймача перевірити справність речі в присутності наймодавця. Відповідно до зазначеної норми, якщо наймач у момент передання речі в його **володіння** (*виділене автором.*) не переконається в її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані. Зазначену норму можна було би змодельовати і без використання терміну «володіння», однак вітчизняний законодавець свідомо зробив вказівку на «володіння», доводячи в такий спосіб, що у відносинах найму можливість користуватися річчю зумовлена фактичною наявністю речі в наймача, тобто без володіння річчю неможлива експлуатація її корисних властивостей. Отже, володіння річчю впливає, поза сумнівом, із самої сутності відносин найму, оскільки наймач отримує можливість користування нею лише після того, як він тримає цю річ. Таким чином, симбіоз правомочностей володіння і користування, яких набуває наймач після передання йому речі, є базовим і невіддільним у змісті договору найму.

Взаємозв'язок вказаних правомочностей має і зворотний прояв, який проявляється в тому, що узгоджені сторонами договору найму умови користування річчю визначають межі володіння нею. Свого часу Російський Сенат, вирішуючи порушене нами питання, дійшов висновку, що «володіння

повинно бути передано в тих межах, як це необхідно для того, щоби встановлене договором користування було можливим» [19, с. 33-34]. Однак, за будь-яких обставин найму, навіть тоді, коли в користування передається рухома річ, яка перебуває в приміщенні власника-наймодавця, чи під час передавання окремих приміщень у будинку, що є власністю наймодавця, наймач отримує статус титульного володільця. Особливість володіння в наведених прикладах проявляється в тому, що наймач фактично володіє річчю, яка продовжує залишатися в наймодавця і не вибуває з його майнової сфери. Утім, у зазначеній ситуації некоректно говорити про «подвійне» володіння, адже, «якщо особа має право на володіння і користування чужою річчю у визначеному обсязі, то ніхто інший такого права в тих же межах і обсязі мати не може» [20, с. 279].

Таким чином, наймач як учасник договірних відносин з передання майна в користування володіє комплексом прав і обов'язків, що забезпечують йому можливість досягти мети, яка впливає з договору найму. Базовими і невіддільними в змісті цього договору є правомочності володіння і користування. Їхній обсяг, за загальним правилом, залежить від призначення майна, яке передається в користування. Зміна цього обсягу можлива лише за домовленістю сторін договору найму, шляхом визначення мети, умов та способів використання майна.

Одне з питань, яке тривалий час залишається дискусійним у спектрі аналізу змісту договору найму, є питання щодо правової природи прав наймача. Різні погляди, висловлені в юридичній літературі з цього приводу, характеризуються як діаметральною протилежністю (визначаючи права наймача винятково зобов'язальними або речовими), так і намаганням віднайти «золоту середину», шляхом визначення права найму як змішаного права, якому властиві одночасно ознаки і зобов'язальних, і речових прав.

У підсиленні права на існування кожної концепції важливою була і залишається позиція законодавця щодо вирішення питання про слідування права найму за річчю та можливості використання наймачем як титульним володільцем речово-правових способів захисту своїх прав. Слід зауважити, що в нормативних актах різних історичних періодів простежується

неоднаковий підхід до вирішення порушеного питання: в одних випадках правові положення були скеровані на зміцнення правого становища нового власника майна, переданого в найм, в інших – захищали інтереси наймача.

Так, дослідження інституту майнового найму в римському праві доводять, що юристи того часу вбачали у правах наймача виключно зобов'язально-правову природу. Свідченням цього слугує їхня однозначна позиція в питанні «слідування» прав наймача, яке римляни вирішували таким чином: «якщо наймодавець до закінчення строку майнового найму відчужував майно, передане в найм, новий власник не був пов'язаний договором свого попередника» [6, с. 350]. Відтак, наймач продовжував користуватися річчю, лише тоді, коли її новий власник давав на це згоду. У протилежному випадку, наймодавець відповідав перед наймачем за невиконання покладеного на нього обов'язку забезпечити можливість користування річчю.

Схожа ситуація відстежується й у цивільному законодавстві дореволюційного періоду. Зокрема, у Зводі законів цивільних Російської імперії не було правових норми, які визначали б статус наймача як титульного володільця, котрий вправі застосовувати речово-правові способи захисту своїх прав. Також, у цьому нормативному акті не передбачалася обов'язковість договору найму для нового власника, а це означало, що у випадку відчуження наймодавцем майна, переданого ним у найм, договір найму припинявся.

І хоча ст. 1705 Зводу [Помилка! Джерело посилання не знайдено.0, с. 182] містила норму, відповідно до якої «хозяин не вправе отказать наемщику до наступления срока найма, хотя бы кто предлагали большую перед ним цену», однак «вказану статтю слід розуміти лише в тому значенні, що договір майнового найму не може бути припинений односторонньою волею хазяїна без відшкодування збитків» [21, с. 364].

Такий стан правового регулювання відносин найму того часу був зумовлений доктринальною позицією цивілістів, більшість із яких, на противагу судовій практиці, розцінювали майновий найм як зобов'язальне

правовідношення, якому не притаманні речово-правові елементи. Зазначена обставина разом з іншими (те, що наймачу не належить речове право, яке слідувало б за річчю, а право вимоги на конкретні дії, у цьому випадку – на передання речі в користування і на підтримання її в належному стані; що відносно право наймача стикається віч-на-віч з речовим правом нового власника; що останній не бере участі в укладанні договору майнового найму і через те не може бути зобов'язаним до якоїсь дії) послужили основою для висновку, зробленого Г. Ф. Шершиневичем про те, що договір майнового найму припиняється із відчуженням речі, оскільки він не може бути обов'язковим для набувача, який не брав у ньому участі [21, с. 362-363].

Однак, залишаючись на позиції винятково зобов'язально-правової природи прав наймача, багато дослідників вказували на непаритетне положення цього учасника відносин найму у випадку відчуження майна третій особі та шукали шляхи оптимального вирішення вказаної проблеми. Наприклад, Д. І. Мейєр вважав, що доля відносин найму в такій ситуації залежить від того, чи попередній наймодавець і новий власник речі «умовлялись насчет найма», чи уклали договір про відчуження речі «без соображения найма». Водночас, російський цивіліст не виключав можливості існування випадків, коли, незалежно від вище зазначених обставин, право користування за наймом перетворюється на речове право наймача і стає правом на чужу річ. Як приклад таких фактів він називає найм нерухомого майна з умовою попередньої оплати за найм більш ніж за рік та найм речі за договором, який був укладений до продажу речі з публічних торгів на виконання стягнення. У цих випадках, на переконання Д. І. Мейєра, відчуження майна не може мати своїм правовим наслідком припинення договору найму [111, с. 270].

Проект Цивільного Уложення, деякою мірою, примирив прибічників речово-правової та зобов'язальної природи найму, встановивши обов'язковість договору (у межах строку найму) для набувача лише у випадку внесення договору у вотчину книгу, а також, якщо майно до моменту його відчуження вже перебувало в користуванні наймача [19, с. 38-39].

На той час подібне правило вже існувало в кодифікованих актах Правобережної України. Більш того, таке право переходило до наступного володільця майна, яке він здійснював до закінчення строку договору.

Законодавство радянського періоду зняло будь-які обмеження щодо обов'язковості договору найму для нового власника майна. Стаття 169 ЦК УРСР 1922 р. та ст. 228 ЦК УРСР 1963 р. закріпили положення, відповідно до яких, у разі переходу права власності на майно, яке було передане в найм, від наймодавця до іншої особи, договір найму зберігав чинність для нового власника, без жодних обмежень. Таке ж правило діяло й у тому випадку, коли майно передавала в користування одна державна організація іншій. Таким чином, передане в найм майно обтяжувалося правом наймача, яке набувало властивості права слідування, що є характерним для речово-правових відносин.

Законодавча позиція стосовно правового статусу наймача та закріплення у кодифікованих актах правила – «купівля не руйнує найм», неодмінно позначилася на формуванні наукових поглядів радянських цивілістів щодо правової природи його прав. Ряд дослідників того часу відстоювали думку про те, що в результаті укладання договору найму наймач набуває правомочності не лише зобов'язально-правового характеру (відносні), а і речово-правового (абсолютні).

У сучасному законодавстві зарубіжних країн вирішення означеного питання зумовлено різними факторами. Так, в Англії та США, залежно від предмета найму, розрізняють найм нерухомості (lease) і найм рухомих речей (hire). Найм нерухомості зумовлює набуття наймачем обмеженого речового права. Щодо найму рухомих речей, то такий найм породжує лише зобов'язальні права, які не можуть протистояти третім особам. Подібна ситуація має місце в інших державах «загального права», де в разі відчуження нерухомого майна офіційно визнається речова природа найму, що дає змогу наймачу зберегти свої права в разі відчуження нерухомості, яка була передана йому в користування.

Законодавство континентальної гілки права також стоїть на позиції захисту прав та інтересів наймача, визначаючи безумовну обов'язковість договору найму для нового власника речі, як, наприклад, законодавство Франції. Відповідно до ст. 1743 Французького цивільного кодексу, якщо наймодавець продає наняту річ, то набувач не може виселити фермера чи наймача, який має посвідчений договір найму чи договір із зазначеною датою укладання. Однак вказана норма має диспозитивний характер, і у ст. 1744 цього Кодексу йдеться про обов'язок наймодавця відшкодувати збитки в порядку, визначеному ст. 1745, ст. 1746, якщо в договорі найму, умовами якого було передбачено можливість виселення наймача у випадку продажу переданої в найм речі, немає інших домовленостей про стягнення збитків.

Відповідальність наймодавця в такій ситуації передбачено в § 571 Німецького цивільного уложення, який має назву «Купівля речі не припиняє правовідносини найму» і передбачає обов'язок для набувача земельної ділянки вступити в права й обов'язки наймодавця, якщо земельну ділянку було відчужено наймодавцем після передання її наймачеві.

Зроблений нами аналіз законодавчого вирішення питання обов'язковості договору найму для нового власника речі, дає змогу дійти висновку, що у правовому порядку більшості країн властивість «слідування», яка притаманна речовим правам, пов'язана з наймом нерухомості. Надання праву наймача нерухомості властивості речового права забезпечує за ним збереження всіх його правомочностей із договору, тобто можливість протиставити свої права з договору найму третій особі, і передусім новому власнику.

В українському законодавстві право найму (оренди) визначене як речове право у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (п. 2 ч. 1 ст. 4), де серед інших речових прав, які підлягають державній реєстрації, визначено право оренди земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами та їх окремими частинами [222]. Відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі

строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Помітно, що у зазначеній дефініції, як і у визначенні самої оренди (с. 1 ЗУ «Про оренду землі» [223]), акцент перенесено на комплекс правомочностей, що мають речовий характер.

Окрім зазначених правових можливостей, орендар може передати земельну ділянку в суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або здійснюється за письмовою згодою орендодавця. Водночас, право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом (ч. 5 ст. 93 ЗК України).

Однак, у главі 58 ЦК України та в §5 глави 30 ГК України таких можливостей для наймача (орендаря) не зазначено. Їхнє законодавче закріплення можна відстежити в положеннях інших глав зазначених кодифікованих актів та окремих законах. Так, внесення права найму(оренди) як вкладу до статутного капіталу господарського товариства може бути зреалізовано на підставі ч. 2 ст. 115 ЦК України та ч. 1 ст. 13 ЗУ «Про господарські товариства». Відповідно до ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку», право оренди чи користування нерухомим майном може слугувати предметом іпотеки. Водночас, у юридичній літературі отримала наукове обґрунтування думка про можливість застави майнових прав орендаря [244, с. 138-144]. Вдале пояснення розширення спектру можливих способів розпоряджатися найманою річчю зробила Н. С. Карцева, зі слів якої зазначений процес зумовлено «еволюцією розвитку орендних відносин, які за останні сто років істотно ускладнилися, тому що урізноманітнилися потреби різних суб'єктів у задоволенні власних інтересів у різноманітних сферах життя» [25, с. 22].

Безперечно, в усіх вище зазначених випадках ідеться не про право наймача (орендаря) вимагати від наймодавця передання йому речі, а про права на річ, які

він отримує в результаті такого передання, передусім це володіння і користування. Зазначені правомочності, у контексті сучасного правового регулювання відносин найму, слідують за річчю, адже законодавець, заради забезпечення стабільності відносин найму, у ч. 1 ст. 770 ЦК України обумовив автоматичне набуття новим власником речі прав і обов'язків наймодавця. Отже, у разі переходу права власності, обтяженого правом користування, що засноване на договорі найму (оренди), сам договір не припиняється, і відповідно не припиняються права та обов'язки у наймача.

Окреслений підхід до законодавчого визначення прав наймача (орендаря) доводить, що спектр правомочностей наймача поєднує два види цивільних прав. Першу групу становлять права, що за своєю сутністю є зобов'язальними. Вони виникають з моменту набрання договором юридичної значимості та реалізуються за рахунок активної поведінки зобов'язаного контрагента. Друга група – це позначений назвою «право найму (оренди)», комплекс прав щодо володіння і користування річчю, які наймач набуває після передання йому речі. Зазначені права за своєю суттю є речовими. Обидва види права наймача (зобов'язальні та речові) мають спільну підставу їх виникнення (договір найму (оренди)) і є взаємопов'язаними, оскільки можливість здійснення наймачем користування річчю зумовлює в наймодавця право вимагати оплати за експлуатацію його речі. Законодавчим доводом цього є ч. 6 ст. 762 ЦК України, відповідно до якої, наймач звільняється від плати за весь час, протягом котрого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Наявність речово-правової складової у правах наймача (орендаря) забезпечує йому не тільки здійснення користування майном, але і доповнює гарантії такої можливості речово-правовими способами захисту цивільних прав. Зокрема, сучасне цивільне законодавство дозволяє наймачу, як особі, яка має речове право на чуже майно, захистити належні йому речові правомочності, у тому числі і від посягань власника майна, відповідно до положень гл. 29 ЦК України (ст. 396 ЦК України). Так, у випадку створення наймодавцем перешкод у користуванні майном наймач за власним вибором

може подати негативний позов і усунути перешкоди у здійсненні права користування або звернутися в суд з вимогою про розірвання договору найму (оренди) і припинити відносини найму.

Такий висновок не поширюється на той випадок, коли предметом договору найму є майнові права, припустимість яких перебувати в такій іпостасі передбачено ч. 2 ст. 760 ЦК України.

Щодо цивілістичної доктрини, то всі теоретичні підходи до вирішення питання щодо правової природи прав наймача можна виокремити в групи за критерієм сутності цього права, яку доводять представники кожного з них.

Перша група дослідників вважає, що право найму є речовим правом. Основними доводами, на які посилаються представники цієї наукової позиції, є законодавче закріплення «слідування» права за річчю та можливість наймача використовувати речово-правові способи захисту своїх прав. Однак, з нашого погляду, більш умотивованими є доводи інших вчених, які вважають, що речова природа права орендаря випливає з титульної можливості орендаря користуватися індивідуально визначеною річчю у своїх інтересах і незалежно від інших осіб, а не з властивості «слідування» права оренди чи надання орендарю речово-правових способів захисту. Зазначені властивості є результатом визначення права оренди як речового і не потребують додаткового нормативного підтвердження. Таким чином, у випадку з орендою користування річчю, як, між іншим, і володіння, здійснюється незалежно від усіх третіх осіб, включаючи і власника, і без їхньої допомоги; обов'язком цих осіб відносно орендаря є утримання від дій, які можуть йому заважати.

«Однак важко погодитися з однозначною оцінкою природи орендних відносин як виключно речових. ... Чи можна говорити, що після передання орендованого майна орендарю фігура орендодавця зникає і відносини між ними стосовно орендованої речі припиняються? Ні. Навіть якщо передане саме майно, але, для прикладу, без приналежностей чи необхідних документів і т. д., орендар не має можливості користуватися орендованим майном. А найголовніше – передання об'єкта є результатом дій орендодавця.

Крім того, взаємовідносини «орендодавець – орендар» не вичерпуються фактом передання майна: орендодавець зобов'язується здійснювати, за загальним правилом, капітальний ремонт майна, має право в багатьох випадках вимагати розірвання договору тощо» [5, с. 84].

Друга група науковців відстоює суто зобов'язальну правову природу прав наймача [2626, с. 337]. Зазвичай основними аргументами доводу істинності цієї наукової позиції називають той факт, що зазначене право виникає в результаті укладання договору, основною спрямованістю якого є надання наймачеві права користування річчю, а також тимчасовість, строковість права користування наймача. Водночас, допустимість застосування речово-правових засобів захисту прав наймача та закріплення властивості слідування щодо зобов'язального права дослідники визначають як «спеціальний засіб юридичної техніки, який підтверджує не зміну сутності зобов'язального права, а спробу законодавця надати суб'єктові зобов'язання додаткові можливості з метою охорони його прав» [26, с. 337].

Прихильники антитетичної концепції, заперечуючи зобов'язальну природу прав наймача, зазначають, що тимчасовий характер цих прав не може слугувати причиною опротестування їхньої речово-правової природи, оскільки безстроковість не може розцінюватися як виняткова властивість речового права лише тому, що не притаманна всім їхнім видам. Наприклад, сервітут, право користування житловим приміщенням за заповідальним відказом прямо визначені в законі як речові права зі встановленим строком існування.

Виникнення симбіозу речових і зобов'язальних прав унаслідок укладання договору найму вбачають представники теорії «змішаного» права наймача. Наприклад, В. В. Вітрянський вбачає за доцільне виокремити в предметі вказаного договору два об'єкти: об'єкт першого роду – відповідні дії зобов'язаних осіб, і об'єкт другого роду – майно.

Таким чином, у дослідженнях правової природи права наймача існують як полярні концепції, так і простежується намагання зблизити вказані позиції, шляхом моделювання «змішаної» субстанції, якій притаманне поєднання властивостей речових і зобов'язальних прав.

Окрім розглянутих наукових поглядів, у доктрині цивільного права існує ще одна наукова позиція, прибічники якої вважають, що в результаті укладання договору найму не виникає змішане правовідношення, а існують паралельно два самостійні види правовідносин: відносини між наймодавцем і наймачем, які за своєю суттю є зобов'язальними, та відносини між наймачем, який володіє річчю наймодавця, і третіми особами, у тому числі й власником речі – його контрагентом [5, с. 94; **Помилка! Джерело посилання не знайдено.**].

Підсумовуючи зроблений аналіз законодавчого підходу та теоретичних концепцій вирішення питання щодо правової природи права наймача, доходимо висновку, що наймач, з моменту передання йому речі в користування, будучи вже на той час стороною зобов'язальних правовідносин, водночас стає суб'єктом права на річ наймодавця.

Висновки до розділу 1

1. Дослідження законодавчого підходу до моделювання поняття договору найму в пам'ятках кодифікації цивільного законодавства дозволило встановити, що специфіка економічних відносин на різних історичних етапах розвитку майнового обороту неодмінно позначалася на сфері застосування договору найму. Проте, впродовж історії людства незмінною залишається сутність зобов'язання, яке опосередковується цією договірною формою. На підставі визначення ознак договірної зобов'язання про передання майна в користування сформульовано його авторське визначення.

2. Користувач, якому наймодавець передав річ у користування, є учасником одночасно двох видів правовідносин (абсолютних та відносних), що неодмінно позначається на правовій природі його прав. Першу групу утворюють права, що становлять зміст зобов'язальних відносин між наймачем та наймодавцем. Друга група – це позначений назвою «право найму (оренди)» комплекс прав щодо володіння і користування річчю, які наймач набуває після

передання йому речі. Зазначені права за своєю суттю є речовими. Таке правове становище користувача не приводить до стирання меж між речовими і зобов'язальними правами та появи «змішаних» цивільних прав. Зазначені права наймача мають спільну підставу виникнення і є взаємопов'язаними, однак існують паралельно. Наділення наймача правомочностями титульного володільця майном, взятим ним в найм, є необхідною умовою гарантування безперешкодного здійснення користування цим майном, тобто досягнення мети договору найму. І лише у випадку найму майнових прав, інститут майнового найму залишається суто зобов'язальним.

Розділ 2

Суб'єктний склад та зміст правовідносин, що виникають із договору про передання майна у користування

2.1. Правовий статус сторін договору про передання майна у користування

Правовий статус сторін договору про передання майна у користування Відносини найму майна, як і інші цивільні правовідносини, встановлюються внаслідок вольової взаємодії членів суспільства. Така взаємодія, у кінцевому результаті, увінчується укладанням договору найму, сторони якого в майновому обороті називаються «наймодавець» і «наймач». Наймодавець – це особа, яка передає або зобов'язується передати на певний строк майно в користування другій стороні. Відповідно, особу, яка приймає майно для користування, користується цим майном та здійснює плату за користування, називають наймачем.

Коло осіб, які можуть вступати в договірні відносини найму на стороні наймодавця, визначено в ст. 761 ЦК України. Такими є власники речей, особи, яким належать майнові права та особи, уповноважені на укладання договору найму.

Першочергово, змістовне навантаження вказаної статті зумовлене статусом власника майна, адже, моделюючи її положення, законодавець виходив із того, що передання майна в найм є одним із способів розпорядження ним, а тому наймодавцем може бути лише той, хто має право розпоряджатися майном. У царині приватного права така можливість належить першочергово власнику, оскільки зміст права власності становить тріада речових правомочностей, до складу якої входить розпорядження майном. Недаремно в дореволюційному законодавстві наймодавець називався «хазяїном», чим підкреслювалося його найбільш повне право на річ.

Отже, закріплюючи в ЦК України розглянуту норму, законодавець мав на меті задекларувати, що у сфері приватноправових відносин єдиною правовою основою передання майна в найм з власної волі є титул власника. Відтак, будь-яка інша особа, котра не є власником, може вступати у відносини найму на стороні наймодавця за умови, що вона уповноважена на укладання договору найму. Таке розпорядче повноваження повинно випливати із закону або бути заснованим на спеціальному волевиявленні власника.

Положення ст. 761 ЦК України визначають загальні засади передання майна в найм і через те поширюються на окремі його види та найм окремих видів майна. Прикладом пролонгації цих засад у відносинах оренди землі слугує ст. 4 ЗУ «Про оренду землі», у ч. 1 якої зазначається, що орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. З огляду на сказане, редакційного уточнення потребує ч. 4 ст. 124 ЗК України, у якій замовчується про можливість уповноважених осіб бути орендодавцями земельних ділянок, адже, відповідно до цієї норми, передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між її власником і орендарем.

Водночас, необхідно зауважити, що значимість положень ст. 761 ЦК України в правовому регулюванні відносин найму проглядається також у визначенні правових наслідків передання за договором речі в користування особою, яка не є її власником, чи особою, не уповноваженою на укладання договору найму. У таких випадках, на основі ч. 1 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України, зазначений договір вважатиметься недійсним, як такий, що суперечить ст. 761 ЦК України. Як відомо, недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. З цього слідує, що правова оцінка договору, зроблена судом у ході розгляду спору в межах заявлених позовних вимог, означає в тому числі й дослідження питання матеріального права на предмет дослідження.

Прикладом договірних конструкцій, за якими майно може передаватися у тимчасове користування особою, уповноваженою на укладання договору найму, є договір піднайму.

Строк договору найму, учинений наймачем не може перевищувати строку договору найму. Зокрема, у ч. 2 ст. 774 ЦК України зазначено, що строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. Така взаємопов'язаність строків обох договірних форм зумовлена правовим становищем наймача, який, залишаючись учасником відносин найму, передає річ у користування іншій особі на договірних умовах піднайму в статусі наймодавця. З огляду на те, що не можна передати більше прав, ніж маєш сам, договір піднайму укладається наймачем лише в межах наданих йому можливостей за договором найму. Тому він не може передати річ у користування іншій особі на строк, більший, ніж строк, протягом якого він може сам користуватися річчю.

Аналіз змісту вказаної норми дозволяє стверджувати, що вона не лише обмежує свободу наймача і піднаймача під час моделювання ними умови про строк піднайму, а й визначає долю відносин піднайму на випадок припинення дії договору найму. Зокрема, якщо закінчився строк договору найму, водночас припиняється і договір піднайму. Такий підхід до регламентації строку дії договору піднайму вказує на часові можливості піднаймача в користуванні річчю і дає змогу спрогнозувати те, на що він може розраховувати від виконання договору піднайму. Проте інтереси піднаймача не будуть зреалізовані, якщо вказане правило про припинення договору піднайму поширити на випадок дострокового припинення договору найму. Для його впровадження в правове регулювання відносин найму необхідні вагомі фактори. Наприклад, таку норму поведінки імперативно встановлено в ЦК України для відносин найму житла (ч. 4 ст. 823), існування якої в юридичній літературі аргументовано тим фактом, що піднаймач не набуває самостійного права користування житлом [27, с. 294].

Автоматичне припинення договору піднайму у випадку дострокового припинення договору найму визначено цивільними кодексами ряду держав (Казахстану, Узбекистану, Вірменії, Киргизької Республіки, Російської

Федерації, Республіки Беларусь). Однак ця норма підлягає застосуванню, якщо сторони договору найму не узгодили інших правових наслідків його дострокового розірвання. Водночас, в усіх перелічених кодифікованих актах, за винятком ЦК Республіки Казахстан, передбачене правило, яке дає змогу піднаймачу укласти з наймодавцем договір найму того майна, яким він користувався за договором піднайму. Такий договір укладається на умовах достроково припиненого договору найму в межах залишкового строку договору піднайму. Однак дослідники неоднозначно оцінюють практичну значущість цієї норми. Одні вважають, що вона покликана захищати права і законні інтереси добросовісного суборендаря, оскільки дає змогу йому спонукати орендодавця до укладання договору оренди через пред'явлення позову в суд [28]. Інші доводять недієвість цієї норми на практиці, аргументуючи, що «закон не зобов'язує орендодавця повідомляти суборендаря про наявність у нього права. Більш того, підстав для визнання недійсним нового договору оренди з третьою особою та стягнення збитків з орендодавця, спричинених неукладанням договору з суборендарем, теж немає, адже в діяннях орендодавця, які є правомірними за своєю суттю, не вбачається ухилянь від укладання договору в обов'язковому порядку.

Відсутність у вітчизняних загальних положеннях про найм законодавчої позиції з порушеного питання дає змогу окреслити його вирішення безпосередньо під час укладання договору найму або під час надання наймодавцем згоди на піднайм речі. Зокрема, сторони можуть узяти до уваги судову практику радянської доби, коли суди вважали, що за дострокового розірвання договору найму договір піднайму не припиняється, а змінюється: наймач, який передав річ у піднайм, автоматично заміщувався наймодавцем за договором найму.

З нашого погляду, у вирішенні питання долі договору піднайму на випадок дострокового припинення договору найму необхідно взяти до уваги той факт, що наймодавець виразив свою волю щодо можливості користування річчю піднаймачем, надаючи згоду на укладання договору піднайму. Через те немає потреби на законодавчому рівні радикально змінювати стан справи.

Однак норма закону повинна стати на сторону наймодавця, якщо він виявить бажання припинити відносини піднайму у випадку дострокового припинення договору найму. Для цього йому слід у розумний строк попередити піднаймача про припинення договору піднайму.

Підсумовуючи проведені дослідження, вважаємо за доцільне визначити в ст. 774 ЦК України долю договору піднайму в разі дострокового припинення договору найму таким правилом: якщо піднаймач продовжує користуватися майном після припинення договору найму, то, за відсутності заперечення наймодавця протягом розумного строку, він набуває прав і обов'язків наймача за договором найму, якщо інше не передбачено законом або договором найму.

Правове регулювання передання майна в тимчасове користування за договором піднайму, порівняно з договором найму, який укладає управитель майна, має низку особливостей, відмінних від розглянутих вище. Першочергово слід зауважити, що свободу укладання договору піднайму може бути обмежено не лише домовленістю між наймодавцем і наймачем, а й законом. Прикладом останнього є норми: ЦК України (ч. 1 ст. 791, яка забороняє наймачу укладати договір піднайму речі, яка є предметом договору прокату), Водного кодексу України [29] (ст. 51 забороняє орендареві передання права на оренду водного об'єкта іншим суб'єктам господарювання), Лісового кодексу України [30] (у ст. 18 вказано, що тимчасовий лісокористувач не має права передавати лісові ділянки в тимчасове користування іншим особам). Подібну заборону встановлено в ст. 288 ГК України і ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [31], якими не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів (ст. 22 Закону) та ч. 7 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі» [23], що виключає можливість передання у суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів.

Однак відсутність у законі чи договорі найму заборони на укладання договору піднайму ще не зумовлює презумпцію згоди наймодавця на вчинення цього правочину, оскільки передання наймачем речі в користування іншій особі можливе лише зі згоди наймодавця. Згода може бути передбачена безпосередньо в договорі найму як право наймача передавати річ у користування іншим особам або може надаватись у рамках уже чинного договору найму для передання речі в користування конкретно визначеній особі. В останньому випадку згода наймодавця та звернення наймача про надання згоди за своєю правовою суттю є односторонніми правочинами і повинні відповідати умовам його дійсності. Утім, закон не ставить вимоги щодо форми надання згоди наймодавця, але, разом із тим, практика йде шляхом письмового оформлення такої згоди для полегшення в подальшому доведення її наявності або відсутності [8, с. 205]. Письмову форму надання згоди на піднайм речі передбачено також деякими спеціальними законодавчими актами.

Двоєкий спосіб надання згоди на укладання договору піднайму зумовлює різну поведінку наймача в разі необхідності поновлення договору піднайму і передання наймачем речі в користування іншому піднаймачеві. Зокрема, якщо укладання договору піднайму визначено в договорі найму як право наймача, то в такий спосіб надана згода поширюється на вчинення наймачем усіх правочинів щодо передання речі в користування іншим особам. За другим варіантом отримання згоди наймач зобов'язаний запоручитися згодою наймодавця перед укладанням кожного наступного договору піднайму. Згода наймодавця не потрібна за потреби поновлення договору піднайму, адже його волю на передання речі в користування попередньо визначено дозволом на укладання договору піднайму, строк якого вже закінчився.

Залежність долі договору піднайму від волі наймодавця породжує необхідність визначити часові критерії отримання наймачем згоди на передання речі у користування іншій особі. Відсутність чітких нормативних приписів дає змогу учасникам відносин найму врегулювати питання щодо

строку отримання такої згоди на власний розсуд, скорегувавши свою поведінку відповідно до таких правил і загальних положень про зобов'язання та договір. Законодавчим підґрунтям зазначеної можливості є ч. 1 ст. 8 ЦК України, яка дає змогу застосовувати аналогію закону, якщо цивільні відносини не врегульовані цим кодифікованим актом, іншими актами цивільного законодавства або договором. З нашого погляду, в ході вирішення порушеного питання потрібно взяти до уваги положення ст. 643 та ст. 644 ЦК України, що визначають строк, протягом якого необхідно надати відповідь на оферту, для того, щоб договір вважати укладеним. Відтак, якщо у зверненні до наймодавця вказано строк для надання відповіді, згода вважається наданою, коли наймач отримав її протягом зазначеного строку. Якщо в письмовому зверненні не зазначено строку для відповіді, згода вважатиметься такою, що надана, коли наймодавець надасть дозвіл протягом нормально необхідного для цього часу. Коли ж звернення наймача є усним, наймодавець у випадку надання згоди повинен негайно про це заявити.

Запропоновані правила та вказівка в легальному визначенні піднайму й інших нормативних актах, що покликані регулювати відносини найму (оренди), на необхідність отримання згоди наймодавця для передання наймачем речі в користування іншій особі дозволяють стверджувати, що ненадходження відповіді від наймодавця протягом зазначеного часу вказує на відсутність його згоди. Іншими словами, у вирішенні питання щодо порядку надання наймодавцем згоди на піднайм речі виключено принцип «мовчазної згоди».

Антитетичний підхід щодо можливості укладання договору суборенди законодавець зробив у ч. 1 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі» [23], дозволивши передавати орендовану земельну ділянку або її частину в суборенду, якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення. Вочевидь, ця норма не відповідає домінантному принципу побудови правового регулювання відносин найму, за яким розпоряджатися чужим майном можна лише з волі власника або уповноваженої ним особи, вираження якої законодавець чітко визначив –

лише згода. Зазначена норма мала би право на існування, якщо б у ст. 774 ЦК України передання речі в користування іншій особі було зумовлене відсутністю заперечення з боку наймодавця.

Особливість відносин піднайму полягає також у тому, що паралельно існують два види договірних відносин – найму і піднайму. Одночасне їх існування не спричиняє заміну наймача у відносинах найму і не трансформує ці відносини в трьохстороннє зобов'язання, оскільки їхніми учасниками на стороні кредитора і боржника є різні особи. Отже, наймодавець і піднаймач не перебувають у правовому зв'язку, а це означає, що лише наймач відповідає за порушення умов договору найму, зокрема і тоді, коли воно спричинено невиконанням чи неналежним виконанням обов'язків піднаймачем. Відтак, порушення зобов'язання піднаймачем не може в суді слугувати доводом відсутності вини наймача в невиконанні зобов'язань за договором найму.

Паралельне існування двох договірних конструкцій, направлених на передання майна в користування, одночасне і полярне правове становище однієї й тієї ж особи в цих договорах та обумовленість можливостей піднаймача щодо користування річчю обсягом прав наймача дали підставу охарактеризувати права й обов'язки піднаймача похідними від прав і обов'язків наймача, а договір піднайму – похідним від договору найму. Похідний характер, як доведено в юридичній літературі, властивий усім видам субдоговорів.

Правило про те, що право передання майна в найм має власник речі, поширюється на всіх суб'єктів права власності, оскільки сучасне цивільне законодавство (ч. 2 ст. 318 ЦК України) услід за Конституцією України (ст. 13), визначило юридичну рівність перед законом усіх суб'єктів права власності та рівні умови здійснення ними своїх прав (ч. 3 ст. 319 ЦК України). Тому, за загальним правилом, наймодавцями можуть бути всі суб'єкти права власності, які визначені законодавцем у ч. 1 ст. 318 ЦК України.

Водночас, участь кожного з них як наймодавця зумовлено низкою чинників. Окрім загальних вимог до вчинення правочинів, пов'язаних із

дієздатністю фізичних і юридичних осіб, сучасне вітчизняне законодавство встановлює обмеження їх участі як наймодавців в окремих видах договірних відносин найму, що зумовлено специфікою останніх.

До прикладу, наймодавцем за договором прокату може бути лише особа, яка здійснює підприємницьку діяльність з передання речей у найм. Статус суб'єкта підприємницької діяльності для наймодавця є однією із ключових ознак зазначеної договірної конструкції та однією з основних причин виокремлення в ЦК України спеціального правового регулювання відносин прокату. З огляду на підприємницький характер діяльності, наймодавцями в договорі прокату можуть бути підприємницькі товариства та фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності. Щодо непідприємницьких товариств та установ, то їхня систематична діяльність із передання речей у найм за договором прокату повинна відповідати меті, для якої їх було створено, та сприяти її досягненню.

У договорі фінансового лізингу обмеження суб'єктного складу лізингодавця зумовлене сутністю фінансового лізингу як фінансової послуги. З огляду на це, лізингодавцем може бути лише юридична особа, яка набула статусу фінансової установи [32, с. 116]. Оскільки винятковим видом діяльності будь-якої фінансової установи є надання фінансових послуг, лізингова компанія не має права здійснювати іншої, окрім лізингу, підприємницької діяльності. Попри це, поряд із лізинговими компаніями, лізингодавцями можуть виступати також і комерційні банки [33, с. 319].

Участь на стороні наймодавця лише юридичної особи передбачено також у договорі оренди житла з викупом, який визначений у ст. 810-1 ЦК України та Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» [344]. Наймодавцем за цим договором визначено підприємство-орендодавця, яке набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла в довгострокову оренду з викупом. Слід зауважити, що запропонована законодавцем спеціальна назва наймодавця в цій договірній конструкції не відповідає, по-перше, змістовному навантаженню поняття

«підприємство», яке розробники ЦК України визначили як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, по-друге – класифікації юридичних осіб приватного права. З нашого погляду, немає потреби в ЦК України для визначення наймодавця за договором оренди житла з викупом використовувати термін «підприємство», тому пропонуємо залишити усталену назву «орендодавець», визначивши так юридичних осіб.

Реформування аграрного сектору економіки зумовило появу нової договірної конструкції оренди, у якій орендодавцями можуть бути лише громадяни України. Ідеться про договір оренди земельної частки (паю). Аналізуючи положення Указу Президента України від 8.08.1995 р. «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [355], А. Г. Брунь слушно зауважує, що «орендодавцями земельного паю можуть бути тільки громадяни, оскільки право власності на земельну частку (пай) мають особи, які працюють у недержавних колективних сільськогосподарських підприємствах і організаціях. [...] Разом із працюючими членами, право на земельну частку (пай) мають і особи, які раніше працювали у вказаних підприємствах і вийшли на пенсію, залишаючись їхніми членами відповідно до списку, що додається до акту про перехід землі у колективну власність» [36, с. 77].

Обмеження щодо розпорядження речами шляхом передання їх у користування іншій особі, встановлено також і у випадку безоплатного користування. Так, юридична особа, яка здійснює підприємницьку діяльність, не може передавати речі в безоплатне користування особі, яка є її засновником, учасником, керівником, членом її органу управління або контролю (ч. 2 ст. 829 ЦК України). Зазначена норма є легальною перешкодою для зловживань з боку осіб, які прямо чи побічно впливають на формування волі підприємницької юридичної особи, і покликана забезпечувати інтереси останньої [33, с. 347-348].

Право державної власності визначено ст. 326 ЦК України. Здійснення права державної власності відбувається за допомогою різних правових форм – як

у процесі здійснення управління державною власністю, так і шляхом створення певних організаційно-правових форм [37, с. 158-159].

Одним із юридичних способів забезпечення ефективності використання державного майна, як у процесі організацію належного управління ним, так і в процесі здійснення господарської діяльності суб'єктів господарювання, які діють на основі відокремленої частини державного майна, є договір оренди. Беручи до уваги запропонований О. А. Беяневич поділ договорів у сфері державного господарювання [38, с. 438-439], можна виділити два види договорів оренди державного майна:

1) договори оренди за участю безпосередньо органів держави, які укладаються ними в межах їхніх повноважень і суб'єктами підприємництва різних форм власності. Саме ці договірні конструкції є одним із правових засобів перспективного опосередкування співпраці держави з підприємництвом у рамках державно-приватного партнерства;

2) договори оренди, які укладають суб'єкти державного сектора господарювання (зокрема державними унітарними підприємствами) щодо майна, яке їм належить на праві господарського відання (оперативного управління).

Першу групу договорів зумовлено законодавчо визначеним механізмом здійснення права власності від імені та в інтересах держави відповідними органами влади (ч. 2 ст. 326 ЦК України).

Особливе місце в системі органів, уповноважених управляти державною власністю, посідає Фонд державного майна України (ФДМУ). Його повноваження щодо передання державного майна в оренду визначено ст. 287 ГК України, ст. 5 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [Помилка! Джерело посилання не знайдено.1].

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва виступають орендодавцями щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації),

що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам (ст. 5 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»). Він також здійснює контроль за використанням орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів, виконанням умов договорів оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств, поверненням цілісних майнових комплексів державних підприємств до сфери управління уповноважених органів управління після закінчення строку дії договорів оренди (ст. ст. 7 ЗУ «Про управління об'єктами державної власності»).

Органи державної виконавчої влади, які здійснюють розпорядження земельними ділянками державної власності в межах повноважень, визначеними ЗК України, є орендодавцями водних об'єктів (ст. 51 ВК України), лісів (ст. 18 ЛК України).

Другу групу договорів оренди державного майна становлять ті договірні конструкції, які укладають унітарні державні підприємства, установи, організації в процесі здійснення ними господарської діяльності. Свобода розпорядження державним майном на умовах оренди зазначеними суб'єктами господарювання залежить від виду майна та його правового режиму. Кожному з них майно держави передане на одному із двох видів обмежених речових прав. Зокрема, майном, яке належить до основних фондів на праві господарського відання, державні комерційні підприємства мають право розпоряджатися (за винятком відчуження) лише в межах повноважень, визначених ГК України та іншими законами (ч. 5 ст. 75 ГК України), а казенні підприємства, за якими державне майно закріплене на праві оперативного управління, можуть розпоряджатися цими фондами лише за згодою органу, до сфери управління якого вони входять (ч. 4 ст. 77 ГК України).

Перелічені обмеження не поширюються на випадок оренди нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 м² на одне підприємство, установу, організацію та інше окреме індивідуально визначене майно (ст. 5 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»). Порівняно з попередньою редакцією вказаної норми, слід зауважити, що держава-власник обмежила договірну свободу оренди вказаних суб'єктів господарювання з метою захисту державного сектора виробництва товарів (робіт, послуг) та суспільних інтересів загалом.

Прикладом законодавчого обмеження можливості передання в оренду державного майна є також положення ст. 10 ЗУ «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», 100% акцій якого належать державі [39]. У вказаній статті визначено майно, що закріплюється за товариством на праві господарського відання і яке товариство не може відчужувати, передавати в користування, оренду, лізинг, концесію, управління, заставу, безоплатне користування, вносити до статутного (складеного) капіталу суб'єктів господарювання та вчиняти щодо нього інші правочини, наслідком яких може бути відчуження такого майна.

До числа підприємств-орендодавців державного майна належить державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами, яке створене на базі комунального підприємства «Генеральна дирекція Київської міської ради з обслуговування іноземних представництв».

Орендодавцями цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності, є органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування.

Таким чином, аналізуючи новели щодо суб'єктного складу орендодавців державного майна, доходимо висновку, що вітчизняний

законодавець, з метою оптимізації управління державною власністю, посилює централізацію орендних відносин державного майнового сектора.

Підводячи підсумки аналізу суб'єктного складу на стороні наймодавця, зауважимо, що законодавець, задекларувавши принцип рівності всіх суб'єктів права власності, у законі визначив обмеження щодо їх можливої участі в окремих видах досліджуваного договірному типу. Необхідною умовою не власника бути наймодавцем є належність майна у цієї особи на речовому праві, до змісту якого входить можливість розпоряджатися ним. Достатньою умовою цього є воля власника.

На відміну від наймодавця, статус якого в ЦК України визначено окремою статтею, коло осіб, які можуть виступати в іпостасі наймача законодавець у кодифікованому акті не окреслив. Очевидно, це зумовлено тим, що, за загальним правилом, наймачем може бути кожна дієздатна фізична особа з дотриманням правил дієздатності, кожна юридична особа та всі інші учасники цивільних правовідносин. Однак в окремих випадках, прямо передбачених законом, до наймача можуть висуватися спеціальні вимоги. Наприклад, коли фізична особа бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, вона зобов'язана до укладання договору зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [31]). Наступним прикладом вимог є отримання спеціальних дозволів. Так, відповідно до ст. 19 Кодексу України «Про надра» [40], надра надаються в користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам лише за наявності в них спеціального дозволу на користування ділянкою надр. Такі вимоги щодо отримання ліцензії передбачено в ст. 4 ЗУ «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності» [41Помилка! Джерело посилання не знайдено.] та ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності». Щодо останніх орендних відносин, то на стороні орендаря передбачено участь лише юридичних осіб.

2.2. Права і обов'язки сторін договору про передання майна у користування

Зміст договірної правовідносини – це сукупність прав та обов'язків його учасників. Як і за будь-якого іншого договірного зобов'язання, у зобов'язаннях про передання майна в користування, слідуючи їхній динаміці, з певною умовністю можна згрупувати права й обов'язки їхніх сторін у три групи: 1) які виникають на стадії передання наймодавцем майна у користування наймачеві; 2) які виникають на стадії користування майном; 3) які виникають на стадії припинення договірного зобов'язання. З огляду на можливість законодавчого встановлення особливостей укладання та виконання окремих видів договорів даного договірного типу, виділені у такий спосіб групи можна диференціювати на дві підгрупи, у кожній з яких акумулюватимуться, відповідно, загальні та спеціальні правила поведінки.

Першочергово становлять інтерес права й обов'язки, які визначені загальними положеннями про найм (оренду)/

Традиційно, основним обов'язком наймодавця є обов'язок передати наймачеві майно негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України). Під переданням у юридичній літературі розуміють дії наймодавця, спрямовані на переміщення цього майна з його майнової сфери в майнову сферу наймача [33, с. 277]. Однак, така дефініція є вразливою крізь призму виконання обов'язків наймодавця, передбачених ч. 1 та ч. 2 ст. 767 ЦК України, та не враховує видозміну найму (оренди), коли майно не вибуває із майнової сфери наймодавця. Беручи до уваги вказані застереження, під переданням майна необхідно розуміти комплекс фактичних і юридичних дій наймодавця, необхідні і достатні для досягнення наймачем мети договору.

Зазначена норма встановлює спеціальне правило поведінки, порівняно із загальними положеннями про строк виконання зобов'язання, на той випадок,

коли строк передання майна в договорі найму не встановлено. Темпоральні критерії виконання наймодавцем свого обов'язку в цьому випадку визначаються оціночною категорією «негайно», яка у разі виникнення спору вимагає доведення (спростування) факту зволікання наймодавцем передання майна. Така, законодавчо визначена, оперативність зумовлена насамперед інтересом вступу наймача в договірні відносини найму, що виражається в можливості користуватися майном наймодавця, і скерована на його задоволення шляхом дисциплінування наймодавця.

На практиці порушене питання є особливо актуальним, адже, якщо наймодавець не передав майно наймачеві у визначені ст. 765 ЦК України строки, наймач має право за своїм вибором або вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою, або відмовитися від договору найму і теж вимагати відшкодування завданих йому збитків. Запропоновані наймачу варіанти поведінки в поєднанні з відшкодуванням збитків є адекватними способами захисту його прав.

Під час встановлення строку передання майна в користування до уваги беруться особливості предмета договору найму, способи його передання, час, необхідний для підготовки і передання, та інші обставини. Утім, законодавчими актами, які регулюють оренду окремих видів майна, встановлено граничні строки виконання наймодавцем цього обов'язку. Так, максимальний шестимісячний строк встановлено для передання в оренду об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності (ч. 3 ст. 14 ЗУ «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності [42]) та об'єктів централізованого водо- теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності (ч. 3 ст. 13 ЗУ «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо- теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності» [41]). Виходячи з того, що особа, з якою укладено договір оренди об'єкта у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення зобов'язана одержати ліцензію на відповідний вид діяльності, законодавець у зазначеній

вище нормі зауважив, що об'єкт оренди не може бути передано раніше від одержання ліцензії.

Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті й у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню (ч. 1 ст. 767 ЦК України). Цією нормою законодавець визначає основні критерії належного виконання наймодавцем обов'язку щодо передання наймачеві речі, адже, за договором найму у користування передають, як правило, не нові речі. Отже, належний стан речі першочергово визначатиметься його відповідністю умовам договору найму. Не виключено, що за домовленістю сторін цього договору стан речі може обумовлюватися нормативно встановленими вимогами. Стан речі повинен також відповідати її призначенню, тобто річ має бути придатна для такого використання, яке властиве даному виду майна загалом (наприклад, помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому (ч. 2 ст. 812 ЦК України).

Разом із вимогою про стан речі законом встановлено вимогу передати наймачеві річ у комплекті. Цей обов'язок наймодавця відтворює загальне положення, що приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом. Головним речам і приналежностям властиво те, що вони як сукупність компонентів пов'язані функціонально, причому їхній функціональний зв'язок – підпорядкованість, тобто призначення приналежностей – служити головній речі. Невиконання чи неналежне виконання даної вимоги спричиняє такі ж правові наслідки, що і не передання самої речі. Однак, у разі виникнення спору щодо збитків наймачу необхідно довести не лише їхню наявність та обґрунтувати розмір збитків, а також довести, що без приналежностей він не мав змоги користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Таке ж завдання покладається на наймача, коли він заперечуватиме вимогу щодо справляння плати в період між переданням йому речі та переданням її приналежностей.

Таким чином, якість речі, переданої в найм, законодавчо визначено трьома критеріями: комплектністю речі, відповідністю її стану умовам

договору найму та призначенням самої речі. Невідповідність її стану хоча б одному з них розцінюється як передання наймачеві речі такої якості, яка унеможлиблює виконання ним обов'язку користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору.

Закон не вимагає, щоб річ обов'язково була у справному стані. Але сторони в договорі повинні погодити можливість передання речі з недоліками в найм [20, с. 506]. Як наслідок, наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею. Зазначене правило поведінки отримало законодавче вираження ще з однією метою: щоб у подальшому розмежувати відповідальність за шкоду, завдану у зв'язку з користуванням річчю, переданою в найм.

Наступний обов'язок наймодавця має винятково договірний характер, що впливає з редакції ч. 1 ст. 768 ЦК України. Йдеться про гарантію якості речі, яку може надавати наймодавець протягом усього строку найму. У юридичній літературі з цього приводу вдало зазначено, що «...якщо сторони узгодили таку умову договору найму, як гарантування якості речі наймодавцем, то у наймача відсутній обов'язок перевірити стан речі. Тобто ризик у зв'язку з можливою появою недоліків покладається на наймодавця» [26, с. 388].

Юридичне значення гарантійних строків полягає в тому, що зобов'язана особа протягом цих строків бере на себе обов'язок безоплатно усунути недоліки речі або замінити недоброякісні речі якісними. Договірний характер встановлення гарантійних строків скерований на забезпечення права наймачів: на належну якість речі; на вимогу виконання зобов'язаною особою гарантійного зобов'язання у визначеному законом або договором обсязі; на безпеку речі [44, с. 55].

Вказана новела цивільного законодавства потребує редакційного уточнення для того, щоб усунути імперативний підхід до визначення строку

гарантії, адже сторони не повинні позбавлятися можливості встановлювати в договорі менший гарантійний строк, порівняно зі строком найму. Вбачається за доцільне викласти ч. 1 ст. 768 ЦК України в такій редакції «Наймодавець може гарантувати якість речі протягом встановленого у договорі строку».

З метою урівноваження прав та обов'язків обох сторін, на наймача, згідно з ч. 3 ст. 767 ЦК України, покладається обов'язок у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі в його володіння не переконається в її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані. Тобто наймодавець не буде відповідати і за ті недоліки речі, які наймач мав би віднайти під час огляду речі, що передається в найм.

Досліджуючи проблемні аспекти передачі майна наймачеві, О. В. Мороз зауважує, що оскільки недоліки майна можуть бути прихованими і явними, то положення ч. 3 ст. 767 ЦК України можна застосовувати винятково для перевірки справності речі щодо наявності очевидних недоліків. Приховані ж недоліки не завжди можна виявити під час огляду речі. Тому, автор справедливо пропонує внести доповнення до чинного законодавства, якими встановити, що у разі виявлення прихованих недоліків в об'єкті найму після його прийняття наймач має ті ж права, що й у випадку, коли наймодавець гарантує якість речі, переданої в найм, а саме: 1) заміни речі, якщо це можливо; 2) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю; 3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення; 4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані. При цьому наймача слід звільнити від внесення плати за користування річчю за період, протягом якого об'єкт не міг бути використаний, і надати право вимагати відшкодування неотриманої вигоди та збитків, заподіяних йому затримкою виконання. Водночас, науковець робить застереження про те, що у випадку, коли наймач був обізнаний із наявністю недоліків об'єкта найму, але не зажадав їх усунення від наймодавця, він втрачає право на стягнення заподіяного йому збитку [45, с. 336].

Поряд з обов'язком наймодавця передати майно наймачеві, існує обов'язок для останнього прийняти відповідне майно. Даний обов'язок є кредиторським, оскільки виступає умовою виконання обов'язку боржника з передання майна. Після прийняття речі наймач, відповідно до ч. 1 ст. 773 ЦК України, зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору.

У процесі користування майном наймач зобов'язаний утримувати його в належному стані, тобто зберігати від передчасного зносу, усувати її дрібні пошкодження, нести окремі витрати щодо утримання орендованого майна (наприклад, пов'язані з його охороною) тощо. Іншими словами, наймач повинен ставитися до майна, переданого в найм, з ощадливістю власника, не допускати його погіршення, здійснювати необхідний догляд за ним. Такі вимоги зумовлені тимчасовим характером права користування і наступним обов'язком наймача повернути майно наймодавцеві в справному стані з урахуванням нормального зносу. Досліджуючи особливості користування річчю, науковці зауважують, що, оскільки на наймачеві лежить обов'язок зі зберігання майна, що передається в найм, слід зазначити, що договір найму містить у собі деякі елементи зберігання. Проте вони виникають не з мети самого договору, а лише як супутній додатковий обов'язок [16Помилка! Джерело посилання не знайдено., с. 202].

При експлуатації відбувається певний знос речі, можливе виникнення несправностей, поломок. У таких випадках предмет договору найму (оренди) об'єктивно потребує відновлення, зокрема шляхом ремонту. Метою останнього є підтримання речі, переданої в найм, у такому стані, який дозволив би користуватися нею за цільовим призначенням. Оскільки під час ремонту відновлюються лише втрачені якості речі, його здійснення не пов'язане з конструктивними змінами речі, які мають місце при здійсненні поліпшень. З цього приводу, в юридичній літературі зазначається, що в тому випадку, коли під час проведення ремонту речі, переданої в найм (оренду), відбуваються конструктивні зміни, що підвищують ефективність її використання, має йтися про поліпшення речі разом із ремонтом [16, с. 203].

Вивчаючи питання ремонту та покращення речі, переданої в найм, необхідно зауважити, що при здійсненні ремонту та поліпшень, наймач несе певні витрати, але в першому випадку ці витрати спрямовані на підтримання майна в схоронності, у такому стані, який забезпечує його звичайне, нормальне використання. Водночас, у результаті ремонту відновлюються його колишні якості, що втрачаються в процесі зношення, натомість у результаті внесених змін, які мають характер поліпшень, майно набуває нових, додаткових якостей, що не змінюють його призначення, але підвищують його цінність та ефективність використання.

За загальним правилом, капітальний ремонт орендованого майна проводить наймодавець (ч. 2 ст. 776 ЦК України), а поточний – наймач (ч. 1 ст. 776 ЦК України). Проте ця норма має диспозитивний характер, оскільки обов'язок зробити перший або другий вид ремонту у силу закону чи договору може бути покладено на іншу сторону правочину. Втім, слід зауважити, що ЦК України не дає визначення поняття капітального та поточного ремонту. Визначення понять «капітальний» та «поточний» ремонт можна знайти в декількох підзаконних актах, зокрема, відповідно до листа Державного комітету України з будівництва та архітектури «Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів» від 30.04.2003 р. № 7/7-401 [46], капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі та благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Поточний ремонт – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій та інженерного обладнання. Якщо будівля загалом не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, що класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі).

Поточний ремонт повинен провадитись із періодичністю, що забезпечує ефективну експлуатацію будівлі або об'єкта з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт (реконструкцію).

Оскільки вказані визначення стосуються саме будівлі, то в тих випадках, коли предметом найму (оренди) виступає інше майно, під капітальним ремонтом, на думку А. Домбругової, слід розуміти такий ремонт, за якого проводиться заміна чи відновлення найістотніших деталей, конструкцій чи інших частин предмета договору найму, а під поточним – виконання більш дрібних робіт (наприклад, стосовно орендованих будівель це може бути побілка стелі, фарбування стін, ремонт електропроводки тощо) [47, с. 14].

Капітальний ремонт повинен проводитись у строк, встановлений договором, а якщо у договорі такий строк не зазначений або капітальний ремонт зумовлено невідкладною потребою – у розумний строк. У разі невиконання цього обов'язку, що призводить до перешкоджання використанню речі відповідно до її призначення та умов договору, наймач має право, відповідно до ч. 3 ст. 776 ЦК України, на свій вибір: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (п. 2 ст. 784 ЦК України). Крім того, внаслідок невиконання наймодавцем обов'язку провести капітальний ремонт, наймач може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, що передбачено п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України та п. 2 ст. 784 ЦК України.

Разом з тим, у випадку, коли необхідність проведення капітального ремонту виникла з вини наймача, його необхідно проводити за рахунок останнього [188, с. 81]. Також наймач зобов'язаний проводити капітальний ремонт у разі покладення на нього такого обов'язку правовими нормами або умовами договору. Невиконання наймачем вказаного обов'язку надає право наймодавцю вимагати розірвання договору найму (п. 4 ст. 783 ЦК України).

Наймач, за згоди наймодавця, може поліпшувати річ, передану в найм, за рахунок власних коштів (ст. 778 ЦК України). Аналогічне правило закріплено в абз. 4 ч. 3 ст. 23 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до якого орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна. У свою чергу, п. 6.3. Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), затвердженого наказом Фонду державного майна України «Про затвердження договорів оренди» від 23.08.2000 р. № 1774 [48], вказує, що проведення подібних заходів обумовлює підвищення вартості цього майна. На думку О. В. Мороза, такий підхід до визначення поліпшень є не зовсім правильним, оскільки наголос у визначенні поліпшень зроблено на змінах, наслідком яких є лише зростання вартості майна, тоді як у юридичній літературі переважає думка, що поліпшення – це такі зміни в орендованому майні, які підвищують ефективність використання цього майна порівняно з його звичайним, нормальним цільовим використанням. Автор наголошує, що хоча підвищення вартості орендованого майна в результаті здійснених наймачем змін є однією з ознак поліпшень, проте не можна вважати поліпшенням зміни, які, хоч і пов'язані і з збільшенням вартості орендованого майна, але змінюють цільове призначення цього майна. У такому випадку має йтися не про поліпшення, а про інше переобладнання майна, не пов'язане з поліпшенням [49, с. 230].

Правові можливості наймача щодо поліпшень речі, переданої в найм, визначені ст. 778 ЦК України, відповідно до якої: у випадках, коли 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. Крім того, якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Однак, якщо такої згоди не було отримано, а поліпшення не

можна відокремити без шкоди для речі, наймач не має права на відшкодування їх вартості.

Коли в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створено нову річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача в праві власності буде відповідати вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

У разі припинення договору найму майно, передане в найм, відповідно до вимог ч. 1 ст. 785 ЦК України, має бути негайно повернено наймодавцеві в тому стані, у якому воно було одержане, з урахуванням його нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Стан майна визначається сторонами на підставі існуючих правил чи технічних норм, а за їх відсутності й у випадку спору – шляхом проведення експертизи [50, с. 14]. З вказаного обов'язку випливає, передбачений ч. 1 ст. 779 ЦК України, обов'язок наймача усунути всі погіршення речі, які сталися з його вини.

З метою забезпечення гарантій наймача на випадок прихованих недоліків речі, яка передана йому у користування доречно визначити за ним право ознайомлюватися з документом (актом), яким оформлялося повернення майна наймодавцю за попереднім договором найму. Такий досвід існує у деяких Європейських державах.

Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму встановлено в ст. 764 ЦК України. Так, у випадку, коли наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який було раніше встановлено договором. У цьому контексті Н. В. Хащівська зауважує, що зазначене положення значно відрізняється від закріпленого в ст. 260 ЦК УРСР, за яким також визнавалася можливість продовження користування майном після закінчення строку договору. Автор підкреслює, що, по-перше, ЦК УРСР не надавав наймодавцю якогось строку, протягом якого йому потрібно було висловити свої заперечення щодо продовження договору з наймачем. Чинний ЦК України обмежує цей строк одним місяцем. По-друге, наслідком

відсутності заперечень з боку наймодавця після закінчення строку договору було продовження договору найму на невизначений строк. ЦК України, на відміну від ЦК УРСР, визначає, що в разі продовження користування майном після закінчення строку за відсутності заперечень наймодавця договір вважається продовженим на такий самий строк, на який був укладений попередній договір. Отже, пасивність наймодавця у визначених правовідносинах протягом встановленого законом строку призводить до втрати ним права на розірвання договору найму без шкідливих для нього наслідків [511, с. 77].

З іншого боку, механізм пролонгації сьогодні використовується в договірній практиці як спосіб уникнення виконання обов'язку нотаріального посвідчення окремих видів договорів найму (оренди). Наприклад, ч. 2 ст. 793 ЦК України передбачає, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Однак, як вказує Б. Свіржський, у тих випадках, коли сторони мають намір уникнути витрат на нотаріальне посвідчення відповідного договору, вони укладають його на строк, який є меншим за три роки [52, с. 41]. З огляду на те, що законодавство не встановлює обмежень щодо кількості можливих випадків пролонгації договорів найму (оренди), відповідний договір фактично може діяти доволі тривалий час без нотаріального посвідчення, що не буде порушенням законодавства.

Заслуговує на увагу доктринальний аналіз особливостей здійснення переважних прав наймача, закріплених у ст. 777 ЦК України. Зокрема, наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Суть переважного права полягає в тому, що за рівних умов, які пропонує наймодавець, наймач має переважне право перед третьою особою на укладення договору.

Проте для реалізації цього права необхідні певні умови. Насамперед, наймач повинен належно виконувати всі умови договору. Неналежним виконанням відповідно до ст. 610 ЦК України, слід вважати невиконання або

виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання. Наприклад, випадки, коли наймач: а) без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; б) своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; в) не розпочав проведення капітального ремонту, коли таке зобов'язання було покладене на нього; г) користується приміщенням у супереч умовам договору тощо.

Разом із тим, І. Діба. зауважує, що невиконання умов договору орендарем внаслідок того, що орендодавець не вчинив дій, без яких орендар не мав можливості виконати свої зобов'язання, є підставою визнати орендаря таким, що належним чином виконував свої обов'язки. Тому навіть за формальної наявності порушень, причиною яких стали дії орендодавця, орендар не втрачає свого переважного права на укладення договору найму на новий строк, оскільки в діях орендаря відсутня вина [53, с. 8].

Другою умовою застосування правила про переважне право наймача перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк є те, що останній зобов'язаний повідомити наймодавця про свій намір до спливу строку договору найму в строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, – у розумний строк. Метою встановлення такої вимоги є те, що у випадку неотримання повідомлення від наймача у визначений строк наймодавець вправі вважати, що таке мовчання є вираженням волі наймача про те, що в подальшому він не має наміру продовжувати договірні відносини. Не отримавши повідомлення, наймодавець отримує можливість шукати нових контрагентів та укладати інші договірні зобов'язання.

Укладаючи новий договір найму, орендодавець не зобов'язаний укладати його на умовах попереднього договору найму. Умови договору найму на новий строк установлюють за домовленістю сторін. У такому випадку особливістю є те, що в разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється, тобто в наймодавця виникає право укласти договір найму з іншою особою.

Крім зазначеного вище, наймач який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої в найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, що передбачено ч. 2 ст. 777 ЦК України, офіційне тлумачення якої дано в рішенні Конституційного Суду України від 10.12.2009 р. № 31-рп/2009 [554]. У зв'язку з цим наймодавець повинен спочатку повідомити наймача про свій намір продати відповідну річ та умови продажу, а також указати строк для надання відповіді про бажання орендаря придбати приміщення.

Ще однією умовою виникнення вищевказаного права, яку прямо не вказано в ЦК України, але яка впливає із суті правовідносин, є те, що оферту щодо продажу майна має бути висловлено до закінчення договору найму (оренди). Якщо ж оголошення наміру щодо продажу майна, яке перебувало в користуванні, відбулось після закінчення договору найму (оренди), наймач уже не матиме переважного права на придбання цього майна, оскільки він уже втратить статус наймача [53, с. 8].

У ході розкриття нормативно-правового регулювання договору найму (оренди) предметом окремого розгляду має стати питання піднайму. Так, згідно з ч. 1 ст. 774 ЦК України, наймач, за згоди наймодавця, має право передати річ у користування третій особі, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто, піднайм є правочином, відповідно до якого наймач передає річ, отриману ним у володіння і користування за договором найму, в частині або повністю, у строкове володіння і користування іншій особі, яка вносить плату за користування цією річчю. Зі змісту наведеного впливає, що відносини за договором піднайму є похідними від відносин, що виникають з договору найму.

Як зазначають О. В. Мороз та М. В. Мороз, у ході реалізації свого права на передачу речі в піднайм наймач не вибуває з правовідносин найму, вступаючи в договірні відносини з приводу взятої ним у найм речі з третьою особою. Він передає третій особі право користування всім або частиною орендованого майна за рахунок своїх прав. У зв'язку з цим піднаймач перебуває в договірних правовідносинах винятково з ним, а не з

наймодавцем [16, с. 204]. З цього випливає, що між наймодавцем і піднаймачем не виникає жодних правовідносин чи прав і обов'язків, а наймач перебуває відразу у двох правовідносинах щодо предмета договору найму (оренди).

Підтвердженням цьому, зокрема, є рішення Апеляційного суду Черкаської області від 07.10.2010 р. по справі № 22ц-4043/2010 [55**Помилка! Джерело посилання не знайдено.**]. Зокрема, відповідно до матеріалів справи 01.11.2009 р., між наймодавцем та наймачем було укладено договір найму портативного комп'ютера (ноутбука) строком на 1 рік, до 01.11.2010 р. Після цього 01.01.2010 р. між піднаймачем та наймачем за погодженням власника майна (наймодавця) було укладено договір піднайму строком на 9 місяців, до 01.10.2010 р. Разом із тим, 30.03.2010 р. між власником речі (наймодавцем) та покупцем (третьою особою) було укладено договір купівлі-продажу спірного ноутбука, що перебував у піднаймі. Незважаючи на те, що піднаймач належним чином виконував усі передбачені договором піднайму зобов'язання, а саме: своєчасно та в повному обсязі сплачував плату за користування майном, ні наймодавець, ні наймач до укладення спірного договору не попередили його про продаж, також йому не було надіслано пропозиції на придбання майна, переданого в піднайм. З огляду на це, піднаймач звернувся до суду з позовними вимогами про переведення на нього прав та обов'язків покупця портативного комп'ютера за договором купівлі-продажу, укладеним 30.03.2010 р. між наймодавцем та покупцем. У суді першої інстанції позов було задоволено, з посиланням на вимоги ч. 2 ст. 777 ЦК України.

Натомість суд апеляційної інстанції прийняв іншу позицію, посилаючись на те, що, згідно зі ст. 774 ЦК України, за договором піднайму наймач передає об'єкт найму в користування третій особі. У відносинах піднайму наймач отримує відносно піднаймача всі права й обов'язки наймодавця, а піднаймач має права й обов'язки наймача. Проте піднаймач не вступає у відносини з наймодавцем. Перед наймодавцем виконує свої обов'язки та реалізує свої права наймач майна незалежно від піднаймача.

Отже, відповідно до вимог ч. 2 ст. 777 ЦК України, переважне право перед іншими особами на придбання речі, у разі її продажу власником, має саме наймач, а не піднаймач, як помилково вважав суд першої інстанції.

Особливістю правовідносин піднайму також є те, що в разі їх виникнення наймач не може передати піднаймачеві більше прав, ніж має сам, тобто зміст договору піднайму не повинен виходити за межі договору найму. Так, ч. 2 ст. 774 ЦК України встановлює, що строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. У зв'язку з цим у разі дострокового припинення (розірвання на вимогу однієї сторони) договору найму договір піднайму також автоматично припиняється.

Необхідно зауважити, що ЦК України не містить детальної регламентації договору піднайму, тому відносини між наймачем і піднаймачем регулюються загальними правилами про договір найму, а також спеціальним законодавством, що стосується окремих видів договору найму (оренди).

Наостанок відзначимо, що особливості правової природи та цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму (оренди) транспортного засобу тощо неодноразово ставали предметом ґрунтовних досліджень науковців на монографічному рівні.

Висновки до розділу 2

1. Правило про те, що право передання майна в найм має власник речі, поширюється на всіх суб'єктів права власності, оскільки сучасне цивільне законодавство (ч. 2 ст. 318 ЦК України) услід за Конституцією України (ст. 13), визначило юридичну рівність перед законом усіх суб'єктів права власності та рівні умови здійснення ними своїх прав (ч. 3 ст. 319 ЦК України). Тому, за загальним правилом, наймодавцями можуть бути всі суб'єкти права власності, які визначені законодавцем у ч. 1 ст. 318 ЦК України.

Водночас, участь кожного з них як наймодавця зумовлено низкою чинників. Окрім загальних вимог до вчинення правочинів, пов'язаних із дієздатністю фізичних і юридичних осіб, сучасне вітчизняне законодавство встановлює обмеження їх участі як наймодавців в окремих видах договірних відносин найму, що зумовлено специфікою останніх.

2. Аналізуючи положення законодавства щодо суб'єктного складу орендодавців державного майна, доходимо висновку, що вітчизняний законодавець, з метою оптимізації управління державною власністю, посилює централізацію орендних відносин державного майнового сектора.

3. Основним обов'язком наймодавця є обов'язок передати наймачеві майно негайно або у строк, встановлений договором найму. Під переданням майна визначено комплекс дій наймодавця, необхідних і достатніх для досягнення наймачем мети договору.

4. З метою встановлення додаткових гарантій захисту прав наймача та зменшення ризику передання йому в користування майна з прихованими недоліками рекомендовано визначити за наймачем право ознайомлюватися з документом (актом), яким оформлялося повернення майна наймодавцю за попереднім договором найму.

5. Одним із критеріїв якості речі, переданої в найм, є її комплектність. Невиконання чи неналежне виконання даної вимоги щодо стану речі спричиняє такі ж правові наслідки, що й непередання самої речі. Однак, у разі виникнення спору щодо збитків, наймачу необхідно довести не лише їхню наявність та обґрунтувати розмір збитків, а й довести, що без приналежностей він не мав змоги користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Таке ж завдання покладається на наймача, коли він заперечуватиме вимогу щодо справляння плати в період між переданням йому речі та переданням її приналежностей.

Розділ 3

Укладання договору про передання майна у користування

3.1. Загальний та спеціальні способи укладання договору про передання майна у користування

Усяке договірне правовідношення бере початок з укладання відповідного договору, адже в процесі укладання договору учасники майнового обороту моделюють прототип правовідношення, яке вони мають намір створити, досягши взаємної згоди.

У доктрині права порядок укладання договору розглядається як визначена правовими нормами юридико-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав та обов'язків, здійснених на основі погоджених дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [56, с. 3].

Сьогодні якісно змінилися підстави укладання договору найму (оренди). У результаті глобальних економічних і правових перетворень домінантною підставою стало волевиявлення та згода сторін, які сформовані не на планових держаних завданнях і замовленнях, а на ринковій потребі ефективного управління майном.

Положення глав 58-60 ЦК України не визначають особливостей процесу укладання відповідних договорів про передання майна в користування. Виняток становить лише договір прокату, який законодавець визначив у координатах ринкового майнового обороту як договір приєднання та публічний договір. Через те зазначені договори укладаються, як правило, в загальному порядку, передбаченому ст. 638-647 ЦК України, а саме шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір і прийняття такої пропозиції іншою стороною. Однак законодавець зауважує, що особливості укладання договору найму (оренди) може бути передбачено законом (ч. 2 ст. 759 ЦК України). Зокрема, укладання орендних договорів між суб'єктами

господарювання здійснюється в порядку, визначеному положенням ст. 181 ГК України, і «має відмінності від порядку укладання цивільно-правових договорів, визначених в главі 53 ЦК. Це пояснюється, зокрема, складністю багатьох господарських зв'язків, що часто зумовлює недостатність здійснення двох дискретних дій (оферти та її акцепту).

Загальний порядок укладання господарського договору складається зі: стадії проекту договору; стадії протоколу розбіжностей; стадії безпосереднього врегулювання розбіжностей; стадії судового розгляду переддоговірного спору. На кожній із цих стадій процес укладання договору може бути завершений, якщо сторони дійшли згоди з усіх істотних умов» [57, с. 327].

Порядок укладання договору оренди цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є в комунальній власності, визначено ст. 9 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна».

Ініціатива щодо оренди зазначеного майна може виходити як від можливих орендарів – фізичних і юридичних осіб, так і від самих орендодавців, зазначених у ст. 5 Закону. Однак укладанню таких договорів передують низка організаційно-правових відносин, пов'язаних із погодження передання державного (комунального) майна в оренду.

Так, фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, визначеним Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не ввійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду в п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти державним майном

(органу, уповноваженому управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності).

Якщо підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку; або внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку; або сумарна вартість активів чи сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення договору оренди, перевищують показники, визначені законодавством, – орендодавець зобов'язаний надіслати копії проекту договору оренди та інших отриманих ним документів також до органу Антимонопольного комітету України.

Зазначені органи управління та орган Антимонопольного комітету України розглядають надіслані матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилають орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди або про відмову в укладанні договору оренди. Задля нівелювання зволікань з боку цих органів законодавець у абз. 4 ч. 3 даної статті встановлює презумпцію погодженості в укладанні договору оренди, на той випадок, коли в зазначений строк орендодавець не одержав відповідних висновків про можливість та умови договору оренди, пропозиції укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою або про відмову в укладанні договору оренди.

Отримання висновків, дозволу уповноважених органів управління майном та органу Антимонопольного комітету України – юридичний факт, що слідує після передання орендодавцеві заяви та пакету відповідних документів. Він становить окрему стадію укладання договору оренди державного чи комунального майна (стадія погодження). Потреба попереднього їх отримання хоч і ускладнює процес укладання договору, проте об'єктивно зумовлена розпорядчими можливостями орендодавця державного (комунального) майна. З цієї причини ВГС України у п. 2.4 Постанови від 29.05.2013 р. № 12 зауважує, що, вирішуючи спори, пов'язані з укладанням договору оренди

державного майна, господарські суди повинні з'ясувати, чи додержано визначений статтею 9 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» порядок укладення відповідного договору, у тому числі щодо погодження з органом, уповноваженим управляти майном, та органом Антимонопольного комітету України питання про передачу майна в оренду.

Наступна стадія – інформаційна. Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених Законом, – органом Антимонопольного комітету України), а в разі, якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. Розміщення зазначеного оголошення виконує, щонайменше, три завдання: по-перше, таке оголошення інформує про наміри орендодавця стосовно оренди відповідного майна; по-друге, з моменту його розміщення починає збігати десятиденний строк подання потенційними орендарями заяви про оренду зазначеного майна; по-третє, з його допомогою орендодавець визначає попит на об'єкт оренди.

Не розміщується оголошення про намір передати майно в оренду в разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» [58], Пенсійного фонду України та

його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50% книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру).

Також не розміщується подібне оголошення, коли надходить заява від дипломатичного представництва чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні про оренду майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні.

За результатами попиту на об'єкт оренди орендодавець протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв, своїм наказом ухвалює одне з двох рішень: рішення про укладання договору оренди із заявником, якщо подано лише одну заяву, або рішення про проведення конкурсу – у разі надходження двох і більше заяв.

Таким чином, у процесу укладання договору оренди державного чи комунального майна можлива стадія конкурсу, існування якої залежатиме від попиту на об'єкт оренди. Дана стадія відсутня, тобто законом не передбачено проведення конкурсу, коли державне чи комунальне майно передається в оренду без розміщення орендодавцем оголошення та коли договір оренди укладається із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії. В останньому випадку договір оренди укладається в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

Порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у державній власності, визначено Кабінетом Міністрів України [5959], а щодо об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим та перебувають у комунальній власності, такий порядок визначають відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендодавець у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу надсилає копії проекту договору та інші матеріали органам, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених Законом, – органом Антимонопольного комітету України).

Договір оренди державного та комунального повинен відповідати типовому договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства і вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. Термін «підписання» вказує на обов'язковість укладання договору оренди в письмовій формі, а також на те, що він є консенсуальним. Таким чином, вчинення сторонами зазначених дій законодавець визначає достатніми для підтвердження факту укладання договору оренди державного або комунального майна [60, с. 168].

Водночас, у юридичній літературі зустрічаємо думку, що, оскільки ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» не містить спеціальної вимоги щодо форми договору оренди, то форма такого договору має визначатися відповідно до загальних положень майнового найму (оренди), тобто із застосуванням ст. 793 ЦК України [8, с. 298]. Дана норма зумовлює необхідність нотаріального посвідчення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), на той випадок, коли договір укладено строком на три роки і більше.

Уперше на потребу застосування ст. 793 ЦК України при укладанні договору оренди державного та комунального майна вказало Міністерство юстиції України в листі від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-09-19 [61], адресованому Фонду державного майна України. Повідомляючи свою правову позицію щодо нотаріального посвідчення договорів оренди цілісних майнових комплексів, міністерство роз'яснило, що, оскільки складовими як цілісного, так і єдиного майнового комплексу в переважній своїй більшості є будівлі та інші капітальні споруди, а також враховуючи вимогу ЦК України щодо обов'язковості нотаріального посвідчення договору найму (оренди)

таких об'єктів, то у випадку укладення договору оренди цілісного або єдиного майнового комплексу (складовими яких є будівлі або інші капітальні споруди (їх окремі частини)) строком на три роки і більше ст. 793 зазначеного Кодексу має бути безумовно застосовано.

У подальшому ФДМ України з метою забезпечення виконання вимог ст. 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» в наказі від 20.01.2010 р. № 43 визначив, що мінімальний термін дії договорів оренди державного майна становить не менше п'ять років, за умови, якщо орендар не пропонує менший строк, та зауважив, що при цьому мають виконуватися вимоги законодавства про оренду, Цивільного та Господарського кодексів [62]. Додатково, ФДМ України листом від 19.04.2010 р. № 10-16-4584 роз'яснив, що, відповідно до вимог ст. ст. 793, 794 ЦК України договори оренди нерухомого майна, які укладені строком на три роки і більше, підлягають державній реєстрації та нотаріальному посвідченню. У випадку недотримання сторонами цієї вимоги, відповідно до ст. 220 ЦК України, договір вважається нікчемним.

Схожу позицію щодо необхідності нотаріального посвідчення договору оренди державного (комунального) майна, можна відстежити в Роз'ясненнях ВГС України № 12 від 29.05.2013 р. Зокрема, в абз. 2 п. 2.9 Роз'яснень зазначено, що коли внаслідок внесення змін до договору таку його істотну умову, як строк його дії, сторонами визначено більш ніж три роки (а саме, якщо додатковою угодою відповідним чином змінюється пункт договору, який передбачав менш ніж трирічний строк), то, за загальним правилом, передбаченим статтею 654 ЦК України, відповідна додаткова угода чи договір у редакції такої угоди підлягають нотаріальному посвідченню, якщо інше не встановлено договором. Таким чином, у випадку неодноразової пролонгації договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на підставі статті 764 ЦК України чи частини другої статті 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (строк дії якого менший трьох років) немає підстав для його нотаріального посвідчення та державної реєстрації. З цього слідує, що договір оренди державного та

комунального майна потребує обов'язкового нотаріального посвідчення, якщо він укладений (переукладений) на строк три роки і більше.

Вирішуючи питання нотаріального посвідчення договору оренди державного та комунального майна, потрібно звернути увагу на назву § 4 «Найм будівлі, або іншої капітальної споруди», де законодавець, на відміну від назв § 3 та § 5, використовує лише термін «найм», а не «найм (оренда)». Отже, з позиції формальної логіки слідує, що імперативні положення зазначеного параграфу є обов'язковими лише для регулювання відносини найму будівель (інших капітальних споруд), а щодо оренди таких об'єктів подібних імперативів безпосередньо не передбачено. Однак, проведений нами аналіз доводить, що практика укладання договорів оренди державного та комунального майна пішла шляхом нотаріального посвідчення подібних договорів. Одним із пояснень цього є фіскальна політика, адже, відповідно до абз. (б) п. 170.1.5. Податкового кодексу України, у разі вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору оренди об'єктів нерухомості нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про такий договір контролюючому органу за податковою адресою платника податку – орендодавця за формою та у спосіб, встановлені Кабінетом Міністрів України.

Певні особливості має порядок укладення договору оренди земельної ділянки. Вони зумовлені тим, що, відповідно до ч. 9 ст. 79¹ ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Пов'язано це з набранням чинності з 1 січня 2013 р. ЗУ від 7.07.2011 р. № 3613-VI «Про державний земельний кадастр» [63] та ЗУ від 11.02.2010 № 1878-VI «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [64]. Перший із них передбачає реєстрацію державним кадастровим реєстратором земельної ділянки як об'єкта цивільних прав із включенням до ДЗК відомостей, визначених ст. 15 цього Закону; другий законодавчий акт – реєстрацію речових прав на земельну ділянку державним реєстратором відповідної реєстраційної служби управління юстиції. «Така система

«подвійної реєстрації» є новою для українських реалій. По суті, зазначені нові реєстри замінили існуючий раніше державний реєстр земель, який містив у собі як відомості про земельні ділянки, так і відомості про права на них» [65]. Важливо зауважити, що реєстрація земельної ділянки лише в ДЗК не надає ділянці юридичної властивості бути об'єктом цивільних прав, що вбачається з ч. 9 ст. 79¹ ЗК України. Таким чином, земельна ділянка може бути об'єктом оренди лише після внесення відомостей про неї до обох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Причому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки може здійснюватися після державної реєстрації земельних ділянок у державному земельному кадастрі. Виведення функції державної реєстрації прав на земельні ділянки зі сфери компетенції Держземагентства було зумовлено наміром законодавця сконцентрувати реєстрацію прав на всі об'єкти нерухомості, у тому числі земельні ділянки, в одному Реєстрі прав.

Ще однією концептуальною засадою розвитку цивілізованого ринку землі є конкурсні начала пошуку потенційних покупців земельних ділянок та прав на них. Правові механізми реалізації цього принципу розроблено в ЗУ «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» від 05.07.2012 року №5077-VI, з набранням чинності якого статті 135–139 ЗК України отримали нову редакцію.

Раніше порядок проведення земельних торгів не було затверджено на рівні закону, а Кодексом було врегульовано лише норми стосовно підготовки лотів до продажу на земельних торгах, оголошення про їх проведення і випадки визнання земельних торгів такими, що не відбулися. Були намагання врегулювати порядок проведення земельних торгів постановами КМ України, а також рішеннями місцевих рад, які мали тимчасовий характер, і до моменту врегулювання порядку проведення земельних торгів на законодавчому рівні породжували різного роду проблеми правозастосування [66].

Договір оренди земельної ділянки укладається в день проведення земельних торгів з тим учасником (переможцем) торгів, який запропонував найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході їх проведення.

Якщо для оренди земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, земельні торги проводять винятково з ініціативи власника земельної ділянки, тобто є факультативною стадією укладання відповідного договору оренди, то продаж права оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності здійснюється винятково на земельних торгах, окрім випадків, встановлених ч. 2 та ч. 3 ст. 134 ЗК України.

Необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, також є наявність рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України. Виконанню зазначеними представницькими інституціями відповідних розпорядчих повноважень щодо оренди земельних ділянок сприяє ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-17 [67], відповідно до п. 7 прикінцевих та перехідних положень якого землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування може виконувати водночас й інше функціонально-правове навантаження. Так, якщо в оренду передається земельна ділянка за проектом землеустрою щодо її відведення, то рішення про передачу земельних ділянок в оренду приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки. Таким рішення здійснюється затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки й одночасно воно визнається заявою цих органів про реєстрацію прав держави чи територіальної громади на земельні ділянки, адже відповідно до ч. 3 ст. 4-1 ЗУ від 11.02.2010 р. № 1878-VI «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, сформовані із земель

державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому ЗК України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно з державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут).

Договір оренди землі укладають у письмовій формі і, за бажанням однієї із сторін його може бути посвідчено нотаріально.

Підсумовуючи аналіз нормативного регулювання укладання договору найму (оренди) майна, необхідно зауважити, що укладанню договору оренди державного та комунального майна передують низка організаційно-правових відносин. Обов'язковою переддоговірною стадією є проведення змагальних заходів (конкурсу, аукціону тощо), за результатами яких укладається договір оренди з учасником-переможцем. Щодо найму (оренди) приватної нерухомості, то законодавство не забороняє укладати відповідні договори на конкурентних засадах. У таких випадках регулювання проведення змагальних заходів визначатиметься договором між орендодавцем та їх виконавцем або положеннями відповідних нормативних актів.

3.2. Істотні умови договору про передання майна у користування

Першорядне значення для будь-якого договору мають питання, пов'язані з визначенням істотних умов, адже договір вважатиметься укладеним лише в тому випадку, якщо між сторонами, у визначеній законом формі, досягнуто згоди з усіх істотних умов. За загальним правилом, істотними є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

У главі 58 ЦК України відсутня норма, яка визначала б істотні умови договору найму. Отже, відповідно до загальних положень про найм (оренду), істотною для всіх видів договорів найму та договорів найму окремих видів майна є лише умова про предмет. Однак, у законодавчих актах, які регулюють відносини оренди державного та комунального майна, оренди землі, лізингу, перелік істотними умов відповідних договірних конструкцій значно більший. У цьому контексті заслуговує на увагу ст. 9 ЗУ «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» 08.07.2011 р. № 3687-VI [42], у якій перелік істотних умов відповідного договору сформовано в чотирьох групах: першу становлять умови, визначені ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» від 14.03.95 р. № 98/95-ВР [311] (11 умов), три інші групи – це істотні умови у сфері господарської, економічної та соціальної діяльності, які у сумі налічують ще 30 істотних умов.

Законодавець у ЦК України предметом договору найму (оренди) визначив речі та майнові права (ст. 760 ЦК України). Водночас, у зазначеній статті закріплено дві кваліфікуючі властивості речі як предмета договору найму (оренди). Вони зумовлені сутністю цих договірних відносин. Перша з них – індивідуальна визначеність, що вказує на незамінність речі та наявність властивих лише їй ознак, які вирізняють її з-поміж інших однорідних речей. З цього приводу доцільно зазначати в договорі всі необхідні дані, що індивідуалізують річ, яка передається в найм (оренду). Їх можна визначити за різними критеріями: назвою, символом, кольором, розміром, формою моделлю, місцем знаходження, зображенням на плані місцевості, інвентаризаційних, реєстраційних, кадастрових номерів тощо. Це дасть змогу уникнути спорів щодо факту укладання договору найму (оренди) та спростить доведення того, що наймодавець передав, а наймач повернув саме ту річ, яка є об'єктом договірних відносин найму (оренди), тобто доведення факту належного виконання договірних зобов'язань.

Друга, законодавчо визначена, властивість речі, що передається за договором у найм, – це її неспоживність, тобто здатність зберігати свій первісний вигляд протягом тривалого часу за неодноразового використання.

Одним із завдань такого новаторського підходу до визначення предмета договору найму є запобігання проникненню в сучасний правовий порядок найму проявів модифікацій тимчасового користування, що не відповідають багатовіковій моделі найму. Скажімо, останнім часом на сторінках юридичної літератури та Інтернет видань можна зустріти обговорення проблеми оренди персоналу [68, с. 34-40]. Безперечно, що такого роду відносини не мають нічого спільного з наймом (орендою) і до зазначених понять необхідно ставитись як до умовних.

Таким чином, серед об'єктів цивільних прав, орієнтовний перелік яких наведено в ст. 177 ЦК України, предметом договору найму вітчизняний законодавець визначив індивідуально-визначені, неспоживчі речі та майнові права, підтвердивши в такий спосіб, що впродовж усього часу існування договору найму незмінним залишаються критерії виокремлення об'єктів цивільних прав, які можуть слугувати предметом цієї договірної конструкції.

Однак не всі речі, будучи наділені такими ознаками, можуть бути предметом договору найму (оренди). Першочергово, на предмет цієї договірної конструкції поширюються правила оборотоздатності об'єктів цивільних прав, які визначені у ст. 178 ЦК України. Через те речі, які законодавчими актами вилучені з цивільного обороту, не можуть бути предметом договору найму.

Окрім загального обмеження щодо оборотоздатності, заборони з приводу найму (оренди) окремих видів майна встановлено в законодавчих актах. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про фінансовий лізинг» від 11.12.2003 р. № 1381-IV [69] не можуть бути предметом лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці); ч. 2 ст. 4 ЗУ від «Про оренду державного та комунального майна» визначено перелік державного майна, яке не може бути об'єктом оренди; ч. 1 ст. 28 ЗУ «Про

поховання та похоронну справу» від 10.07.2003 р. № 1102-XIV заборонено передавати в оренду землі комунальної власності, на яких розташовано місця поховання [70] тощо.

Наступною істотною умовою договору найму (оренди) є плата за користування майном. Її, як одну з основних умов експлуатації майна за договором найму (оренди), було відображено в його законодавчих визначеннях усіх кодифікованих актів, що діяли на українських землях. Не складають виняток дефініція цієї договірної конструкції у ЦК України та легальні визначення окремих видів договору найму, особливості яких встановлено ЦК України та іншими законодавчими актами. Про той факт, що за користування річчю з наймача справляється плата, законодавець говорить, водночас, і в ст. 762 ЦК України, норми якої регламентують умови та порядок її справляння.

Слід звернути увагу, що використання словосполучення «за користування майном» зумовлює висновок про необхідність вносити плату лише тоді, коли предмет оренди переданий наймачу [26]. Це означає, що обов'язок наймача вчасно вносити плату за користування майном розцінюються як зустрічний обов'язок наймодавця передати майно у користування наймачеві. Тому наймодавець не вправі вимагати від наймача внесення плати, допоки не передасть йому в користування річ у комплекті й у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

Ще одним прикладом законодавчого утвердження принципу «плата справляється лише за користування майном» слугує ч. 6 ст. 762 ЦК України, що звільняє наймача від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використаним ним через обставини, за які він не відповідає. Такі обставини можуть бути спричинені поведінкою наймодавця або мати об'єктивне підґрунтя, що унеможлиблює його використання відповідно до умов договору найму та призначення майна.

Не позначаються на виконанні орендарем обов'язку вносити орендну плату наслідки його господарської діяльності (ч. 1 ст. 286 ГК України). Також, наймач (орендар) не звільняється від свого основного обов'язку, коли

припинить користуватися майном до припинення договірною правовідношення у порядку, визначеному законом, адже нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою їх припинення, крім випадків, встановлених законом (ч. 2 ст. 12 ЦК України).

Гарантією захисту інтересів наймача на стадії виконання договору найму (оренди) є норма ч. 4 ст. 762 ЦК України, яка дозволяє наймачу вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилась. Істотне зменшення можливості користуватися майном є одним із проявів істотної зміни обставин, про яку законодавець говорить у ст. 652 ЦК України, визначаючи за сторонами право змінити або розірвати договір, якщо такі зміни настали. Екстраполюючи легально визначену в цій статті сутність «істотності» на відносини найму, під істотним зменшення можливості користування майном необхідно розуміти таке зменшення можливості здобувати з майна корисні властивості, що якби наймач зміг це передбачити, він не уклав би договір або уклав би його на інших умовах.

Положення про можливість наймача вимагати за таких обставин зменшення плати передбачено також у ГК України та законодавчих актах, які встановлюють особливості окремих видів найму (оренди). Так, у ч. 2 ст. 286 ГК України зазначено, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

Господарські суди, – зауважують автори науково-практичного коментаря ГК України, – виходять з того, що зміна умов господарювання, наприклад, зміни в податковій політиці, у рівні попиту на товари, роботи, послуги тощо, можуть бути підставою зміни розміру орендної плати, якщо це передбачено договором оренди.

Що ж до істотного погіршення стану об'єкта оренди, то воно може бути наслідком стихійного лиха, тобто відбутися не з вини орендаря чи будь-якої іншої особи, або виникнути з будь-яких технічних причин, що призвели до

понаднормативного зносу орендованого майна, у зв'язку з чим відсоток амортизації його виявився більшим від передбачуваного [57, с. 463].

Не важко помітити, що регулятивна значимість ч. 2 ст. 286 ГК України проглядається в законодавчому уточненні підстав зменшення розміру орендної плати: зміна передбачених договором умов господарювання та істотне погіршення стану об'єкта оренди. Однак пересторогу викликає вичерпний перелік цих підстав, адже законодавством передбачено низку інших випадків, коли орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати. Наприклад, з такою вимогою орендар може звернутися, якщо під час укладання договору оренди орендодавець не повідомить його про права третіх осіб на річ (ч. 2 ст. 769 ЦК України) або коли в речі, яку було передано йому з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору (п. 2 ч. 2 ст. 768 ЦК України).

Більш вдалою у вирішенні порушеної проблеми є редакція ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», зі змісту якої слідує, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати не лише коли істотно зміниться стан об'єкта оренди, а й в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. Вказана норма, дає змогу, водночас, і орендодавцю звернутися з вимогою змінити орендну плату за наявності вказаних обставин.

З огляду на сказане, доцільно доповнити ч. 2 ст. 286 ГК України словами: «а також інших випадках, встановлених законом».

Наймач і наймодавець за взаємно згодою визначають у договорі розмір плати, обирають її форму та встановлюють строки внесення. Утім, у ЦК України законодавець допускає ситуацію, коли в договорі найму розмір плати може не встановлюватися. За такої обставини відносини користування майном все ж не втрачають своєї кваліфікуючої ознаки – відплатності, адже в кодифікованому акті на цей випадок передбачено нове правило визначення розміру плати: він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення (п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України).

Така законодавча новела неодноразово приводила дослідників до висновку, що умова про плату за користування майном у контексті загальних положень про найм ЦК України вже не виконує функцію однієї з істотних умов договору найму. Однак логіка суджень, які випливають з такої доктринальної позиції, дає змогу стверджувати, що сторони договору найму на етапі його укладання можуть не проявляти інтерес до умови про плату, що само по собі є абсурдним, принаймні тому, що наймодавець має на меті отримати винагороду за експлуатацію його майна.

Дилему стосовно умови про плату як істотну умову договору найму потрібно вирішувати не з позиції, за якої істотними умовами цього договору визнаються лише ті умови, відсутність яких у договорі має наслідком визнання його неукладеним, а виходячи з того, що, «крім істотних умов договору, що віднесені до таких законом, ними також є ті умови, які необхідні для договорів такого виду ...» [71, с. 641]. Акурат плата за користування майном є однією з таких умов договору найму, оскільки слугує видоутворюючим критерієм, що відмежовує його від інших договірних видів, за якими майно передається в користування. З даної причини зазначену кваліфікуючу ознаку договору найму як неодмінну умову користування майном відображено в легальному визначенні цієї договірної конструкції.

Істотною умовою договору найму розцінює плату за користування майном ВГС України, який у п. 2.6 постанови від 29.05.2013 р. № 12 роз'яснив, що за змістом статей 759-762 ЦК України слід дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умова про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування [72]. Однак, на відміну від ЦК України, у ГК України та спеціальних законодавчих актах, що регулюють відносини найму (оренди), плату за користування майном віднесено в ранг істотних умов, як таких, що встановлено законом. Безумовно, що це не лише різні підходи, така позиція завдає складнощів особам як під час укладання ними договорів, так і випадку вирішення спорів у суді [71, с. 641].

Щодо новели у п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України, то її запровадження в правове поле відносин найму, зумовлене не так намаганням законодавця

«знизити жорсткість вимог щодо визначення умов договору істотними», як потребою звести до мінімуму в сучасному майновому обороті можливість визнання договору неукладеним. Разом із тим, дана норма розширила свободу сторін договору найму (оренди) у визначенні розміру плати за користування майном, адже з набуттям чинності ЦК України наймач і наймодавець отримали право вибору: вони можуть визначити розмір плати за домовленістю і встановити його в договорі або погодитись на законодавчий спосіб його визначення. В останньому випадку не має потреби формалізувати домовленість у договорі-документі.

Регламентуючи порядок справляння плати, Цивільний та Господарський кодекси України безпосередньо не зауважують, що мінімальний (максимальний) її розмір може встановлюватись законом. Корективом у цій ситуації можуть слугувати норми ч. 2 ст. 759 та ч. 3 ст. 760 ЦК України, які відсилають до закону з приводу особливостей окремих видів найму. Для прикладу, той факт, що законом може бути встановлено максимальний розмір плати за користування житлом, зазначено в ч. 1 ст. 820 ЦК України. Тому плата, що встановлена в договорі найму житла, не може перевищувати цього розміру. Відповідно до п. 285.5 Податкового кодексу України [73], розмір плати за оренду земельної ділянки встановлюється в договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою від 3% її нормативної грошової оцінки та перевищувати 12% нормативної грошової оцінки. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Детальному нормативному регулюванню підвладний порядок справляння орендної плати за користування держаним та комунальним майном. Вектором орієнтиру в цьому питанні слугують положення ст. 19 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Зокрема, законодавець, враховуючи інтереси орендаря щодо оптимальної орендної плати, встановлює її межі з метою запобігання зловживань з боку орендодавця. Відтак, за загальним правилом, річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може

перевищувати 10% вартості орендованого майна [7474, с. 201]. Водночас, ч. 4 зазначеної статті передбачено можливість надання орендодавцем пільг щодо орендної плати орендарям збиткових підприємств, а також орендарям об'єктів, що мають важливе соціальне значення. Пільги надаються орендарям у тому разі, якщо протягом останніх шести місяців (у агропромисловому комплексі – дванадцяти місяців) до укладення договору оренди державне підприємство було збитковим або рівень рентабельності (відношення прибутку до собівартості) був нижчим від 25% середньої в галузі (підгалузі), а також якщо об'єкт оренди має важливе соціальне значення (належність об'єкта оренди до такої групи визначає Мінекономіки за поданням органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням цього об'єкта) [75].

З метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати КМ України розроблено Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджену постановою КМ України від 4.10.1995 р. № 786 [76].

Орендна плата за цією Методикою розраховується в такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

Мінімальний розмір орендної плати складає 10% вартості орендованого іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна за результатами незалежної оцінки, а в разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як 7% вартості орендованого майна за результатами такої оцінки. 10 %-вий мінімальний бар'єр від вартості орендованого майна за результатами стандартизованої оцінки становить розмір орендної плати в разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ

іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами дипломатичними представництвами та консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних міжурядових організацій в Україні.

Таким чином, встановлений у договорі оренди розмір орендної плати не може перевищувати його мінімальної (максимальної) межі, яку встановлено нормативно-правовими актами. Виняток складає той випадок, коли орендаря визначено на конкурсних засадах і умовами конкурсу передбачено більший розмір орендної плати.

Закон не встановлює правових наслідків переступу нормативно встановлених меж розміру орендної плати, на кшталт правила про строк договору найму, який перевищує встановлений законом максимальний строк. Вбачається, що такого роду умова договору про розмір орендної плати є недійсною, з підстави, передбаченої ч. 1 ст. 203 ЦК України. У цій ситуації розмір орендної плати визначатиметься відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України та з урахуванням нормативно встановлених його меж.

З огляду на обмеження в окремих випадках найму (оренди) свободи у визначенні розміру плати за користування майном через нормативне встановлення його мінімальних (максимальних) меж, доцільно доповнити ч. 1 ст. 762 ЦК України нормою такого змісту: «Законом можуть бути встановлені мінімальний (максимальний) розмір плати за користування майном».

ЦК України розширив волевиявлення сторін договору найму і щодо визначення форми плати за користування майном. Відповідно до ч. 2 ст. 762 ЦК України, плату за користування майном можна вносити за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. У ГК України (ч. 3 ст. 286) та ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (ст. 20), окрім зазначених двох, законодавець говорить про можливість встановлення грошово-натуральної (змішаної) форми орендної плати, а у ЗУ «Про оренду землі» визначає відробіткову форму, коли як орендну плату орендар надаватиме послуги орендодавцю. Водночас, сторони договору оренди землі можуть передбачити в договорі поєднання різних форм орендної плати. Вбачається можливим

встановлення зазначених форм плати за користування майном в усіх випадках найму (оренди), якщо законом не передбачено винятково грошову форму плати. Так, якщо об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, орендна плата справляється винятково у грошовій формі.

Форму плати за користування майном встановлено договором найму. Однак у загальних положеннях про найм (оренду) ЦК України відсутня норма, яка вирішувала б питання щодо форми плати за користування майном на той випадок, коли в договорі її не встановлено. В одному із науково-практичних коментарів ЦК України з цього приводу зроблено висновок, що «чинний ЦК відносить форму внесення плати за користування майном до істотної умови договору, і у разі відсутності такої умови в договорі він може бути визнаний неукладеним» [27, с. 238]. Вбачається, що така доктринальна позиція підштовхує до небажаного збільшення кількості істотних умов договору найму (оренди) та не сприятиме стабільності ринкових відносин користування майном за договором. Вирішення порушеного питання необхідно шукати у вищевказаній ст. 20 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», з тієї причини, що по-перше, законодавець, використовуючи словосполучення «як правило», встановлює прерогативу грошовій формі орендної плати; по-друге, оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

Свобода сторін договору найму (оренди) у визначенні форми плати за користування майном дозволяє встановлювати платежі у твердій сумі або в частках (відсотках) від продукції, плодів, доходів, отриманих від користування переданого в найм (оренду) майна.

Водночас, наймач і наймодавець можуть передбачити плату у формі надання наймачем послуг чи виконання ним робіт для наймодавця, покладання на наймача обумовлених договором витрат на поліпшення речі, передання наймодавцю у власність майна, а також домовитись про передання один одному майна в користування. В останньому випадку кожен з них

перебуватиме в іпостасі наймодавця щодо майна, переданого в найм, і отримає права та обов'язки наймача стосовно прийнятого майна.

Використання сторонами договору найму (оренди) вказаних натуральних форм плати передбачає необхідність поєднання елементів різних договірних типів. З цього приводу в юридичній літературі обговорюється питання трансформації договору найму (оренди) в змішану договірну конструкцію. Так, одні науковці вважають, що коли сторони домовляються про такого роду оплату, то вони укладають змішаний договір. Інші вказують на складний характер договору за таких варіантів оплати, однак заперечують, що «надання послуг, виконання робіт чи передання майна у власність у значенні орендної плати робить такий договір змішаним, адже він не втрачає свого спеціального виду (у тому числі й назву), а лише, залежно від конкретного виду оплати, містить елементи відповідних зобов'язань як власні умови». З позиції легального та доктринального розуміння сутності змішаних договорів та пошуку оптимальних шляхів уніфікації правового регулювання таких відносин найму (оренди), більш оптимальною є перша наукова позиція, яка з посиланням на ч. 2 ст. 628 ЦК України дає змогу до даного договору застосовувати положення про купівлю-продаж, підряд та послуги.

У сучасній цивілістичній доктрині неоднозначно вирішено питання, чи є строк користування майном істотними умовами договору найму. Так, одним із пояснень того, що строк не слід визначати істотною умовою цього договору, дослідники називають, закріплену в ч. 2 ст. 763 ЦК України, можливість укладання договору найму без зазначення строку його дії [77с. 350]. Водночас, вказану диспозитивну норму використовують і автори протилежної позиції, які з цього приводу зазначають: «Той факт, що відповідними нормами ЦК існування договірних відносин з найму майна не ставиться в залежність від наявності в договорі умов, які встановлюють плату за користування майном та строк найму, не дає підстав вважати, що зазначені умови не є істотними. Положення ЦК містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та

плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо в договорі [78, с. 356]. Такий стан речей вказує на неоднозначне доктринальне тлумачення однієї і тієї ж норми ЦК України, що може спричинити негативні практичні наслідки.

Зважаючи на те, що відносини тимчасового користування майном обумовлені волею наймача і наймодавця, які є юридично рівними в цих відносинах, строк користування майном визначається за їхнім погодженням у процесі укладання договору, адже сторони є вільними у визначенні умов договору. У цьому випадку строк договірної правовідносини зазначається у договорі.

Водночас, законодавець дозволяє наймодавцю і наймачу бути учасниками відносин найму, строк яких визначатиметься волею одного з них припинити ці відносини. За такої обставини строк договірної правовідносини в договорі не визначається і договір найму вважатиметься укладеним на невизначений строк. Саме таку можливість для них встановлено в ч. 2 ст. 763 ЦК України, яка стала предметом дискусії – чи є строк істотною умовою договору найму.

Можливість укладання договору найму на невизначений строк зумовлено щонайменше двома факторами: по-перше, практика багатовікового існування відносин найму довела, що не завжди виправданою є необхідність визначати строк найму майна в договорі, адже, укладаючи договір, кожна його сторона переслідує конкретну мету, яка інколи може залежати від суб'єктивних чи об'єктивних обставин, що унеможлиблює раціонально визначити строк найму; по-друге, строк договору найму, зазвичай, визначається вказівкою на період у часі або конкретну дату, проте на практиці інколи укладають договори найму, припинення яких залежне від дії або події, яка обов'язково буде вчинена або настане, але невідомо коли.

У таких випадках сторони не зазначають у договорі його фактичний строк, однак це не спричиняє відсутність договору як юридичного факту. Такий договір вважається укладеним і, у свою чергу, є підставою виникнення правовідносин найму майна, строк якого невстановлений. Проте й у цьому

випадку договір найму не втрачає ознак договору, який укладений на певний строк. Адже правовими наслідками укладання такого договору є те, що кожна з його сторін вправі відмовитись від договору в будь-який час в односторонньому порядку за умови, що вона попередить про це іншу сторону, за загальним правилом, за один місяць, а в разі найму нерухомого майна – за три місяці (для деяких видів договору найму закон передбачає інші строки). Це означає, що строк договору закінчується тоді, коли та чи друга сторона, які домовляються, вимагатиме його припинення, таким чином строк не визначений точно при укладанні договору, а контрагенти визначають його в подальшому [11, с. 262].

Закріплюючи можливість укладання договорів найму без зазначення його строку, законодавець, водночас, встановлює для окремих видів майна максимальні (граничні) строки договору. Такий договір припиняється зі спливом максимального строку, якщо до його закінчення жодна і з сторін не відмовилась від договору. Утім, законодавець не позбавляє наймача і наймодавця права домовлятися про строк користування майном, який є менш тривалим за максимальний, але обмежує наймача в праві користування майном на той випадок, якщо строк договору найму перевищує встановлений законом максимальний строк, оскільки в цьому випадку договір вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку (ч. 3 ст. 763 ЦК України).

Розглянуті правові прийоми встановлення строку договору найму доводять, що, не зважаючи на строковий характер правовідносин найму, встановлення строку користування майном – це право сторін цього договору, а не їхній обов'язок. На перший погляд такий висновок суперечить авторській позиції, що строк – це істотна умова договору найму, адже для укладання договору необхідна в належній формі згода з усіх істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Однак відсутність у договорі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували в згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Наведені вище аргументи прямо та опосередковано доводять, що умова про строк користування майном є необхідною умовою договору найму, адже вона в поєднанні з іншими ознаками цього договору виражає природу та особливості відносин найму. Саме тому умову про строк договору найму слід віднести в ранг його істотних умов.

Висновки до розділу 3

1. Укладанню договору оренди землі, цілісних майнових комплексів державного та комунального сектора економіки передують низка організаційно-правових відносин, які зумовлюють окремі переддоговірні стадії його укладання. У контексті змін до законодавства про оренду державного та комунального майна виокремленню підлягають погоджувальна стадія (яка зумовлена розпорядчими можливостями орендодавця державного (комунального) майна), інформаційна стадія (дозволяє визначити попит на об'єкт оренди) та стадія проведення змагальних заходів (конкурсу, аукціону тощо) між потенційними орендарями. Щодо найму (оренди) приватної нерухомості, то законодавство не забороняє укласти відповідні договори на конкурентних засадах. У таких випадках регулювання проведення змагальних заходів визначатиметься договором між орендодавцем та їх виконавцем або положеннями відповідних нормативних актів.

2. Істотними умовами будь-якого (поіменованого та непоіменованого) договору, за яким майно передається у користування, є його предмет та строк. Якщо ж користування майном супроводжується зустрічним задоволенням, діапазон істотних умов доповнюється умовою про плату за користування.

3. Плата та строк користування майном є завжди істотними умовами договору найму, а законодавче запровадження новел у п. 2 ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України покликані не «знизити жорсткість вимог щодо визначення

умов договору істотними», а звести до мінімуму підстави, а відтак і випадки визнання договору неукладеним

Висновки

1. Дослідження законодавчого підходу до моделювання поняття договору найму в пам'ятках кодифікації цивільного законодавства дозволило встановити, що специфіка економічних відносин на різних історичних етапах розвитку майнового обороту неодмінно позначалася на сфері застосування договору найму. Проте, впродовж історії людства незмінною залишається сутність зобов'язання, яке опосередковується цією договірною формою. На підставі визначення ознак договірного зобов'язання про передання майна в користування сформульовано його авторське визначення.

2. Користувач, якому наймодавець передав річ у користування, є учасником одночасно двох видів правовідносин (абсолютних та відносних), що неодмінно позначається на правовій природі його прав. Першу групу утворюють права, що становлять зміст зобов'язальних відносин між наймачем та наймодавцем. Друга група – це позначений назвою «право найму (оренди)» комплекс прав щодо володіння і користування річчю, які наймач набуває після передання йому речі. Зазначені права за своєю суттю є речовими. Таке правове становище користувача не приводить до стирання меж між речовими і зобов'язальними правами та появи «змішаних» цивільних прав. Зазначені права наймача мають спільну підставу виникнення і є взаємопов'язаними, однак існують паралельно. Наділення наймача правомочностями титульного володільця майном, взятим ним в найм, є необхідною умовою гарантування безперешкодного здійснення користування цим майном, тобто досягнення мети договору найму. І лише у випадку найму майнових прав, інститут майнового найму залишається суто зобов'язальним.

3. Правило про те, що право передання майна в найм має власник речі, поширюється на всіх суб'єктів права власності, оскільки сучасне цивільне законодавство (ч. 2 ст. 318 ЦК України) услід за Конституцією України (ст. 13), визначило юридичну рівність перед законом усіх суб'єктів права власності та рівні умови здійснення ними своїх прав (ч. 3 ст. 319 ЦК України). Тому, за загальним правилом, наймодавцями можуть бути всі суб'єкти права власності, які визначені законодавцем у ч. 1 ст. 318 ЦК України.

Водночас, участь кожного з них як наймодавця зумовлено низкою чинників. Окрім загальних вимог до вчинення правочинів, пов'язаних із дієздатністю фізичних і юридичних осіб, сучасне вітчизняне законодавство встановлює обмеження їх участі як наймодавців в окремих видах договірних відносин найму, що зумовлено специфікою останніх.

4. Аналізуючи положення законодавства щодо суб'єктного складу орендодавців державного майна, доходимо висновку, що вітчизняний законодавець, з метою оптимізації управління державною власністю, посилює централізацію орендних відносин державного майнового сектора.

5. Основним обов'язком наймодавця є обов'язок передати наймачеві майно негайно або у строк, встановлений договором найму. Під переданням майна визначено комплекс дій наймодавця, необхідних і достатніх для досягнення наймачем мети договору.

6. З метою встановлення додаткових гарантій захисту прав наймача та зменшення ризику передання йому в користування майна з прихованими недоліками рекомендовано визначити за наймачем право ознайомлюватися з документом (актом), яким оформлялося повернення майна наймодавцю за попереднім договором найму.

7. Одним із критеріїв якості речі, переданої в найм, є її комплектність. Невиконання чи неналежне виконання даної вимоги щодо стану речі спричиняє такі ж правові наслідки, що й непередання самої речі. Однак, у разі виникнення спору щодо збитків, наймачу необхідно довести не лише їхню наявність та обґрунтувати розмір збитків, а й довести, що без приналежностей він не мав змоги користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Таке ж завдання покладається на наймача, коли він заперечуватиме вимогу щодо справляння плати в період між переданням йому речі та переданням її приналежностей.

8. Укладанню договору оренди землі, цілісних майнових комплексів державного та комунального сектора економіки передують низка організаційно-правових відносин, які зумовлюють окремі переддоговірні стадії його укладання. У контексті змін до законодавства про оренду державного та

комунального майна виокремленню підлягають погоджувальна стадія (яка зумовлена розпорядчими можливостями орендодавця державного (комунального) майна), інформаційна стадія (дозволяє визначити попит на об'єкт оренди) та стадія проведенням змагальних заходів (конкурсу, аукціону тощо) між потенційними орендарями. Щодо найму (оренди) приватної нерухомості, то законодавство не забороняє укласти відповідні договори на конкурентних засадах. У таких випадках регулювання проведення змагальних заходів визначатиметься договором між орендодавцем та їх виконавцем або положеннями відповідних нормативних актів.

9. Істотними умовами будь-якого (поіменованого та непоіменованого) договору, за яким майно передається у користування, є його предмет та строк. Якщо ж користування майном супроводжується зустрічним задоволенням, діапазон істотних умов доповнюється умовою про плату за користування.

10. Плата та строк користування майном є завжди істотними умовами договору найму, а законодавче запровадження новел у п. 2 ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України покликані не «знизити жорсткість вимог щодо визначення умов договору істотними», а звести до мінімуму підстави, а відтак і випадки визнання договору неукладеним.

Список використаних джерел

1. Артиш В. І. Історичні аспекти виникнення та розвитку лізингу в світі [Текст] / В. І. Артиш // Український інвестиційний журнал WELCOME. – 2004. – № 11-12. – С. 3-11.
2. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-ге вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.
3. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 1 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1168.
4. Победоносцев К. Курс гражданского права. Часть 3. Договоры и обязательства. – СПб. Синодальная типография, 1986. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://civil-law.narod.ru/wissled/pobed/>
5. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений [Текст]: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Луиза Темболатовна Кокоева. – Саратов, 2004. – 452 с.
6. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М., 2000. – 448 с.
7. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. – М. : Статут, 2001. – 800 с.
8. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін.: за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
9. Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / О. В. Дзера (кер. авт. кол), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К. : Юрінком Інтер, – 2005. – Кн. 2. – 640 с.
10. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1240 с.

11. Мейер Д. И. Русское гражданское право. – В 2-х ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. – М. : Статут, 1997. – (Классика российской цивилистики). – 455 с.
12. Иоффе О. С. Развитие цивилистической мысли в СССР (часть 2). – Ленинград : Из-во Ленинградского ун-та., 1978. – 174 с.
13. Красавчиков О. А. Советское гражданское право. В 2-х томах. Том 2. – М. : Высшая школа, 1968. – 520 с.
14. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит. – 1975. – 880 с.
15. Хуторян Н. М. Нове в правовому регулюванні договору найму (оренди) за цивільним кодексом України / Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – 2004. – №1, 2 (9, 10). – С. 62-66.
16. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-ге вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – 1088 с.
17. Цивільне право: підручник : у 2 ч. Ч. 2 / за заг. ред. В. А. Кройтора та Є. О. Мічуріна. – Х. : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2013. – 814 с.
18. Домбругова А. Загальні положення про договір найму в новому Цивільному кодексі України [Текст] / А. Домбругова // Юридична Україна. – 2003. – № 10. – С. 78-87.
19. Ерш А. В. Аренда зданий и иных сооружений [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Александр Владимирович Ерш. – М., 2003. – 207 с.
20. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К. : Істина. – 928 с.
21. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М. : Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.
22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції Закону № 1878-VI від 11.02.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.
23. Про оренду землі: Закон України в редакції Закону від 02.10.2003 р. № 1211-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10.

– Ст. 102.

24. Нижний С. В. Застава майнових прав як спосіб забезпечення виконання зобов'язань [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сергій Валерійович Нижний. – К., 2007. – 198 с.

25. Карцева Н. С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Наталья Сергеевна Карцева. – М., 2004. – 140 с.

26. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х. : ФО-П Лисяк Л. С., 2013. – 672 с.

27. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – 896 с.

28. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М. : Фонд «Правовая культура», 1996. 448 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://forum.yurclub.ru/index.php?app=downloads&showfile=557>

29. Водний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.

30. Лісовий кодекс України: Кодекс в редакції Закону від 08.02.2006 р. № 3404 // Відомості Верховної Ради України – 2006. – № 21. – Ст. 170.ї

31. Про оренду державного та комунального майна: Закон України в редакції Закону від 14.03.1995 р. № 98/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.

32. Січко Д. С. Правова природа лізингу в Україні [Текст] : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Січко Дмитро Сергійович ; Одеський національний ун-т ім. І. І. Мечникова. – О., 2006. – 198 с.

33. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.),

Л. М. Баранова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 2. – 816 с.

34. Про затвердження Порядку оренди житла з викупом: Постанова Постанові Кабінет Міністрів України від 25.03.2009 р. №274 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF>

35. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від. № 8.08.1995 р 720/95 / Урядовий кур'єр. – 1995. – № 121. – 12 серпня.

36. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст] : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Алевтина Геннадіївна Брунь; Національний ун-т внутрішніх справ. – Х., 2003. – 173 с.

37. Вінник О. М. Господарське право: Курс лекцій / О. М. Вінник. – К. : Атіка, 2004. – 624 с.

38. Беяневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): Монографія / О. А. Беяневич. – Юрінком Інтер, 2006. – 592 с.

39. Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування: Закон України від 23.02.2012 р. № 4442-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 49. – Ст. 553.

40. Про надра: Кодекс України від 27.07 1994 року № 132/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.

41. Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності: Закон України від 1.10.2010 р. № 2624-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011 – № 11. – Ст. 71.

42. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності: Закон України від 08.07.2011 р. № 3687-VI // Відомості Верховної Ради України. –

2012. – № 18. – Ст. 15.

43. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х. : ФО-П Лисяк Л. С., 2013. – 672 с.

44. Хашівська Н. Гарантійні строки у договорах про передання майна у тимчасове користування [Текст] / Н. Хашівська // Підприємство, господарство і право. – 2010. – № 5. – С. 53-56.

45. Мороз О. В. Проблемні аспекти передачі майна наймачеві за договором найму [Текст] / О. В. Мороз // Збірник наукових праць за результатами міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми цивільного права» (м. Харків, 13-14 травня 2011 року). – Харків, 2011. – 622 с.

46. Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів: лист Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 р. № 7/7-401 // Вісник законодавства України. – 2003. – № 23.

47. Домбругова А. Права та обов'язки сторін договору найму за новим цивільним кодексом України [Текст] / А. Домбругова // Юридичний вісник України. – 2003. – № 43. – С. 14.

48. Про затвердження договорів оренди: наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 52. – Ст. 2281.

49. Мороз О. В. Особливості відновлення орендованого майна [Текст] / О. В. Мороз // Право і безпека. – № 3 (35). – Харків : ХНУВС, 2010. – С. 228-231.

50. Домбругова А. Умови передачі та повернення орендованого майна [Текст] / А. Домбругова // Юридичний вісник України, 2005. – № 8 (26 лютого – 4 березня) – С. 14.

51. Хашівська Н. Преклюзивні строки у договорах про передання майна у тимчасове користування [Текст] / Н. Хашівська // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 7. – С. 75-79.

52. Свіржський Б. Унікаючи нотаріуса: скільки можна пролонгувати договір оренди [Текст] / Б. Свіржський // Все про бухгалтерський облік. – 2010. – № 108. – С. 41.

53. Диба І. Переважні права орендаря [Текст] / І. Диба // Юридичний вісник України. – 2005. – № 23. – С. 8.

54. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням приватного підприємства «Автосервіс» щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, частини другої статті 777 Цивільного кодексу України (справа про переважне право наймача на придбання військового майна) від 10.12.2009 р. № 31-рп/2009 // Вісник Конституційного суду України. – 2010. – № 1. – С. 27.

55. Рішення Апеляційного суду Черкаської області від 07.10.2010 р. по справі № 22ц-4043/2010 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1203807>

56. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: [Текст]: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Станіслав Олександрович Бородовський; Прикарпатський національний ун-т ім. Василя Стефаника. – Івано-Франківськ, 2005. – 212 с.

57. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України: 2-ге вид., перероб. і допов. / За заг. ред. Г. Л. Знаменського, В. С. Щербини; Кол. авт.: О. А. Беяневич, О. М. Вінник, В. С. Щербини та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 720 с.

58. Про соціальні послуги: Закон України від 19.06.2003 р. № 966-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 358.

59. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.09.2011 р. № 906 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-%D0%BF>

60. Остапчук О. В. Актуальні питання дійсності договорів оренди нерухомого майна (за матеріалами практики господарських судів) [Текст] / О. В. Остапчук // Вісник господарського судочинства. – 2013. – № 6. – С. 165–173.

61. Щодо нотаріального посвідчення договорів оренди цілісних майнових комплексів : Лист Міністерства юстиції України від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-09-19 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v5415323-09>

62. Наказ Фонду державного майна України від 20.01.2010 р. № 43 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://document.ua/shodo-terminu-diyi-dogovoriv-orendi-derzhavnogo-maina-doc10525.html>

63. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7.07.2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

64. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції Закону № 1878-VI від 11.02.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

65. Сісецька А. Нові аспекти реалізації права оренди земельних ділянок за наслідками реформування системи реєстрації прав на нерухоме майно [Текст] / А. Сісецька // Юридична газета. – 2013. – 19 листопада № 46-47. – С. 31-32.

66. Дробовицкий Р. Нюансы проведения земельных аукционов по новому Закону / Р. Дробовицкий // [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/EA004108.html

67. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-17 // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 36. – Ст. 472.

68. Полковой А. А. История возникновения института «лизинг персонала» и его существенные особенности по американскому праву // Журнал российского права. – 2005. – № 6. – С. 34–40.

69. Про фінансовий лізинг: Закон України в редакції Закону від 11.12.2003 р. № 1381-IV // Відомості Верховної ради України. – 2004. – № 15.

– Ст. 231.

70. Про поховання та похоронну справу: Закон України від 10.07.2003 р. № 1102-XIV // Відомості Верховної ради України. – 2004. – № 7. – Ст. 47.

71. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Ч. : ФО-П Лисяк Л. С., 2012. – 736 с.

72. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України № 12 від 29.05.2013 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>

73. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14, 15-16, №17. – Ст. 112.

74. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.

75. Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 лютого 1996 р. № 271 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/271-96-%D0%BF>

76. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова Кабінету Міністрів України від 4.10.1995 р. № 786 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>

77. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-ге вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – 1088 с.

78. Цивільне право України: Підручник: У 2. т. // Борисова В. І. (кер. авт. кол.), Баранова Л. М. Жилінкова В. І. та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової,

