

**Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет**

Кафедра цивільного права і процесу

РУДА Оксана Ярославівна

**СТРОК ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРУ НАЙМУ
(ОРЕНДИ) МАЙНА**

Спеціальність 7.0601101 – Правознавство

Дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем «спеціаліст»

**Студентка групи ПРЦзс-54
О. Я. Руда**

Науковий керівник:
к.ю.н.,
І. Р. Калаур

**Дипломна робота допущена
до захисту
« ____ » _____ 2012р.**

**Завідувач кафедри цивільного
права і процесу
к.ю.н.
В.М. Слома _____**

ЗМІСТ

ВСТУП	3
Розділ 1. Сутність строку як правової категорії у договірних зобов'язаннях про передання майна у тимчасове користування	7
1.1. Сутність строку як правової категорії.....	7
1.2. Доктринальні підходи у вирішенні питання про строк як істотну умову договору найму (оренди) майна.....	14
Висновки до Розділу 1	26
Розділ 2. Строки здійснення суб'єктивних цивільних прав та виконання обов'язків сторонами договору найму (оренди) майна	28
2.1. Строки здійснення суб'єктивних цивільних прав та виконання обов'язків наймодавцем.....	28
2.2. Строки здійснення суб'єктивних прав та виконання цивільних обов'язків наймачем.....	38
Висновки до Розділу 2	53
Розділ 3. Правові наслідки порушення сторонами строків у договорах найму (оренди)	55
3.1. Цивільно-правова відповідальність наймодавця за порушення строків виконання його обов'язків за договором найму (оренди)	55
3.2. Цивільно-правова відповідальність наймача за порушення строків виконання своїх обов'язків за договором найму (оренди).....	73
Висновки до Розділу 3	81
Висновки	83
Перелік використаних джерел	87

ВСТУП

Актуальність теми. Строки (терміни) закріплюються нормами цивільного законодавства з метою врегулювання темпоральних показників цивільних правовідносин. Вони упорядковують цивільний обіг, стабілізують цивільні правовідносини, сприяють якісному задоволенню потреб їх учасників, забезпечують своєчасний захист цивільних прав.

Строки пронизують всі інститути цивільного права, в тому числі договори про передання майна у тимчасове користування, які опосередковують відносини з тимчасового володіння та користування майном. Реалізація суб'єктивних прав і виконання обов'язків сторонами таких договорів здійснюється різними способами та засобами, в різному обсязі та послідовності, що обумовлює різну обмеженість такої діяльності часовими межами.

На сьогодні правове регулювання відносин щодо передання майна у тимчасове користування здійснюється одночасно Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Земельним кодексом України і деякими іншими нормативно-правовими актами, не всі норми яких є взаємоузгодженими. Крім того, чинне законодавство України з недостатньою визначеністю регламентує строки (терміни) у договорах про передання майна у тимчасове користування та порядок їх обчислення.

На актуальність теми дипломної роботи вплинула також судова практика по вирішенню спорів, зумовлених порушенням, встановлених законом або договором, строків при укладенні, виконанні, зміні та припиненні вищевказаних договорів. Слід зауважити, що мають місце не поодинокі випадки неоднакового застосування одних і тих самих норм цивільного права у подібних правовідносинах.

Це обумовлює необхідність проведення наукового дослідження строків у договорах найму (оренди).

Мета і завдання роботи. Метою написання дипломної роботи є науково-теоретичний аналіз особливостей цивільно-правового регулювання

строків у договорах про передання майна у тимчасове користування, а також виробленні пропозицій та наукових рекомендацій стосовно вдосконалення цивільного законодавства у даній сфері відносин.

Для досягнення зазначеної мети у дипломній роботі були поставлені наступні завдання:

- розглянути сутність строку як правової категорії;
- проаналізувати доктринальні підходи у вирішенні питання про строк як істотну умову договору найму (оренди) майна;
- дослідити строки здійснення суб'єктивних цивільних прав та виконання обов'язків наймодавцем та наймачем;
- з'ясувати особливості цивільно-правової відповідальності наймодавця та наймача за порушення строків виконання ними своїх обов'язків за договором найму (оренди);
- розробити пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства в сфері регулювання строків у договірних відносинах з передання майна у тимчасове користування.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають в сфері регулювання та дотримання строків у договірних відносинах з передання майна у тимчасове користування.

Предметом дослідження є засади цивільно-правового регулювання, нормативно-правові акти, практика їх застосування, доктрини, теорії і наукові позиції, судова практика з питань регулювання строків у договірних відносинах з передання майна у тимчасове користування.

Методологічну основу дослідження становлять сукупність методів та прийомів наукового пізнання. Зокрема, при написанні роботи було використано такі методи дослідження як діалектичний, метод аналізу та синтезу, метод абстрагування та узагальнення, порівняльно-правовий та формально-юридичний методи.

Так, діалектичний метод дозволив дослідити питання сутності строку як правової категорії. Метод аналізу та синтезу застосовувався при

характеристиці строків здійснення цивільних прав і виконання цивільних обов'язків, а також строків захисту цивільних прав у договорах про передання майна у тимчасове користування. Метод абстрагування та узагальнення використовувався у процесі розробки дефініцій правових понять та категорій. За допомогою порівняльно-правового методу було здійснено аналіз наукових позицій вітчизняних та зарубіжних науковців щодо строку як істотної умови договору найму (оренди). Формально-юридичний метод надав можливості проаналізувати зміст правових норм національного законодавства і законодавства інших країн.

Ступінь дослідження теми. Теоретичним підґрунтям для дослідження строків у договірних відносинах з передання майна у тимчасове користування стали наукові праці: Д. В. Бобрової, Л. Г. Вострікової, Т. М. Вахоневої, В. П. Грибанова, М. А. Гурвича, О.В. Дзери, А. В. Жгунової, В. Б. Ісакова, О. С. Іоффе, А. Г. Калпіна, В. М. Коссака, К. В. Кейни, М. Я. Кириллової, Н. С. Кузнецової, О. А. Красавчикова, М. В. Логвінової, В. В. Луця, Р. А. Майданика, А. І. Масляєва, Д. І. Мейера, І. Б. Новицького, П. М. Рабіновича, З. В. Ромовської, М. П. Рінга, В. М. Самойленка, А. П. Сергеева, В. І. Синайського, Є. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Н. П. Фрідман, Є. О. Харитонова, Є. Д. Шершеневича, О. В. Шовкової, Н. А. Яхніної та інших.

Наукова новизна одержаних результатів визначається насамперед тим, що виконана наукова робота є одним із досліджень строків у договірних відносинах з передання майна у тимчасове користування..

У результаті проведеного дослідження сформульовано нові наукові положення й висновки, зокрема:

– встановлено, 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.

– доведено, 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 у належній формі згода з усіх істотних умов. Однак відсутність у договорі-документі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували у згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Практичне значення одержаних результатів можна окреслити трьома головними аспектами:

– результати дипломної роботи сприятимуть подальшому дослідженню строків у договірних відносинах з передання майна у тимчасове користування.;

– матеріали дипломної роботи можуть бути використані при підготовці методичних та дидактичних матеріалів при викладанні курсів «Цивільне право України», «Господарське право України»;

– наукові рекомендації можуть бути корисними для вдосконалення чинного законодавства, правозастосовчої практики.

Структура і обсяг дипломної роботи. Дипломна робота складається із вступу, трьох розділів, які містять шість підрозділів, висновків, переліку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 94 сторінки.

РОЗДІЛ 1

СУТНІСТЬ СТРОКУ ЯК ПРАВОВОЇ КАТЕГОРІЇ У ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАННЯХ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

1.1. Сутність строку як правової категорії

Цивільне право врегульовує приватні майнові та особисті немайнові відносини, що не просто плинуть у часі, а особливого значення у цих відносинах набуває досягнення належного, бажаного, законного правового результату, що обумовлюється та в деякій мірі визначається застосуванням тих чи інших видів цивілістичних строків та термінів. Отже, учасники цивільних правовідносин зацікавлені в тому, щоб їх права та обов'язки здійснювалися не лише належним чином, але і своєчасно.

Поняття «строк», «термін», «момент», «своєчасність», «давність», «швидкість» та інші можна визначити як засоби опанування часу, що визначені правовими нормами та відображають часові зв'язки та відношення.

Розпочинаючи розгляд строків у цивільному праві та у договорах про передання майна у тимчасове користування, зокрема, слід звернути увагу на загальне визначення та місце строків у праві в цілому.

Колишнє радянське та українське законодавство не містило визначення строку і не вказувало на сутність терміну в цивільному праві. За часів дії ЦК УРСР 1963 р. в юридичній літературі та судовій практиці використовувалися поняття «відтермінування», «термін», але тільки як синонім «строку» [1, 468]. У наукових працях того часу поділ строків на періоди та моменти було визнано недоцільним, однак, надаючи визначення строків, автори все одно згадували про існування певних моментів у часі [2, 250].

Сучасне законодавство багатьох інших держав також не розкриває відповідних понять, хоча може містити спеціальні норми про строки,

наприклад, ст. 190 ЦК РФ має назву «Визначення строку» [3], але вона встановлює лише загальний порядок визначення строків у цивільно-правових відносинах. Однак, сучасне українське цивільне законодавство, а саме ст. 251 ЦК [4], строком визначає період у часі, зі спливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення. Терміном, в свою чергу, визначається момент у часі, із настанням якого пов'язана дія чи подія, яка також має юридичне значення.

Факт здійснення прав і виконання обов'язків у часі викликає необхідність закріплення моментів їх виникнення, зміни та припинення в загальному спливі часу для забезпечення визначеності та стабільності цивільних правовідносин, і саме з цією метою використовується категорія строків та, відповідно, термінів. Слід звернути увагу, що норми-дефініції цивільного законодавства, закріплюючи офіційне визначення строків та термінів, надають їм особливого техніко-юридичного призначення та підвищують їх роль в окремих інститутах цивільного права.

Розмежування в сучасній юридичній науці та офіційне закріплення в цивільному законодавстві вказаних понять викликає необхідність детального аналізу теоретичних робіт дослідників проблем часу та строків як у цивільному, так і в інших галузях права.

Н. П.Фрідман зазначає, що строки – це найважливіший засіб упорядкування суспільних відносин, без яких практично не можна уявити жодного документа, жодного нормативного акта, якої б юридичної сили він не мав. Співвідношення між часом і строком є співвідношення цілого і частини; об'єктивного і суб'єктивного [5, 3]. Таке твердження є цілком виправданим, оскільки, як уже зазначалося, час – це одна з основних форм буття матерії, а строк, в загальному розумінні, – це певний проміжок часу [6, 621]. Встановлення строків можливе лише за умови існування часу шляхом обмеження у часі правовідносин як в цілому, так і їх складових частин, а саме суб'єктивних прав та юридичних обов'язків учасників цих правовідносин. Звідси випливає і суб'єктивна ознака строків.

В. П. Нагребельний, зокрема, вказує, що строки – це визначені законом або договором періоди, встановлені для здійснення відповідних дій, реалізації прав або виконання зобов'язань, з настанням чи закінченням яких пов'язується певна дія або подія, що має юридичне значення [7, 674].

В. В. Луць визначив строк як період або момент часу, з настанням або закінченням якого пов'язані певна подія або дія (бездіяльність), що мають юридичне значення [8, 15-16, 21]; або ж правовий строк це є час, з настанням чи впливом якого пов'язана та чи інша подія чи дія, що має юридичне значення. Питання про роль та місце строків у цивільних правовідносинах, на думку автора, слід розглядати в декількох аспектах: 1) строк як момент виникнення (початку) чи припинення правовідносин (у діючому цивільному законодавстві цей аспект розглядається вже як окрема часова категорія, що має назву «термін»); 2) строк як одна з умов, що визначає його зміст; 3) строк як критерій правомірності поведінки учасників правовідносин з точки зору його своєчасності [9, 39].

Також слід відзначити, що строк може розглядатися як правова форма встановлення граничних меж реалізації прав та виконання обов'язків учасниками цивільних правовідносин; як форма існування та розвитку прав та обов'язків учасників цивільних правовідносин; як часовий регулятор суспільних відносин у сфері цивільного права. Крім цього, цивілістичні строки можна вважати гарантіями забезпечення реалізації та захисту цивільних прав. Під гарантіями, у свою чергу, розуміють заходи, засоби, способи та процедури, які створюють умови, за наявності яких особистість може реально захищати та реалізовувати свої права [10, 19].

Досить цікавим є визначення строку як відрізка часу, який включає в себе три елементи: початок, протікання та закінчення [11, 82]. Це визначення, на нашу думку, якнайкраще відображає сутність саме терміну, визначаючи його окремим випадком строку, а також таким відрізком часу, в якому початок, протікання і закінчення зливаються та поєднуються.

Будь-який відрізок часу, що використовується в нормах права, на думку Н. П. Фрідман, не існує сам по собі, він завжди несе певне функціональне навантаження: з його настанням чи впливом закон пов'язує виникнення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків [5, 4]. Наприклад, для поновлення договору оренди землі недостатньо продовження орендарем користування земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, необхідна також відсутність письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору (ст. 33 Закону України «Про оренду землі») [12].

Окрім вищезгаданих науковців, в юридичній науці ми ще зустрічаємо визначення правового строку, надане П. І. Жигалкіним, який, досліджуючи строки у трудових правовідносинах, визначив його як відрізок часу (період, момент), що визначається законом чи, у відповідності з вимогами закону, вольовими діями людей, із закінченням або настанням якого норми права пов'язують певні юридичні наслідки [13, 6]. Щодо такого визначення строків П. І. Жигалкіним його цілком підтримала С. В. Вишновецька, яка також займалася дослідженням строків у сфері трудового права [14].

У російській юридичній науці строк також розуміється як проміжок часу, протягом якого здійснюються, захищаються права і виконуються обов'язки, чи момент часу, з настанням якого пов'язані виникнення, зміна та припинення прав і обов'язків [15, 14].

Отже, як бачимо, всі вище перелічені визначення правового строку мають подвійний характер: з одного боку, строк розглядається як певний період часу, з іншого – як певний момент часу. На сьогоднішній день цивільне законодавство, відмежувавши поняття «термін» від поняття «строк», вказало на їх суттєву різницю. Отже, строк, по відношенню до терміну, є більш загальною часовою категорією в цивільному праві, оскільки він, як певний відрізок часу, зі впливом якого наступають юридичні наслідки, визначає період, протягом якого суб'єкт цивільних правовідносин може реалізувати та захистити свої права [16, 198].

Разом із строками треба розглядати і терміни, що являють собою спеціальну часову категорію цивільного права, яка визначає момент часу, з настанням якого

виникають, змінюються або припиняються цивільні правовідносини, а також починають обчислюватися чи припиняється обчислення строків, в межах яких здійснюється реалізація та захист учасниками цивільних правовідносин своїх прав та обов'язків.

Відмінність строків і термінів полягає в тому, що: – будь-який строк є тривалішим порівняно з терміном, у зв'язку з чим терміни доцільно розглядати як складову частину строків; – до строків як триваючої темпоральної категорії застосовуються такі поняття, як «обчислення», «початок перебігу», «закінчення», «поновлення», «переривання», «зупинення строку» тощо, терміни можуть бути лише встановлені; – згідно з ч. 1 ст. 252 ЦК, строк визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами, а термін визначається календарною датою або вказівкою на подію, яка має неминуче настати (ч. 2 ст. 252 ЦК).

Тому застосування, зокрема, у Законі України «Про оренду державного і комунального майна» поняття «термін, на який укладається договір оренди» суперечить чинному законодавству, зокрема ЦК, який у ст. 251 дає чітке відмежування цих понять. Більш того, у змісті ч. 4 ст. 10 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» [17] має місце і поняття «строку дії договору оренди». Тому з метою усунення суперечностей діючих законодавчих актів та приведення їх у відповідність один до одного пропонуємо викласти наступні норми Закону у такій редакції:

а) п. 2 ч. 1 ст. 10 Закону України «Про оренду державного і комунального майна»: «строк, на який укладається договір оренди»;

б) ст. 17 Закону «Строк договору оренди»:

– п. 1. «Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. Строк договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший строк».

– п. 2. «У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором».

Досліджуючи строки та терміни у цивільному праві та називаючи термін моментом у часі, з настанням якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення, виникає питання, чи всі моменти, визначені цивільним законодавством, слід трактувати як терміни? Досить часто у цивільному законодавстві замість поняття «термін» використовується саме поняття «момент», наприклад «момент укладення договору...», «момент набуття права власності...» тощо.

Момент укладення договору як цивільно-правове явище може співвідноситися лише з певними фактами, що мають юридичне значення, до яких, слід віднести оферту й акцепт, що в сукупності становлять фактичний склад, який є достатнім для визначення договору укладеним, якщо не виникло ніяких ускладнень.

Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії. Так, згідно зі ст. 795 ЦК з моменту передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), що оформлюється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору, починається обчислення строку договору найму. А з моменту повернення наймачем предмета договору найму, що оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору, договір найму припиняється. Отже, період між початком і закінченням дії договору буде мати назву строку договору, а момент початку та закінчення дії такого договору буде мати назву терміну, що в більшості випадків уточнюється конкретною календарною датою. Тому, моментом укладення договору в даному випадку є сукупність певних дій (юридичних фактів), які визначають процедуру укладення договору та встановлюють час настання тих чи інших правових наслідків. Після визначення моменту, з якого, договір вважається укладеним, можна встановити і термін (початковий момент) дії договору.

Законодавець досить часто поряд з поняттям «термін» використовує саме поняття «момент», і це вказує на те, що «строк», «термін» та «момент» – це різні часові показники цивільного права, що встановлені законодавством для

врегулювання цивільних правовідносин. Виникає питання, в чому ж полягає різниця між «терміном» та «моментом» у цивільному праві, якщо термін також визначається як певний момент у часі?

Законодавець поняття «термін» трактує як техніко-юридичну категорію цивільного права, призначену саме для визначення часових показників цивільних правовідносин. Поняття «момент» у цивільному праві є більш складною юридичною категорією, яка визначає процедуру встановлення часу настання правових наслідків та є підґрунтям для визначення терміну.

Т. М. Вахонєва пропонує з метою відмежування понять «момент» і «термін» замінити поняття «момент» поняттям «час». На її думку, назву ст. 640 ЦК «Момент укладення договору» слід замінити назвою «Час укладення договору». Відповідно поняття «момент» необхідно використовувати тільки відносно визначення терміну [18, 4]. Однак, погодитися з позицією Т. М. Вахонєвої немає достатніх підстав, оскільки в даному разі момент укладення договору становить сукупність юридичних фактів, які визначають процедуру укладення договору та встановлюють час настання тих чи інших правових наслідків.

Таким чином, при аналізі норм цивільного законодавства щодо поняття «момент» в одних випадках йдеться про момент як складну самостійну юридичну категорію, в інших – відбувається лише позначення терміну.

Отже, звертаючи увагу на терміни у цивільному праві, слід зазначити, що вони можуть мати різне практичне значення. З одного боку, терміни визначають граничні межі цивільно-правових строків, з іншого – моменти виникнення тих чи інших прав та обов'язків учасників цивільних правовідносин, а також настання чи припинення для них негативних або позитивних наслідків. Однак, термін визначається календарною датою або вказівкою на подію, що має неминуче настати, і вже таке визначення терміну не може задовольнити потреби учасників цивільних правовідносин, оскільки момент повинен визначатися не тільки календарною датою, а ще й годинами та навіть хвилинами.

1.2. Доктринальні підходи у вирішенні питання про строк як істотну умову договору найму (оренди) майна

Конституційний принцип свободи підприємницької діяльності дозволяє 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 існує орендний тип підприємництва, як альтернативний спосіб вирішення господарських завдань. Його основу складає юридично визначена можливість використовувати у здійсненні підприємницької діяльності на договірній основі майно іншого учасника майнового обороту на той випадок, коли потреба у майні має тимчасовий характер, або придбання власного майна з об'єктивних чи суб'єктивних причин є неможливим [19, 199].

Однак це не єдина причина існування інституту найму (оренди). Ще стародавні мислителі зауважували, що багатство обумовлюється не фактом володіння величезним майном чи грошами на праві власності, а ефективним господарюванням в цілому, умінням застосовувати різні форми і методи його облаштування і ведення [20, 46-47]. Найм (оренда) є однією із таких форм, оскільки дозволяє успішно і оперативно управляти виробничими фондами з метою отримання прибутку. Остання є ключовою ознакою підприємницької діяльності і визначальним фактором у діяльності підприємців. Через те для останніх першочергове значення має результат використання власності.

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

Аналіз сучасного стану розвитку підприємницьких відносин, дає можливість зробити висновок, що ринок найму (оренди) є настільки ж необхідним як і ринок товарів, робіт і послуг. Потребу у ньому диктують вимоги часу, адже найм (оренда) є одним із правових механізмів управління капіталом, а отже і засобом його накопичення.

В юридичному аспекті відносини найму (оренди) опосередковуються нормами правового інституту договору найму (оренди).

Договір найму (оренди) є одним із традиційних договорів, який в умовах сьогодення широко використовується у підприємницькій діяльності. Укладаючи даний договір власник речі не втрачає свого правового титулу, а передає контрагентові лише можливість здобувати з речі корисні властивості та одержувати плоди і доходи, за що отримує дохід у формі плати за найм (оренду) речі. При цьому власник майна наче б то продає його споживну вартість частинами [21, 116]. Отже, у економічному відношенні ця договірна форма опосередковує такі відносини товарообміну, у яких товаром є не річ, а право користуватися нею [22, 248]. Саме тому законодавство дбайливо намагається надати відносинам, які виникають із цього договору всеможливу визначеність [23, 344].

Основу правового регулювання договору найму (оренди) складає глава 58 Цивільного кодексу України, структура якої побудована за класично пандектною системою, що властива структурі Цивільного кодексу в цілому. У § 1 вказаної глави законодавець визначає загальні положення про договір найму (оренди). Необхідність їхнього моделювання обумовлена наступними факторами: по-перше, окремі види орендних відносин мають свої особливості, які спричинені видом орендованого майна, метою його використання та суб'єктним складом даних відносин. Як правило особливості укладання та виконання того чи іншого договору найму (оренди) передбачені законом, про що вказано у ч. 2 ст. 759 Цивільного кодексу України. Однак, незважаючи на наявність у кожного виду своїх особливостей всі вони є елементами одного типу договірних відносин – відносин з

передання майна на платній основі у тимчасове користування, а тому повинні мати єдину правову основу. Її функції виконують загальні положення про найм (оренду), які мають уніфікований характер і можуть субсидіарно застосовуватися до регулювання всіх видів договірних відносин найму. Такий підхід звільнив законодавця від необхідності кожен раз відтворювати у Цивільному кодексі одні і ті ж норми у параграфах, що присвячені окремим видам договору найму.

По-друге, загальні положення про найм (оренду) застосовуються при регулюванні договірних відносин найму, для яких законодавством не встановлені особливості укладання та виконання договору.

По-третє, загальні положення про найм (оренду) є базовими і регулюють відносини передання майна у тимчасове користування за плату. Проте, законом передбачена можливість їх застосування до відносини безоплатного користування майном. Зокрема, у ч. 3 ст.827 Цивільного кодексу України передбачена можливість застосування положень гл. 58 цього кодексу до договору позики, який опосередковує відносини безоплатного передання речі в користування протягом певного строку.

Наступні 2-6 параграфи гл. 58 містять спеціальні норми, які регулюють окремі договори найму (прокат, найм (оренда) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм оренда транспортного засобу, лізинг). Водночас, спеціальні положення щодо врегулювання окремих договорів найму (оренди) можуть встановлюватися і в інших законодавчих актах.

У сучасній юридичній літературі помічено, що виокремлення у Цивільному кодексі України окремих видів договору найму (оренди) не ґрунтується на єдиному кваліфікаційному критерії. Так договір найму (оренди) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди та договір найму (оренди) транспортного засобу виділені як окремі види договору найму (оренди) за критерієм виду майна, що передається у користування. Кваліфікуючими ознаками, які дозволили виділити договір

прокату та договору лізингу, послужили суб'єктний склад та мета використання майна, переданого в найм. Безперечно, вказані ознаки властиві тим чи іншим договорам найму (оренди), але на наш погляд законодавець у § 2-6 глави 58 Цивільного кодексу України ставив за мету, в першу чергу, визначити соціально значимі випадки найму (оренди), а не його видозміну. Такий підхід обумовлений тим, що з погляду ефективного правового регулювання головне – чітко виділити особливості відповідних договорів і забезпечити їхнє адекватне регулювання з допомогою спеціальних правил, які виключають можливість застосовувати кореспондуючі їм загальні положення про договір оренди [24, 491].

Щодо інших договору найму (оренди), які не включені в даний перелік, то вони регулюються загальними нормами про найм (оренду). Відповідно, законодавець у Цивільному кодексі України залишив поза увагою спеціального правового регулювання договори оренди, які, з нашого погляду, мають не меншу специфіку і соціальну значимість, чим ті, які визначені § 2-6 глави 58 Цивільного кодексу України. Йдеться, зокрема, про найм (оренду) підприємств та найм майнових прав.

Наступною проблемою правового регулювання відносин найму (оренди) є укладання договорів, які підпадають одночасно під режим спеціального правового регулювання декількох його видів (для прикладу договір лізингу капітальної споруди, прокат транспортного засобу). На практиці виникає питання, норми якого параграфу гл. 58 Цивільного кодексу України мають пріоритетне застосування до вказаних договорів. У російській юридичній літературі запропоновано шукати відповідь на поставлене питання виходячи із співвідношення понять «види договору оренди» і «договір оренди окремих видів майна», якими законодавець оперує у ст. 625 ЦК Російської Федерації. В основу такого поділу дослідники покладають критерії виокремлення того чи іншого договору оренди. Так, якщо критерієм розмежування є лише предмет оренди, – то це договір оренди окремого виду майна, якщо ж критеріями розмежування є не тільки предмет, але й інші обставини – це

окремий вид договору оренди. Через те спеціальні правові норми, що регулюють окремі види договору найму мають пріоритет перед нормами договору оренди окремих видів майна.

Як зауважувалося вище, у § 2-6 глави 58 Цивільного кодексу України визначені соціально значимі договори найму (оренди), кожен з яких має свою гаму видозмін, в залежності від виду майна, що складає його предмет. Так можна говорити про договір лізингу споруди, договір лізингу транспортних засобів, договір лізингу устаткування тощо. Всі вони співвідносяться як загальне та окреме. Через те спеціальні норми про лізинг є пріоритетними по відношенню до правил, що регулюють відносини найму (оренди) транспортних засобів, будівель, капітальних споруд.

У ч. 3 ст. 760 Цивільного кодексу України зазначається, що особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншим законом. Так оренда цілісних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів а також індивідуально-визначеного державного і комунального майна регулюється Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [17]; особливості оренди рухомого та нерухомого майна, об'єктів майнового комплексу Національної академії наук України й галузевих академій наук та майна закріпленого за військовими частинами, закладами, установами та організаціями Збройних Сил України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань, які ведуть його облік у спеціальному порядку визначені, відповідно, у Законі України «Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» [25] та Законі України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [26]; оренда землі регулюються Законом України «Про оренду землі» [12], Земельним [27], Лісовим [28], Водним кодексами України [29], Кодексом України про надра тощо [30]; до відносин прокату застосовуються положення Закону України «Про захист прав споживачів» [31]; відносини, що виникають у зв'язку з договором фінансового лізингу,

регулюються положеннями Закону України «Про фінансовий лізинг» [32]. Водночас оренда майна у сфері господарювання врегулюється нормами § 5 глави 30 Господарського кодексу України [33]. Наявність широкого спектру правових норм загального та спеціального характеру, що регулюють відносини найму (оренди) окремих видів майна, потребує правильного застосування принципу пріоритетності норм того чи іншого нормативного акту при укладанні договору найму (оренди) та при вирішенні спорів.

Послідовність застосування визначена у вищевказаній ч. 3 ст. 760 Цивільного кодексу України, де зазначається, що особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншим законом. Таким чином у регулюванні відносин найму (оренди) окремого виду майна пріоритет мають спеціальні норми § 2-6 глави 58 Цивільного кодексу України, за ними слідує норми загального характеру, що визначені у §1 цієї ж глави, а потім норми інших законодавчих актів. Останні повинні відповідати нормам Цивільного кодексу в силу загального принципу, визначеного у ч. 2 ст. 4 цього кодексу. Отже, якщо інший закон встановлює норму, якої не має у Цивільному кодексі то тут відсутнє протиріччя і діє цей закон, якщо ж інший закон містить норму, яка є іншою в порівнянні з нормою Цивільного кодексу, то слід застосовувати останню. При колізії спеціальних законодавчих актів, правильно буде, з нашого погляду, використати розглянутий вище принцип колізії спеціальних норм § 2-6 глави 58 Цивільного кодексу України.

Пріоритетність норм Цивільного кодексу України у регулюванні відносин найму (оренди) обумовлена тим, що в ньому містяться кодифіковані норми загального характеру, і він діє на всьому полі цивільних відносин. Водночас в іншому кодифікованому акті, – Господарському кодексі України, – встановлено протилежне правило, за яким до відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом (ч. 6 ст. 283). При такому підході норми Цивільного кодексу матимуть субсидіарний

характер, що недопустимо. Для усунення вказаного протиріччя ч. 6 ст. 283 Господарського кодексу України слід викласти у наступній редакції: «Відносини оренди регулюються Цивільним кодексом України, цим Кодексом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них».

Цивільний кодекс України оперує поняттям «оренда», використовуючи його разом з поняттям «найм», проте не містить критеріїв їхнього розмежування. У вітчизняній юридичній науці з цього приводу склалися два погляди. Одні науковці вважають, що Цивільний кодекс вирішив тривалий теоретичний спір, який існував у науці цивільного права, щодо співвідношення понять договорів «оренди» та «найму», встановивши, що ці поняття є тотожними [34, 235]. Застосування то одного, то іншого терміну пов'язане не стільки з відмінностями цих договорів, скільки з практикою найменування їх у певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з використання державного і комунального майна) [35, 345]. Інші дослідники розглядають поняття «оренда», «лізинг», «прокат» такими, що позначають однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом договору [36, 56]. Таку ж позицію зайняв і Вищий господарський суд України. Так, розглянувши матеріали касаційної скарги ТОВ «Карпати – Агро» на постанову Львівського апеляційного господарського суду від 12.06.08 у справі №2/223 за позовом Мукачівської міської санітарно-епідеміологічної станції до ТОВ «Карпати – Агро» про стягнення 15324,03 грн та за зустрічним позовом ТОВ «Карпати – Агро» до Мукачівської міської санітарно-епідеміологічної станції про визнання за ТОВ «Карпати-Агро» права на користування орендованим приміщенням, суд у своїй постанові зазначає, що «Оренда державного майна є різновидом майнового найму, і при розгляді справи застосовуються норми, як Закону України «Про оренду державного та комунального майна», так і норми Цивільного та Господарського кодексів України...» [37].

Традиційно термін «оренда», вважають вони, використовується для підкреслення підприємницького характеру використання майна [38, 157]. Передумовою таких міркувань було законодавче визначення «оренди» до прийняття Цивільного кодексу України (наприклад, у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» орендою визначається засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності).

Сьогодні поняття «оренда» та «договір оренди» визначені у ст. 283 Господарського кодексу України. Відповідно до цієї статті за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. Як бачимо, акцент у визначенні зроблено на меті використання майна – для здійснення господарської діяльності, тобто діяльності, яка спрямована на задоволення суспільних потреб. Тому, надання у користування майна суб'єкту господарювання не для здійснення господарської діяльності, а для задоволення інших потреб (лікувально-оздоровчих, культурно-освітніх) може мати місце на підставі договору найму майна. Дана особливість договору оренди послужила причиною визначити предмет цього договору майно виробничо-технічного призначення, що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості.

Співставляючи поняття договору найму, що подане у ст. 759 Цивільному кодексу та договору оренди, яке визначене у ст. 283 Господарського кодексу України, приходимо до висновку, що обидва вони опосередковують відносини з предання майна у користування, проте різняться сферами застосування. Цариною договору оренди є господарська діяльність, при здійсненні якої майно використовується на підставі договору оренди, а щодо договору найму, то він опосередковує всі інші випадки договірної використання майна. Така диференціація вписується в систему вітчизняного правового регулювання, при наявності наступних застережень: по-перше, необхідно викласти ч. 6 ст. 283 Господарського кодексу України у редакції,

яку ми запропонували вище, це вирішить питання порядку застосування до відносин оренди норм Цивільного та Господарського кодексів; по-друге, у Господарському кодексі окрім загальних положень про оренду слід зацентувати увагу на моделюванні загальних положень правового регулювання оренди державного та комунального майна, в тому числі оренди земельних ділянок та лізингу майна, що перебувають у державній власності.

Надаючи важливого значення змісту договору одренди майна, законодавець спеціально визначив у ст. 284 Господарського кодексу його істотні умови, тобто ті, що мають юридичне значення, впливають на формування і сутність правовідносин, які випливають з цього договору [39, 437]. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендного майна та умови його повернення та викупу. Проте, у главі 58 Цивільного кодексу відсутня норма, яка б визначала істотні умови договору найму (оренди). Отже істотною в силу закону є лише умова про предмет цього договору. У ст. 670 Цивільного кодексу предметом договору найму (оренди) визначено речі та майнові права. Водночас, у вказаній статті вперше закріплено дві кваліфікуючі властивості речі, як предмета договору найму (оренди). Вони обумовлені сутністю цих договірних відносин. Перша із них – індивідуальна визначеність, що вказує на незамінність речі та наявність властивих тільки їй ознак, які вирізняють її з поміж інших однорідних речей. З цього приводу рекомендуємо в договорі вказувати всі необхідні дані, що індивідуалізують річ, яка передається в найм (оренду). Вони можуть визначатися за різними критеріями: назвою, символом, кольором, розміром, формою моделлю, місцем знаходження, зображенням на плані місцевості, інвентаризаційних, реєстраційних, кадастрових номерів тощо. Це дозволить уникнути спорів, на предмет 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 в найм – це її неспоживчість, тобто здатність зберігати свій первісний вигляд при неодноразовому використанні.

У сучасній цивілістичній доктрині неоднозначно вирішено питання, чи є строк та плата за користування майном істотними умовами договору найму. Так, одним із пояснень того, що строк не слід визначати істотною умовою цього договору, дослідники називають, закріплену у ч. 2 ст. 763 Цивільного кодексу України, можливість укладання договору найму без вказівки строку його дії [35, 350]. Водночас, вказана диспозитивна норма використовується і авторами 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 у 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 у договорі. Такий стан речей вказує на неоднозначне доктринальне тлумачення однієї і тієї ж норми ЦК України, що може спричинити негативні практичні наслідки.

У розв'язанні поставленої проблеми слід взяти до уваги думку М.І. Брагінського та В.В. Вітрянського про те, що при аналізі істотних умов договору найму, визначальним є сам аспект поняття «договору», оскільки цим поняттям охоплюється три правові явища, що зумовило трьохзначне його використання в цивілістичній літературі: договір-правочин, договір-правовідношення та договір-документ. Договір-правочин – це юридичний факт, який за своєю суттю не може мати власного змісту. Договір-документ також не може слугувати джерелом всіх умов договору, оскільки багато із них визначені імперативними й диспозитивними нормами та звичаями

ділового обороту. Відповідно, дослідження істотних умов договору передбачає дослідження договору-правовідношення, зміст якого не вичерпується умовами, що визначені в договорі-документі [24, 343].

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

Водночас, законодавець дозволяє наймодавцю і наймачу бути учасниками відносин найму, строк яких визначатиметься волею одного із них припинити ці відносини. За такої обставини, строк договірною правовідношення у договорі-документі не визначається і договір найму вважатиметься укладеним на невизначений строк. Саме така можливість для них встановлена у ч. 2 ст. 763 ЦК України, яка стала предметом дискусії – чи є строк істотною умовою договору найму.

Можливість укладання договору найму на невизначений строк обумовлена щонайменше двома факторами: по-перше, практика багатовікового існування відносин найму довела, що не завжди виправданою є необхідність визначати строк найму майна у договорі-документі, 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, в свою чергу, є підставою виникнення

правовідношення найму майна, строк якого невстановлений. Проте, і в цьому випадку договір найму не втрачає ознак договору, який укладений на певний строк. Адже правовими наслідками укладання такого договору є те, що кожна із його сторін вправі відмовитись від договору у 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 терміни). 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 [40, 111].

Закріплюючи можливість укладання договорів найму без зазначення його строку, законодавець, водночас, встановлює для окремих видів майна максимальні (граничні) строки договору ¹. Такий договір припиняється зі спливом максимального строку, якщо до його закінчення жодна із сторін не відмовилась від договору. Втім, законодавець не позбавляє наймача і наймодавця права домовлятися про строк користування майном, який є менш тривалим за максимальний, але обмежує наймача у праві користування майном на той випадок, якщо строк договору найму перевищує встановлений законом максимальний строк, оскільки у 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

¹ Наприклад, у ст. 821 Цивільного кодексу України закріплено спеціальне правило яке визначає максимальний строк договору найму житла (п'ять років), якщо у договорі строк не встановлений. Відповідно до ст. 18 Лісового кодексу України, тимчасове користування лісами може бути: довгостроковим – терміном від одного до п'ятдесяти років і короткостроковим – терміном до одного року. Законом України «Про оренду землі» встановлено, що строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років.

укладання договору необхідна у належній формі згода з усіх істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Однак відсутність у договорі-документі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували у згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Втім, не у всіх видах договору найму його учасники можуть використати закріплену, у вказаному положенні, можливість. Причина цьому – імперативна вказівка законодавця на необхідність визначити у договорі строк користування майном. Йдеться про законодавче визначення строку як істотної умови тих договірних конструкцій, за якими майно передається у користування, як правило, для здійснення наймачем підприємницької діяльності². Така позиція законодавця обумовлена по-перше, природою орендних відносин, яка передбачає тимчасове користування майном, а по-друге, підприємницькою сферою використання майна, де беззмістовним є застосування 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 1:

Існуючі в наукових дослідженнях визначення правового строку мають подвійний характер: з одного боку, строк розглядається як певний період часу, з іншого – як певний момент часу. На сьогоднішній день нове цивільне

² Лісовий кодекс України; Законом України «Про оренду землі»; Господарський кодекс України.; Закон України «Про фінансовий лізинг»; Законно України «Про оренду державного та комунального майна»

законодавство, відмежувавши поняття «термін» від поняття «строк», вказало на їх суттєву різницю.

З'ясовано, що у цивільному праві строк: є певним проміжком часу (термін – моментом); має імперативне або диспозитивне встановлення або закріплення; має тісний зв'язок з юридичними фактами (діями та подіями); встановлюється, як правило, для упорядкування цивільного обігу або захисту порушених цивільних прав.

Розглянуто правові прийоми встановлення строку договору найму та доведено, 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 у належній формі згода з усіх істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Однак відсутність у договорі-документі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували у згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Встановлено, 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.

РОЗДІЛ 2

СТРОКИ ЗДІЙСНЕННЯ СУБ'ЄКТИВНИХ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ ТА ВИКОНАННЯ ОBOB'ЯЗКІВ СТОРОНАМИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) МАЙНА

2.1. Строки здійснення суб'єктивних цивільних прав та виконання обов'язків наймодавцем

Ч. 1 ст. 631 ЦК України визначає строк дії договору як час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору. Строк дії договору визначається на розсуд сторін, якщо тільки в законі чи акті державного органу, обов'язкового для сторін, не обмежується строк його чинності [41, 177].

Відповідно до ч. 1 ст. 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). Однак, по-перше, закон може встановлювати максимальний (граничний) строк договору найму окремих видів майна. Так, згідно з ч. 3 ст. 93 ЗК України оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років і довгостроковою – не більше 50 років. У свою чергу, ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлює мінімальний строк оренди – не менше як п'ять років, проте в орендаря залишається право запропонувати менший строк, якщо це відповідає його інтересам; по-друге, якщо такий договір укладений без вказівки на конкретний строк його дії, то кожна із сторін може відмовитися від договору у будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. При цьому договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк. Отже, в даному випадку договір найму є

строковим, але строк його дії конкретно не визначений сторонами при укладенні договору, і тому відповідне зобов'язання може припинятися на підставах, встановлених законом.

Строки закон передусім встановлює для того, щоб спонукати правомочну особу до здійснення належного їй суб'єктивного права у тих випадках, коли його здійснення або нездійснення торкається інтересів всього суспільства або конкретних осіб тощо. Як зазначає Л. Г. Вострікова, при дослідженні строків це спонукання правомочної особи до реалізації свого права здійснюється законом різними способами. В деяких випадках це досягається шляхом встановлення у законі порівняно коротких строків існування суб'єктивного права у часі, а в ряді випадків закон стимулює існування суб'єктивних цивільних прав більш ефективними засобами, а саме шляхом встановлення обов'язку правомочної особи здійснити своє право шляхом встановлення в законі негативних наслідків для правомочної особи на випадок його нездійснення [42, 26-27]. І одним із таких наслідків є припинення суб'єктивного права внаслідок його нездійснення протягом певного часу. Отже, саме в цих випадках вплив певного строку набуває значення обставини, яка припиняє подальшу дію суб'єктивного права, і таке припинення виступає тут як своєрідна санкція за нездійснення того чи іншого (передбаченого законом або договором) суб'єктивного права. Ці строки традиційно відносять до преклюзивних.

Статтею 764 ЦК України встановлено *місячний строк, протягом якого наймодавець може розірвати договір найму з наймачем після закінчення строку його дії*. Наслідком невикористання цього права є поновлення договору найму на строк, який був раніше встановлений договором, і неможливість його розірвання до закінчення цього строку [35, 351]. До речі, зазначене положення значно відрізняється від ст. 260 ЦК УРСР, якою також визначалася можливість продовження користування майном після закінчення строку договору. По-перше, ЦК УРСР не надавав наймодавцю якийсь строк, протягом якого йому треба висловити свої заперечення щодо продовження договору з наймачем. 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. Єдиною відмінністю такого договору від договору, який початково укладається на невизначений строк, було те, що кожна зі сторін у разі відмови від договору повинна була попередити іншу сторону за один місяць, а не за три, як це було визначено ст. 259 ЦК УРСР. 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 [1, 122]. Аналогічне положення закріплене і в ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Так, у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Отже, пасивність наймодавця у визначених правовідносинах протягом встановленого законом строку призводить до втрати ним права на розірвання договору найму без шкідливих для нього наслідків, і це є підставою для розгляду даного строку як преклюзивного.

Дещо інакше сформульоване дане положення у ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», зокрема, у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Так, ЗАТ звернулося до господарського суду із позовом до комунального підприємства про визнання договору оренди поновленим на визначений у договорі строк та зобов'язати відповідача належним чином виконувати обов'язки орендодавця за поновленим договором оренди, в тому числі своєчасно виставляти рахунки для оплати орендної плати та належним чином приймати від ЗАТ грошові кошти в оплату орендованих приміщень.

Рішенням місцевого господарського суду позовні вимоги задоволено повністю. Постановою Вищого господарського суду України скасовано рішення місцевого господарського суду, а справу направлено на новий розгляд до господарського суду першої інстанції, у зв'язку з тим, що в порушення вимог ст. 43 ГПК господарський суд не дослідив претензію, надіслану позивачу комунальним підприємством щодо припинення договору оренди.

Верховний Суд України, скасовуючи постанову Вищого господарського суду України, вказав на те, що господарським судом встановлено, що на виконання рішення міської ради між комунальним підприємством та ЗАТ було укладено договір оренди, відповідно до якого товариство отримало в користування для розміщення магазину нежиле приміщення та визначено строк дії договору. Також договором визначено, що договір втрачає чинність з моменту приватизації орендованого приміщення. Спірне приміщення позивачем приватизовано не було і комунальним підприємством було направлено претензію на адресу ЗАТ, в якій повідомлялось, що договір оренди закінчує дію, та вказувалось на необхідність звернення до районної державної адміністрації для продовження строку дії.

Статтею 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» встановлено, що у разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Господарським судом встановлено відсутність заяв сторін договору протягом одного місяця після закінчення строку дії договору оренди про припинення або зміну умов договору оренди. Після закінчення строку дії договору оренди ЗАТ продовжувало користуватися приміщенням і сплачувало орендну плату.

Враховавши встановлені факти, господарський суд правильно застосував положення ст. 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» і дійшов обґрунтованого і законного висновку про визнання договору оренди продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Враховуючи викладене, Верховний Суд України дійшов висновку

скасувати постанову Вищого господарського суду України , а рішення місцевого господарського суду залишити в силі [43].

Отже, преклюзивні (присікальні) строки є одним із видів строків здійснення цивільних прав, які встановлюють межі існування цивільних прав та надають правомочним особам суворо визначений час для реалізації їх прав під загрозою їх припинення [44, 466].

Строкам здійснення цивільних прав відповідають строки існування та виконання цивільних обов'язків.

Основними обов'язками наймодавця за договором найму (оренди) є:

- передати майно у користування наймачеві негайно або у строк, встановлений договором найму;
- передати річ наймачеві у стані та у комплекті, що відповідають умовам договору найму та призначенню речі;
- проводити за свій рахунок капітальний ремонт речі, переданої у найм, якщо інше не передбачено договором.

Отже, однією з основних умов договору найму (оренди), що передбачають обов'язки наймодавця, звичайно, є *умова про майно (об'єкт найму (оренди) та про порядок і строки передання його наймачеві*. Предметом (об'єктом) договору найму (оренди) може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживча річ), а також майнові права (ст. 760 ЦК України).

У консенсуальному договорі найму наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України). Наприклад, за договором найму, укладеним 1 вересня, встановлено 5-денний строк для передання майна з моменту його укладення. Отже, останнім днем, призначеним для передання майна, буде 6 вересня. У разі невиконання зазначеного обов'язку наймодавцем наймач має право вимагати від наймодавця передання майна та відшкодування збитків, завданих затримкою. Якщо в результаті несвоєчасного передання майна наймач втратив інтерес до подальшого виконання договору, він має право відмовитися

від договору найму та вимагати відшкодування завданих йому збитків. Реалізацію того чи іншого права ЦК залишає на вибір наймача (ст. 766 ЦК України).

Законодавством передбачені і певні особливості, зокрема, при переданні в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою, а при переданні в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині (ч. 2, ч. 3 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Передання наймачеві, наприклад, будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Саме з цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Повернення наймачем предмета договору найму також оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору, і з цього моменту договір найму припиняється (ст. 795 ЦК України). Крім того, у відповідності до ст. 640 ЦК договір, який підлягає державній реєстрації, вважається укладеним з моменту його реєстрації. Таким чином, до моменту державної реєстрації договору найму будівлі або іншої капітальної споруди він не набирає чинності, тобто не породжує абсолютно ніяких прав і обов'язків.

У Законі України «Про оренду державного та комунального майна», зокрема, не визначені умови щодо передання об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору. Тому доцільним є передбачення в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» обов'язку сторін договору оренди скласти акт приймання-передачі об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору із зазначенням у ньому стану об'єкта. Крім того, щодо визначення

моменту укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна, то, зокрема, є необхідність уточнення в Законі України «Про оренду державного та комунального майна», що таким моментом є державна реєстрація договору, а в разі передання майна після державної реєстрації – момент передання відповідного майна.

Незалежно від того, чи є договір найму реальним або консенсуальним, *наймодавець зобов'язаний передати річ наймачеві у стані та у комплекті, що відповідають умовам договору найму та призначенню речі* (ч. 1 ст. 767 ЦК України). До того ж, відповідно до ч. 2 ст. 767 ЦК України 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. Тому наймодавець не нести відповідальності за особливі властивості та недоліки речі, якщо вони були застережені ним під час укладення договору. Наймодавець також не відповідатиме і за ті недоліки речі, які наймач повинен був віднайти під час огляду речі, що передається в найм.

Проте, наприклад, детальний експлуатаційний стан транспортного засобу в багатьох випадках у договорах оренди та в актах прийому-передачі транспортного засобу не зазначається. Це пояснюється фактичною неможливістю його опису на момент передання орендарю. Тому, як зазначає Е. В. Вакулович, доцільним є для кожної транспортної галузі визначити єдині нормативно-правові критерії для оцінки експлуатаційного стану транспортного засобу, які б утворили системні, науково обґрунтовані показники, та попередили б суперечки між сторонами [45, 7].

Позитивним, на наш погляд, є закріплення у законодавстві Російської Федерації обов'язку орендодавця в присутності орендаря перевірити справність майна, що передається у найм, ознайомити орендаря з правилами його експлуатації або передати разом із майном інструкцію про правила його використання (ст. 628 ЦК РФ).

Ч. 1 ст. 768 ЦК України встановлює *можливість наймодавця при укладенні договору найму гарантувати якість речі протягом всього строку*

найму. Загалом поняття «гарантія» у цивільному праві може розглядатися в декількох аспектах, які з одного боку зовсім не пов'язані один з одним, а з іншого – мають певне співвідношення.

Гарантія може розглядатися як передбачений законом засіб забезпечення правомірності поведінки суб'єктів цивільних правовідносин. У даному випадку йдеться про гарантію як узагальнююче юридичне теоретико-практичне поняття. Юридичні гарантії насамперед покликані забезпечувати можливість реалізації та захисту цивільних прав. Гарантії реалізації спрямовані на використання суб'єктами цивільного обігу своїх прав, виконання ними обов'язків та законності притягнення їх до відповідальності. Гарантії захисту діють, як правило, у випадку порушення прав, виникнення перепон на шляху до їх використання тощо. Цивільне право містить велику кількість матеріальних норм, які встановлюють ті чи інші юридичні гарантії.

Відповідно до ст. 629 ЦК РФ орендодавець не пізніше ніж в десятиденний строк із дня отримання повідомлення орендаря зобов'язаний усунути виявлені недоліки зданого в найм майна або замінити його аналогічним майном у справному стані. Щоправда, якщо орендодавець зможе довести, що недоліки зданого в найм майна виникли в результаті порушення орендарем правил експлуатації і утримання майна, орендодавець має право вимагати відшкодування за рахунок орендаря вартості ремонту і транспортування майна.

У зв'язку з тим, що ЦК України не передбачає строків усунення наймодавцем недоліків речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, на наш погляд необхідним є доповнення ст. 768 ЦК України частиною 3 : «Наймодавець не пізніше ніж в двадцятиденний строк із дня отримання повідомлення наймача зобов'язаний усунути виявлені недоліки речі, переданої у найм з гарантією якості або замінити її аналогічною річчю у справному стані, якщо інше не встановлено договором або законом».

ЦК України не виключає можливості передання у найм (оренду) майна, яке обтяжене правами третіх осіб (право застави, сервітути тощо), які зберігають свою силу і в період дії договору найму (ч. 1 ст. 769 ЦК України).

Однак, враховуючи, що реалізація третіми особами своїх прав на передане у найм (оренду) майно може негативно вплинути на інтереси наймача, *ЦК України зобов'язує наймодавця попередити наймача про всі права третіх осіб на майно, що передається в найм*. В іншому випадку наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 769 ЦК України).

Обов'язки наймодавця не вичерпуються переданням речі наймачеві. Ряд обов'язків ЦК України покладає на нього і в період дії договору найму. Так, відповідно до ч. 2 ст. 776 ЦК України *наймодавець зобов'язаний за свій рахунок проводити капітальний ремонт речі, переданої у найм*. Зазначене правило є диспозитивним, оскільки сторони в договорі можуть покласти обов'язок проведення капітального ремонту речі на наймача. Проте, як зазначає О. М. Вінник, оскільки капітальний ремонт потребує значних витрат, організаційних зусиль, відповідного персоналу, знань та навичок, чим зазвичай володіє власник майна (особа, уповноважена виконувати функції власника), – обов'язок щодо його проведення покладається на наймодавця [46, 195]. Капітальний ремонт повинен проводитися наймодавцем у строк, зазначений у договорі, а якщо в договорі такий строк не зазначений або капітальний ремонт спричинений невідкладною потребою – у розумний строк. У разі невиконання наймодавцем даного обов'язку, якщо не проведення капітального ремонту речі перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, капітальний ремонт може бути проведений наймачем, який має право зарахувати вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю або вимагати відшкодування вартості ремонту. До того ж, якщо капітальний ремонт наймодавцем не проведено, наймач може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. Подібне положення міститься і в ч. 3 ст. 18¹ Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Враховуючи публічний характер, зокрема, договору прокату, ЦК України покладає на наймодавця поряд із загальними положеннями про найм (оренду) обов'язок здійснювати як капітальний, так і поточний ремонт речі за свій рахунок,

якщо він не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача (ч. 3 ст. 791 ЦК України).

Зазвичай договір є чинним протягом строку, на який його було укладено. Разом з тим питання припинення договору пов'язується не лише зі строком його дії, оскільки в процесі його виконання можуть з'явитися обставини, що унеможливають виконання сторонами (або однією з них) договірних зобов'язань. У зв'язку з цим і в ЦК України (статті 598-609, 651, 781-784), і в ГК України (статті 202, 204-206, 291) містяться положення про підстави припинення договірних зобов'язань, у тому числі договору найму (оренди).

Підставами припинення договору найму (оренди) є: – закінчення строку, на який його було укладено; – розірвання договору за погодженням сторін, що є найменш конфліктним шляхом вирішення цього питання (ч. 1 ст. 651 ЦК України, ч. 1 ст. 188 ГК України); – дострокове розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (ч. 2 ст. 651 ЦК України, ч. 4-5 ст. 188 ГК України). Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок цього інша сторона значною мірою позбавляється того, на що вона могла б розраховувати при укладенні договору; – одностороння відмова від договору, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом (ч. 3 ст. 651 ЦК України).

Так, зокрема, відповідно до ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір оренди припиняється у разі: 1) закінчення строку, на який його було укладено; 2) приватизації об'єкта оренди орендарем чи за його участю; 3) ліквідації (банкрутства) орендаря; 4) загибелі об'єкта оренди. Договір оренди може бути розірваний за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

ЦК України (ст. 783) надає наймодавцеві право вимагати розірвання договору найму у таких випадках: – якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню майна; – якщо наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; – якщо наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; – якщо наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. За договором позички, зокрема, розірвання договору позичкодавцем і повернення речі може мати місце за схожих підстав, якщо: а) у зв'язку з непередбаченими обставинами річ стала потрібною йому самому; б) користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору; в) річ самочинно передана у користування іншій особі; г) в результаті недбалого поводження з річчю вона може бути знищена або пошкоджена (ч. 2 ст. 834 ЦК України). Крім того, особа, яка стала власником речі, переданої у користування, має право вимагати розірвання договору, який укладено без визначення строку. Про розірвання договору користувач має бути повідомлений заздалегідь, у строк, що відповідає меті позички (ч. 3 ст. 834 ЦК України).

2.2. Строки здійснення суб'єктивних прав та виконання цивільних обов'язків наймачем

Строки мають дві безспірні особливості: по-перше, оскільки вони визначають строк дії того чи іншого права, то зі спливом вказаного строку дане суб'єктивне цивільне право припиняється; по-друге, строки існування суб'єктивних прав не пов'язані безпосередньо з їх здійсненням [47, 16]. Так, наймач може робити поліпшення переданої йому у користування речі. Проте, виходячи із загального правила про те, що зміна стану речі може відбуватися лише за згодою наймодавця, поліпшення речі, переданої у найм, наймач може робити лише за згодою наймодавця. В цьому випадку наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості у

рахунок плати за користування річчю (ч. 3 ст. 778 ЦК України). Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач, замість відшкодування вартості поліпшень, може їх вилучити. Подібна норма визначена у ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до якої орендар вправі теж залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Проте вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

ЦК України містить нову норму, що стосується поліпшення речі наймачем, якщо в результаті цього створюється нова річ. В цьому випадку наймач стає співвласником речі. Річ належатиме наймодавцеві та наймачеві на праві спільної часткової власності, в якій частка наймача відповідає вартості його витрат на поліпшення речі. Проте вказана норма є диспозитивною, і законом або договором може бути передбачений інший розподіл часток.

Відповідно до ст. 796 ЦК України, одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо такий розмір не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування нею, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки.

Стаття 777 ЦК України надає наймачеві коло спеціальних переважних прав. Так 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*. Про намір укласти договір найму

на новий строк наймач зобов'язаний повідомити наймодавця заздалегідь, до закінчення строку договору. Час, за який наймач повинен повідомити наймодавця про бажання продовжити строк найму, може бути визначений у договорі. Якщо в договорі строк не встановлений, повідомлення має відбутися у розумний строк. При цьому продовження договору найму на новий строк вважається новим договором, який може містити умови, що відрізняються від умов попереднього договору. І якщо наймач не погоджується з новими умовами, він втрачає переважне право на укладення такого договору, і наймодавець може передати майно у користування іншим особам [48, 126].

Подібне правило міститься і в ч. 3 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Зокрема, Ю. О. Серебрякова влучно вказує на доцільність закріплення у даному Законі положення, згідно з яким, якщо орендодавець відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк, але протягом року від дня закінчення строку договору з ним, уклав договір оренди з іншою особою, орендар має право вимагати в суді переведення на себе прав і обов'язків за укладеним договором [49, 7]. Більш того, вважається можливим встановлення відповідальності орендодавця у формі неустойки за порушення переважного права орендаря на продовження договору оренди на новий строк.

Проте бажання добросовісного орендаря на укладення договору оренди на новий строк не враховується у разі наявності в орендодавця (власника майна) власних потреб щодо використання цього майна. Так, якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору (ч. 3 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Як свідчить аналіз судової практики, при вирішенні справ про продовження строку договору оренди суди, вирішуючи подібні справи, застосовують положення не лише Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а й відповідні норми ЦК України. Як приклад можна

навести постанову Вищого господарського суду України у справі про спонукання продовжити дію договору оренди, яка підтвердила правомірність відмови в задоволенні позову орендаря, який бажав скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк, оскільки: орендар не попередив про свій намір орендодавця відповідно до вимог абз. 2 ч. 1 ст. 777 ЦК України; сторони не досягли домовленості щодо умов договору найму на новий строк, як це передбачено абз. 3 ч. 1 ст. 777 ЦК, наслідком чого є припинення переважного права наймача на укладення договору; орендодавець вправі відмовити у переданні в оренду об'єктів, якщо прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією [50].

У разі укладення договору найму на невизначений строк переважне право не виникає. Це пояснюється тим, що ч. 3 ст. 763 ЦК України надає право кожній із сторін у будь-який час відмовитися від такого договору, попередивши про це іншу сторону у встановлений строк. Таким чином, укладаючи договір на невизначений строк, як зазначає М. В. Субботін, сторони виходять з можливості припинення зобов'язань за ним без будь-яких додаткових наслідків. Тому по своїй суті такий договір виключає застосування правових норм про переважне право наймача на укладення договору на новий строк [51, 113].

Строк, передбачений ст. 777 ЦК України, слід вважати преклюзивним. На відміну від строків існування цивільних прав, преклюзивні строки стосуються лише тих суб'єктивних прав, які могли б існувати і далі, але за умови їх належного здійснення правомочним суб'єктом. Вищезазначене доводить доцільність виокремлення преклюзивних строків в окрему групу.

Встановлені актами цивільного законодавства, преклюзивні строки, як правило, не можуть бути змінені за угодою сторін у бік збільшення чи зменшення. Сторони також не можуть відмовитися від застосування преклюзивних строків, а правочин про це є нікчемним [52, 60]. Наслідки пропущення преклюзивного строку встановлюються, як правило, тією

правовою нормою, що і сам строк, тобто є специфічними у кожному окремому випадку.

Водночас, до зобов'язань, що виникають із договору прокату, наприклад, не застосовуються передбачені загальними положеннями про найм (оренду) правила про поновлення договору найму (оренди) на невизначений строк і про переважне право наймача на поновлення договору найму (оренди). Це викликане його публічним характером, наймодавцем в ньому може виступати тільки суб'єкт підприємницької діяльності, що у сукупності відіграє роль «бар'єру» для переважних прав. Це варто пов'язувати із тим, що, по-перше, відповідно до положень про публічний договір підприємець не має права надавати переваги одному споживачеві перед іншим щодо укладення публічного договору (ч. 3. ст. 633 ЦК України), а по-друге викликане необхідністю нормально здійснювати свою професійну діяльність [53, 90]. Договір позички, наприклад, є безоплатним, що також є перешкодою для переважних прав його сторони, оскільки безоплатний характер вимагає надання більшої свободи позичкодавцю по розпорядженню предметом позички [54, 14].

Враховуючи специфіку предмета договору найму (оренди) транспортного засобу, законодавець також виключив можливість застосування до даних правовідносин загальних положень про найм (оренду), які наділяють наймача, що належним чином виконує свої обов'язки, по закінченню строку договору найму (оренди) переважним правом перед іншими особами на укладення договору найму (оренди) на новий строк. Як наслідок цього наймач транспортного засобу на відміну від наймача за звичайним договором найму (оренди) за жодних умов не має права вимагати переведення на себе прав і обов'язків наймача за попереднім договором по закінченню строку його дії.

Як зазначає В. І. Крат, переважне право наймача на укладення договору на новий строк потрібно відрізнити від подібної правової конструкції, передбаченої ст. 764 ЦК України – поновлення договору. При поновленні договору відбувається продовження договірних зв'язків після закінчення строку договору найму, коли наймач продовжує користуватися майном і відсутні

заперечення наймодавця протягом одного місяця, а сутністю зазначеного права є укладення договору найму на новий строк із встановленням умов за домовленістю сторін, а не його автоматичне поновлення [53, 62].

Таким чином, для здійснення переважного права наймача на укладення договору найму на новий строк необхідні наступні умови: а) намір наймодавця продовжувати здавати майно у найм; б) закінчення строку дії договору найму; в) виконання наймачем належним чином своїх обов'язків; г) згода наймача на умови передання майна у найм; д) письмове повідомлення наймодавця з боку наймача про бажання укласти договір найму на новий строк.

У разі якщо наймодавець бажає продати річ, що є об'єктом найму, наймач, який належно виконує свої обов'язки, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Тобто лише в разі повної відмови наймача купити річ або відмови придбати її на умовах, запропонованих наймодавцем, останній може запропонувати річ іншим особам. Але якщо немає бажаючих купити річ на умовах, запропонованих наймодавцем, і він погодиться продати її на умовах, які задовольняють наймача, останній знову має переважне право на її купівлю. За договором найму (оренди) земельної ділянки орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається (ст. 9 Закону України «Про оренду землі»). Умовою виникнення переважного права орендаря на купівлю земельної ділянки є можливість мати у власності орендовану земельну ділянку, це пов'язано з тим, що в законодавстві міститься заборона для певних учасників цивільного обороту набувати у власність земельні ділянки (ч. 4 ст. 82 ЗК України).

У договорі фінансового лізингу може передбачатися право викупу предмета лізингу лізингоодержувачем після закінчення або ще до закінчення строку договору. У частині 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» зазначено, що у разі якщо сторони договору лізингу уклали договір купівлі-продажу предмета лізингу, то право власності на предмет лізингу переходить до лізингоодержувача з моменту сплати ним визначеної договором ціни (грошової

суми), якщо договором не передбачено інше. І хоч право власності на предмет лізингу на строк дії договору залишається у лізингодавця, з моменту передання предмета лізингу у володіння лізингодержувачу ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета лізингу переходить до лізингодержувача, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 13 Закону України «Про фінансовий лізинг»). У свою чергу, за договором позички законодавець не наділяє користувача правом переважної перед іншими особами купівлі речі, переданої йому у користування.

Строки здійснення цивільних прав тісно пов'язані зі строками виконання цивільних обов'язків. Оскільки праву суб'єкта завжди відповідає певний обов'язок, тому строк здійснення права однією особою є одночасно строком виконання обов'язку іншою особою.

Виходячи з положень ЦК України можна виділити **основні обов'язки наймача, що випливають із договору найму (оренди):**

- прийняти майно, що передається наймодавцем у тимчасове володіння та користування;
- перевірити справність речі в момент її передання у присутності наймодавця;
- користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору;
- утримувати річ у належному стані та проводити за свій рахунок поточний ремонт речі;
- своєчасно вносити плату за користування майном;
- повернути річ після закінчення строку договору найму або припинення договору найму за інших підстав.

Важливим обов'язком наймача за договором найму (оренди) є *необхідність прийняти майно в тимчасове володіння і користування*. Так, відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про фінансовий лізинг» лізингодержувач зобов'язаний прийняти предмет лізингу та користуватися ним відповідно до його призначення та умов договору.

Певними особливостями, які вимагають спеціального регулювання, характеризується і виконання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Передання зазначеного об'єкта нерухомості наймодавцем і прийняття його наймачем, як уже зазначалося, повинні бути оформлені актом передання-приймання або іншим документом, підписаним обома сторонами. До фактичного передання зданої в найм будівлі або іншої капітальної споруди наймачеві і підписання сторонами акту передання або іншого відповідного документу договір найму не може вважатися виконаним. Більш того, ухилення однією із сторін від передання (прийняття) відповідного майна або підписання акту передання-приймання розглядається як відмова від виконання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди.

ЦК України зобов'язує наймача перевірити справність речі в момент її передання у присутності наймодавця. У разі якщо наймач у момент передання речі у його володіння не переконується у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК України).

Наймачі, отримуючи у користування річ з гарантійним строком, при виявленні недоліків у ній мають право на виправлення цих недоліків, але за умови, що вони виявлені саме в межах цього строку.

Гарантування якості речі, переданої у найм, відображається у нормах цивільного законодавства або договорах, які шляхом закріплення гарантійних строків та термінів забезпечують наступні права наймачів: 1) право на належну якість речі; 2) право на вимогу виконання зобов'язаною особою гарантійного зобов'язання у визначеному законом або договором обсязі; 3) право на безпеку речі [5, 35]. Для забезпечення цих прав гарантійні строки залежно від стану та особливостей речі, що передається у найм, можна поділити на декілька видів: 1) строк користування виготовленими чи відремонтованими речами; 2) гарантійний строк для явних та прихованих недоліків; 3) гарантійний строк на основні та комплектуючі вироби.

Одним із обов'язків наймача є *обов'язок користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору* (ч. 1 ст. 773 ЦК України). У

цьому разі законодавець робить акцент не на обов'язку користуватися річчю, оскільки не передбачає для наймача негативних наслідків на той випадок, якщо він не використовуватиме річ, а саме на обов'язку користуватися річчю відповідно до умов договору або її призначення. Поряд з цим загальним правилом закон містить винятки. Так, наприклад, за договором оренди земельної ділянки орендар зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку та у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби (ст. 25 Закону України «Про оренду землі»). До встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється приступати до її використання (ст. 125 ЗК України). Проте все ж таки нездійснення права користування земельною ділянкою може бути підставою для розірвання договору оренди (ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»).

Як негативний наслідок невиконання обов'язку наймача щодо користування річчю відповідно до її призначення або умов договору законодавець передбачив право наймодавця вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 773 ЦК України).

Що стосується користування будівлями та іншими капітальними спорудами, то, відповідно до ст. 796 ЦК України, одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

У свою чергу, майно, що передається в оренду за договором оренди державного та комунального майна, може використовуватися орендарем для здійснення як підприємницької (виробництво продукції, виконання робіт,

надання послуг, заняття торгівлею), так і іншої (задоволення лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних потреб тощо) діяльності.

У процесі користування річчю *наймач зобов'язаний утримувати її у належному стані та проводити за свій рахунок поточний ремонт речі*, якщо інше не встановлено в договорі (ч. 1 ст. 776 ЦК України). Поточний ремонт здійснюється з метою відновлення працездатності майна (конструкцій будівлі або споруди), а також підтримання його експлуатаційних показників [35, 195].

У п. 1 ст. 616 ЦК РФ на наймача, зокрема, покладається обов'язок здійснення як поточного, так і капітального ремонту [55, 295]. За загальним правилом, встановленим ст. 776 ЦК України, як уже зазначалося, обов'язок проведення капітального ремонту переданого у найм майна покладається на наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом.

Обов'язком наймача на протязі всього строку дії, зокрема, договору найму (оренди) транспортного засобу є підтримка переданого у найм транспортного засобу в належному технічному стані. При цьому витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, в тому числі зі сплатою податків та інших платежів, несе наймач.

У свою чергу, за договором лізингу на лізингоодержувача покладаються додаткові обов'язки, пов'язані з експлуатацією майна, проведенням його як поточного, так і капітального ремонту, несенням усіх витрат у зв'язку з його утриманням, а також ризику, пов'язаного із випадковою загибеллю майна. Лізингоодержувач зобов'язаний письмово повідомляти лізингодавця про порушення строків проведення або не проведення поточного чи сезонного технічного обслуговування та про будь-які інші обставини, що можуть негативно позначитися на стані предмета лізингу, – негайно, але у будь-якому разі не пізніше другого робочого дня після настання вищезазначених подій чи фактів, якщо інше не встановлено договором (п. 6 ч. 2 ст. 11 Закону України «Про фінансовий лізинг»). Лізингоодержувач також наділяється певними правами і обов'язками щодо продавця (постачальника) майна у зобов'язанні

купівлі-продажу (за винятком оплати цього майна), не дивлячись на те, що отримувачем за цим договором є лізингодавець.

На наймача за договором прокату, на відміну від загальних положень про найм (оренду), не покладається обов'язок за свій рахунок проводити поточний ремонт речі.

Обов'язком, пов'язаним з користуванням річчю, є необхідність додержуватися встановлених законом або договором обмежень. Так, деякі повноваження, що впливають із права володіння та користування річчю, наймач може реалізувати лише за згодою наймодавця [56, 124]. До таких повноважень належать, зокрема, право здавати річ у піднайм (суборенду). Так, відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України *передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм)* можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не передбачено законом або договором.

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. У зв'язку з цим у разі дострокового припинення (розірвання на вимогу однієї із сторін) договору найму договір піднайму також автоматично припиняється. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму. У відносинах піднайму наймач отримує відносно піднаймача всі права та обов'язки наймодавця. У свою чергу піднаймач має права та обов'язки наймача і не вступає у будь-які відносини із наймодавцем. Перед останнім відповідальним за стан речі та внесення плати за користування річчю залишається наймач.

Із загального правила, встановленого ст. 774 ЦК України, є певні винятки. Так, у зв'язку з тим, що передана за договором прокату річ може використовуватися наймачем тільки для споживчих цілей, ЦК України забороняє наймачеві здавати таке майно в піднайм, передавати свої права і обов'язки за договором прокату іншим особам. Більш того, наприклад, ЦК РФ забороняє наймачеві також надавати передане у найм майно у безоплатне використання, вносити свої права у якості застави або вкладу в установчий фонд господарського товариства (п. 2 ст. 631 ЦК РФ) [57].

Одним із основних обов'язків наймача є своєчасне внесення плати за користування майном, розмір якої встановлюється договором найму (ч. 1 ст. 762 ЦК України). Слід зазначити, що незважаючи на те, що розмір плати за користування річчю належить до істотних умов договору найму, як і будь-якого іншого оплатного договору, невстановлення його в договорі не буде тягти за собою визнання такого договору неукладеним. Це стало можливим у зв'язку з тим, що законодавець встановив правило визначення розміру орендної плати, якщо сторони не зробили цього в договорі. Відповідно до ч. 1 ст. 762 ЦК України, в такому разі розмір плати за користування річчю визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, що мають істотне значення.

ЦК України передбачає можливість визначення плати за користування майном за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. При цьому в законодавстві немає обмежень щодо варіантів встановлення плати за користування майном. Так, сторони можуть визначити плату: а) в якості платежів у твердій сумі; б) у вигляді частки від прибутку, який отримує наймач у результаті користування річчю; в) у формі передання наймачем наймодавцю певних матеріальних благ або у вигляді покладення на наймача обумовлених договором витрат на поліпшення речі (наприклад, проведення ремонту орендованого приміщення) тощо.

ЦК України допускає встановлення законом або договором періодичного перегляду та зміни (індексації) розміру плати за користування майном (ч. 3 ст. 762 ЦК України). Сторони можуть визначити обов'язковий періодичний перегляд розміру орендної плати або її індексації відповідно до якихось об'єктивних умов (курсу національної валюти, рівня інфляції). Так, згідно з ч. 1 ст. 23 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди.

Якщо інше не передбачено договором, плата за користування майном вноситься щомісячно (ч. 5 ст. 762 ЦК України). Плата за прокат речі, зокрема, встановлюється за тарифами наймодавця і визначається в договорі прокату у твердій сумі і вноситься наймачем періодично або одноразово.

Відповідно до ч. 1 ст. 286 ГК України та ст. 19 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» орендна плата є фіксованим платежем, який вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Зміна розміру орендної плати під час дії договору оренди можлива за домовленістю сторін. Строки внесення орендної плати, як правило, визначаються у договорі, проте Методика розрахунку використання плати за оренду державного майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 [58], рекомендує в договорі оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства встановлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щоквартально в 5-денний термін від дати, встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал – у 10-денний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу). Відповідно до Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (п. 3) [59], Типового договору оренди індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (п. 3) [60] орендна плата сплачується помісячно з дотриманням встановленого цими договорами порядку.

На вимогу наймача розмір плати за користування майном може бути зменшений, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася (ч. 4 ст. 762 ЦК України). Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 ЦК України). При цьому слід зазначити, що такі обставини мають стосуватися самого майна, а не особи наймача.

Ще одним із основних обов'язків наймача є *обов'язок повернути річ після закінчення строку найму або припинення договору найму за інших підстав.*

Відповідно до ст. 785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому її було одержано, з урахуванням нормального зношування або у стані, який було обумовлено в договорі. У разі, якщо такий обов'язок не буде виконаний наймачем, він повинен сплатити наймодавцеві неустойку у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Разом з тим, згідно зі ст. 772 ЦК України наймач, що затримав повернення речі наймодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження. Наймодавець, звичайно, має право вимагати повернення свого майна у примусовому порядку. Так, якщо після припинення договору позички користувач не повертає річ, позичкодавець має право вимагати її примусового повернення, а також відшкодування завданих збитків (ст. 836 ЦК України).

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» у разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Орендар окремого індивідуально визначеного майна зобов'язаний повернути його у разі припинення договору оренди відповідному підприємству, господарському товариству, створеному в процесі приватизації, або його правонаступнику. У разі ж припинення договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу орендар за згодою орендодавця передає об'єкт оренди органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном. Зазначений орган або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів прийняти об'єкт оренди в своє управління.

Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди [61] закріплює положення, відповідно до яких зміст і послідовність процедур припинення або розірвання договору оренди і реорганізації орендного підприємства визначаються цим Порядком, договором оренди та досягнутою

між орендодавцем і орендарем не пізніше як за 10 днів до визначеної дати припинення (розірвання) договору оренди домовленістю, яка може бути оформлена відповідним правочином. Якщо ж договір оренди розірвано за рішенням суду, то угода укладається протягом п'яти днів після того, як це рішення набрало законної сили.

Зобов'язання, за загальним правилом, повинні виконуватися в строки (терміни), встановлені у законі або договорі. Тому *дострокове виконання зобов'язання* допускається, якщо інше не передбачено договором, актами цивільного законодавства або не впливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту [62, 119]. Зазначена норма закріплена ст. 531 ЦК України, яка фактично встановлює презумпцію можливості дострокового виконання зобов'язання. Отже, в інтересах боржника передбачається його право виконати зобов'язання за своїм вибором: або у встановлений строк (термін), або достроково.

За сучасних умов, кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Наймач, наприклад, за договором прокату має право відмовитися від договору та повернути річ наймодавцеві в будь-який час (ст. 790 ЦК України). При цьому плата за прокат, що сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю. Тобто, при достроковому поверненні наймачем узятого на прокат майна наймодавець зобов'язаний повернути йому відповідну частину отриманої плати за користування річчю, вирахувавши її від дня, наступного за днем фактичного повернення майна. Проте, хоча ЦК України і встановлює право наймача відмовитися від договору прокату і повернути річ у будь-який час, але при цьому не передбачає його обов'язок письмового попередження заздалегідь про це наймодавця. Наприклад, у ЦК РФ договір прокату може бути розірваний за ініціативою орендаря у будь-який час при умові письмового попередження

орендодавця не менше ніж за десять днів про свій намір відмовитися від договору.

Користувач за договором позички також має право повернути річ, передану йому у користування в будь-який час до спливу строку договору. При цьому, якщо річ потребує особливого догляду або зберігання, користувач зобов'язаний повідомити позичкодавця про відмову від договору позички не пізніше як за 7 днів до повернення речі (ч. 1 ст. 834 ЦК України)

У свою чергу, у разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право оренди якої набуто за результатами аукціону або конкурсу, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом (ст. 6 Закону України «Про оренду землі»).

Висновки до Розділу 2:

Встановлено, що преклюзивні строки як строки здійснення цивільних прав, у тому числі і в договорах про передання майна у тимчасове користування мають своєю метою припинення суб'єктивних прав у разі їх нездійснення. Їх правоприпиняючий характер є своєрідною цивільно-правовою санкцією, яка або визначена законодавцем, або встановлюється учасниками цивільних правовідносин і застосовується до правомочної особи за нездійснення чи неналежне здійснення належного їй права; преклюзивний характер того чи іншого строку визначається змістом правової норми або за угодою сторін.

Обґрунтовано, що для здійснення права наймача на укладення договору найму на новий строк необхідні наступні умови: а) намір наймодавця продовжувати здавати майно у найм; б) закінчення строку дії договору найму; в) виконання наймачем належним чином своїх обов'язків; г) згода наймача на умови передання майна у найм; д) письмове повідомлення

наймодавця з боку наймача про бажання укласти договір найму на новий строк.

Визначено гарантійний строк у договорах про передання майна у тимчасове користування як встановлений законом або договором строк, протягом якого наймодавець (орендодавець) може гарантувати якість речі, переданої у найм. Гарантійні строки у цих договорах встановлюються для забезпечення прав наймачів від прихованих недоліків речі, що передається у найм, які не можуть бути виявлені при звичайному прийманні речі, але можуть бути виявлені в процесі її використання.

Обґрунтовано доцільність передбачення у Законі України «Про оренду державного та комунального майна», обов'язку сторін договору оренди складати акт приймання-передачі об'єкта оренди із зазначенням у ньому стану об'єкта, оскільки у ньому не визначені умови передання об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору,

Доведено необхідність доповнення ст. 768 ЦК частиною 3 : «Наймодавець не пізніше ніж у двадцятиденний строк із дня отримання повідомлення наймача зобов'язаний усунути виявлені недоліки речі, переданої у найм з гарантією якості або замінити її аналогічною річчю у справному стані, якщо інше не встановлено договором або законом».

РОЗДІЛ 3

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ СТОРОНАМИ СТРОКІВ У ДОГОВОРАХ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

3.1. Цивільно-правова відповідальність наймодавця за порушення строків виконання його обов'язків за договором найму (оренди)

Фізичні та юридичні особи, перебуваючи у цивільних правовідносинах, набувають певні права та обов'язки, які складають зміст конкретного правовідношення. Повнота та реальність здійснення суб'єктивних прав залежить від того, наскільки ефективний їх захист у випадку порушення.

Окрім форм, способів та засобів захисту порушених прав, значну роль відіграють строки, в межах яких можна захистити своє порушене право. Зазначені строки є окремою групою цивілістичних строків, які у юридичній літературі прийнято називати строками захисту цивільних прав [41, 153].

Право на захист порушених прав є одним із елементів суб'єктивного цивільного права, яке визначається як надання правомочній особі можливості застосування заходів правоохоронного характеру для поновлення її порушеного або оспорюваного права, а також можливість вимагати захисту своїх порушених прав від суду та інших уповноважених на те органів або посадових осіб. Можливість захисту цивільних прав у багатьох випадках залежить від дотримання строків, встановлених на цей випадок законом.

Існують певні межі для вільного розсуду сторін й при покладенні відповідальності за порушення договірних зобов'язань. Зокрема, на власний розсуд сторін передано вирішення питання щодо вибору та застосування форм відповідальності за порушення договору (відшкодування збитків, сплата неустойки, втрата завдатку тощо).

Цивільно-правова відповідальність, як зазначає І. С. Канзафарова, – це обумовлена особливостями предмета і методу цивільно-правового регулювання

система цивільно-правових засобів, за допомогою яких, з одного боку, забезпечується і гарантується захист цивільних прав та інтересів суб'єктів цивільного права, з другого – здійснюється штрафний і виховний вплив на правопорушників. Застосування заходів цивільно-правової відповідальності спрямоване насамперед на забезпечення інтересів конкретної особи і може здійснюватись як у судовому, так і у позасудовому порядку [63, 7].

На думку Т. С. Ківалової, цивільно-правова відповідальність за завдання шкоди є видом цивільного охоронного правовідношення, в якому одна сторона (заподіювач шкоди) зобов'язана нести передбачені нормами права негативні наслідки вчиненого нею правопорушення у вигляді компенсації за власний рахунок завданої іншій особі шкоди, а інша сторона (потерпілий) має право на відшкодування завданої їй шкоди [64, 9].

Цивільна відповідальність – це певні втрати (ущемлення), яких реально зазнала особа як наслідок невиконання нею свого цивільно-правового обов'язку [65, 190]. У деяких посібниках зазначається, що цивільно-правова відповідальність, як самостійний вид юридичної відповідальності, полягає у покладенні на правопорушника заснованих на законі не вигідних правових наслідків, що проявляються у позбавленні його певних прав, у заміні невиконаного обов'язку новим або у приєднанні до невиконаного обов'язку нового, додаткового [66, 80].

Згідно зі ст. 216 ГК України учасники господарських відносин несуть господарсько-правову відповідальність за правопорушення у сфері господарювання шляхом застосування до правопорушників господарських санкцій на підставах і в порядку, передбачених ГК України, іншими законами та договором.

Відповідальність у господарському праві – це комплексний правовий інститут, який має свій особливий предмет регулювання – правопорушення у сфері господарювання (господарські правопорушення) [67, 277]. Господарсько-правова відповідальність як один з різновидів матеріальної відповідальності являє собою передбачені законом чи договором заходи негативного впливу на

правопорушника, які забезпечуються примусом з боку держави [68, 304]. За змістом господарсько-правова відповідальність загалом є матеріальною і застосовується у формі певної системи майнових санкцій, передбачених або дозволених нормами господарського законодавства, і базується на презумпції вини правопорушника [67, 279].

За підставами виникнення прав та обов'язків, за порушення яких встановлена відповідальність, вона поділяється на договірну і недоговірну. Договірна відповідальність настає у вигляді санкцій за порушення договору (коли боржник вчасно не передає речі, не виконує роботу або виконує її неналежним чином, тоді він повинен відшкодувати кредиторів збитки, заподіяні таким невиконанням).

ЦК України встановлює загальні положення щодо відповідальності за порушення зобов'язань (включаючи і договірні), так і спеціальні – щодо договору найму (оренди). Порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (ст. 610 ЦК України).

При укладенні договору сторони можуть передбачити відповідальність за такі правопорушення, за які чинне законодавство не передбачає будь-якої відповідальності. Сторони можуть також підвищити або знизити розмір відповідальності порівняно зі встановленим законом.

Юридичною підставою цивільно-правової відповідальності є закон, а фактичною – вчинення цивільного правопорушення. Тому особа підлягає цивільно-правовій відповідальності за наявності сукупності умов, які утворюють склад цивільного правопорушення.

Підставами цивільно-правової відповідальності є:

- протиправність поведінки (дія чи бездіяльність);
- наявність майнової та (або) моральної шкоди;
- причинний зв'язок між протиправною поведінкою і заподіяною шкодою;
- вина особи, яка заподіяла шкоду [66, 82].

Протиправною є поведінка, яка порушує норму права або умови укладеного між контрагентами договору. Протиправність є неодмінною умовою настання цивільно-правової відповідальності, тому її називають фактичною підставою відповідальності.

Під шкодою в цивільному праві розуміють загибель, втрату або зменшення певного майнового або немайнового блага. В юридичній літературі інколи використовуються поняття «шкода» і «збитки». Ці поняття не є тотожними і не збігаються. Шкода за своїм змістом ширше поняття, оскільки вона може бути заподіяна як майновим, так і немайновим інтересам [69, 93]. Майнова шкода може настати у вигляді як реальних збитків, так і упущеної вигоди. Коли ж шкода заподіюється особистим немайновим благам, то поняття «збитки» законодавець не використовує.

Причинний зв'язок між протиправною поведінкою особи і шкодою як результатом цієї поведінки є також об'єктивним елементом підстави цивільно-правової відповідальності. Немає сумніву в наявності причинного зв'язку між протиправною поведінкою і шкодою у випадках, коли ця поведінка є єдиною причиною завданих кредитором збитків. Але іноді негативним наслідкам передують декілька обставин, що викликає труднощі при встановленні того, яка ж з них стала причиною цих наслідків.

Під причинним зв'язком розуміється об'єктивно існуючий зв'язок між поведінкою заподіювача шкоди і наслідком, який настав. У тих випадках, коли наслідок є проявом випадкового, незакономірного збігу певних обставин, серед яких поведінка заподіювача шкоди не є істотною, причинний зв'язок, в розумінні законодавця, відсутній.

Вина – це психічне ставлення особи до своєї неправомірної поведінки та її наслідків. Залежно від того, чи бажав правопорушник настання протиправних наслідків, розв'язується питання щодо поділу вини на дві форми: умисну чи необережну [69, 94]. На думку А. Л. Ткачука, вина є факультативним елементом договірної відповідальності і являє собою допоміжний правовий засіб узгодження та оптимізації інтересів кредитора і боржника шляхом розподілу

між ними ризику порушення договору. Під виною у відносинах договірної відповідальності автор пропонує розуміти невжиття правопорушником спрямованих на належне виконання договору необхідних заходів [70, 7].

Відповідно до ст. 614 ЦК України особа є невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання зобов'язання. Відсутність своєї вини доводить особа, яка порушила зобов'язання.

Ст. 616 ЦК України визначає правові наслідки порушення зобов'язання з вини кредитора. Так, якщо порушення зобов'язання сталося з вини кредитора, суд відповідно зменшує розмір збитків та неустойки, які стягуються з боржника; а також суд має право зменшити розмір збитків та неустойки, які стягуються з боржника, якщо кредитор умисно або з необережності сприяв збільшенню розміру збитків, завданих порушенням зобов'язання, або не вжив заходів щодо їх зменшення. Наприклад, за договором найму (оренди) земельної ділянки розмір відшкодування орендодавцем збитків, завданих орендарю, повинен бути зменшений, якщо орендар навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання умов договору орендодавцем або не вжив заходів щодо їх зменшення (ч. 3 ст. 27 Закону України «Про оренду землі»).

В. Д. Примак визначає комплекс чинників, що зумовлюють доцільність виключення вини зі складу підстав відповідальності за цивільні правопорушення, вчинені при здійсненні господарської діяльності юридичними особами (як підприємницькими, так і непідприємницькими) та фізичними особами-підприємцями: а) єдність публічного і приватного інтересу щодо забезпечення сталості цивільного обороту в сфері господарювання, котра за своєю суттю (зважаючи на чисельність факторів господарського ризику) передбачає підвищену ймовірність випадкового порушення договірних зобов'язань і заподіяння шкоди; б) вільне волевиявлення юридичної особи та фізичних осіб-підприємців щодо провадження ними господарської діяльності, яка передбачає систематичне виготовлення товарів, виконання робіт, надання

послуг та/або вчинення правочинів, що збільшує ймовірність випадкового порушення суб'єктивних цивільних прав інших осіб [71, 8].

Особа, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили (ст. 617 ЦК України). Проте не вважається випадком, зокрема, недодержання своїх обов'язків контрагентом боржника, відсутність на ринку товарів, потрібних для виконання зобов'язання, відсутність у боржника необхідних коштів.

Система актів законодавства, що передбачають випадки застосування відповідальності у цивільно-правових відносинах, вид, форму та розмір санкцій, що застосовуються до порушника, містить нормативно-правові акти: ЦК України, зокрема: ст. 22 («Відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди»), ст. 23 («Відшкодування моральної шкоди»), глава 19 «Позовна давність» (статті 256-268), глава 29 «Захист права власності» (статті 386-394), параграф 2 «Неустойка» і параграф 7 «Притримання» глави 49, глава 51 «Правові наслідки порушення зобов'язання. Відповідальність за порушення зобов'язання», глава 82 «Відшкодування шкоди» та ін.; ГК України, зокрема, розділ V «Відповідальність за правопорушення у сфері господарювання», що складається з 5 глав і 48 статей (статті 216-262).

Під формою цивільно-правової відповідальності розуміють форму вираження додаткових обтяжень, що покладаються на правопорушника [69, 91].

Відповідно до ст. 611 ЦК України у разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема: а) припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; б) зміна умов зобов'язання; в) сплата неустойки (штраф, пеня); г) відшкодування збитків та моральної шкоди.

Для багатьох науковців-цивілістів, як зазначає З. В. Ромовська, до сьогодні ні розірвання договору, ні визнання його недійсним, відповідальністю не є. Однак є всі підстави для того, щоб цивільною відповідальністю вважати

будь-яку негативну реакцію, засновану на законі чи договорі, що застосована до особи, яка вчинила правопорушення [65, 187-188].

Найбільш поширеною формою відповідальності є відшкодування збитків. Слід відзначити, що ЦК України і ГК України дещо по-різному підходять до визначення складу збитків. Так, відповідно до ст. 22 ЦК України до збитків належать: втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода). Натомість ст. 224 ГК України до складу збитків відносить: вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна; додаткові витрати (штрафні санкції, сплачені іншим суб'єктам, вартість додаткових робіт, додатково витрачених матеріалів тощо), понесених стороною, яка зазнала збитків внаслідок порушення зобов'язання другою стороною; недержаний прибуток (втрачена вигода), на який сторона, яка зазнала збитків, мала право розраховувати у разі належного виконання зобов'язання другою стороною; матеріальна компенсація моральної шкоди. Тобто поняття збитків, яке міститься у ГК України, ширше за змістом, що створює труднощі в процесі правозастосування та визначення розміру збитків.

За загальним правилом, встановленим ч. 3 ст. 22 ЦК України, збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі. ГК України не передбачає останнього варіанта. Навпаки, його ч. 2 ст. 225 вказує, що законом щодо окремих видів господарських зобов'язань може бути встановлено обмежену відповідальність за невиконання або неналежне виконання зобов'язань. Вибір такого варіанта визначення розміру відшкодування збитків має ряд суттєвих переваг, і перш за все тому, що потерпілий суб'єкт господарювання, вказавши у договорі їх розмір у твердій сумі, звільняється від обов'язку доказувати справжній розмір своїх збитків.

Відповідно до ст. 623 ЦК України збитки визначаються з урахуванням ринкових цін, що існували на день добровільного задоволення боржником вимоги кредитора у місці, де зобов'язання має бути виконане, а якщо вимога не була задоволена добровільно, – у день пред'явлення позову, якщо інше не встановлено договором або законом. Суд може задовольнити вимогу про відшкодування збитків, беручи до уваги ринкові ціни, що існували на день ухвалення рішення. У свою чергу, при визначенні неодержаних доходів (упущеної вигоди) враховуються заходи, вжиті кредитором щодо їх одержання.

Як правило, збитки не є майновою санкцією заздалегідь визначеного розміру. Саме в цьому полягає універсальність їхнього застосування. Проте труднощі в обрахуванні їхнього розміру зумовлюють складність застосування зазначеної санкції. Ось чому сторони зобов'язання мають право за взаємною згодою заздалегідь визначити погоджений розмір збитків, що підлягають відшкодуванню, у твердій сумі або у вигляді відсоткових ставок залежно від обсягу невиконання зобов'язання чи строків порушення зобов'язання сторонами. В той же час не допускається погодження між сторонами зобов'язання щодо обмеження їх відповідальності, якщо розмір відповідальності для певного виду зобов'язань визначений законом (ч. 5 ст. 225 ГК України). Кабінетом Міністрів України можуть затверджуватися методики визначення розміру відшкодування збитків, зокрема, у сфері господарювання.

Але, незважаючи на обов'язкове відшкодування заподіяних збитків, останні можуть бути відшкодовані тільки в деякій їхній частині або ж зовсім залишитися невідшкодованими. І таке на практиці трапляється досить часто. Це відбувається внаслідок таких причин: невиконання чи неналежне виконання боржником своїх обов'язків не призводить до збитків у кредитора або внаслідок відсутності у кредитора можливості довести в порядку, передбаченому законом, факт нанесення збитків та надати точний і переконливий розрахунок суми понесених збитків.

Наведені причини свідчать про те, що у випадку виникнення спору та його розгляду в суді потерпілій стороні необхідно буде доводити розмір

понесених збитків. І якщо при цьому докази будуть недостатньо переконливі для суду, винна сторона легко доведе свою невинуватість і відповідно не відшкодуватиме заподіяні збитки.

Так, Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України у справі за позовом селянського фермерського господарства «Ранок-В» (далі – СФГ «Ранок-В») до ОСОБИ 3, ОСОБИ 4, ОСОБИ 5, ОСОБИ 6 про визнання договорів оренди земельних ділянок дійсними та відшкодування майнової шкоди встановила, що у червні 2009 р. СФГ «Ранок-В» звернулося до суду з позовом, посилаючись на те, що з 2004 р. на підставі договорів оренди земельних ділянок, що належать відповідачам, загальною площею 4,08 га, використовувало земельну ділянку для ведення сільського господарства, виплачуючи орендну плату. У квітні 2008 р. відповідачі звернулись до нього із заявою про бажання самостійно обробляти свої земельні ділянки, проте оскільки термін дії договорів оренди не сплив, їм було відмовлено, а у вересні 2008 р. поле, на якому знаходились їхні земельні ділянки, працівниками СФГ «Ранок-В» було засіяне озимою пшеницею. 25 листопада 2008 р. ОСОБА 3 за домовленістю з іншими відповідачами, які хотіли самостійно обробляти землю, трактором переорав посіви озимої пшениці на спірних земельних ділянках, чим господарству була завдана майнова шкода у вигляді прямих збитків і упущеної вигоди в розмірі 71 205 грн. 76 коп.

Крім того, оскільки договори оренди земельних ділянок у встановленому законом порядку не пройшли державної реєстрації, але фактично виконувались протягом п'яти років усіма сторонами, позивач просив визнати їх дійсними.

Рішенням Козятинського міськрайонного суду Вінницької області від 28 серпня 2009 р., залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Вінницької області від 27 жовтня 2009 р., позов задоволено частково. У задоволенні вимог про визнання договорів оренди земельних ділянок дійсними відмовлено. Стягуючи на користь СФГ «Ранок-В» майнову шкоду, суд першої інстанції, з висновками якого погодився й суд апеляційної інстанції, керуючись ст. 1166 ЦК, виходив із того, що відповідачі, підписавши договори оренди, які хоча й не

пройшли державної реєстрації, проте були виконані, передали позивачу належні їм земельні ділянки, отримували орендну плату та, знаючи про те, що земля засіяна озимою пшеницею, захищаючи свої права, неправомірно пошкодили майно СФГ «Ранок-В», завдавши йому майнової шкоди, розмір якої складають прямі збитки й упущена вигода.

Відповідно до ч. 1 ст. 20 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі підлягає державній реєстрації й на підставі ч. 1 ст. 210, ч. 3 ст. 640 ЦК України, ч. 2 ст. 125 ЗК та ст. 18 Закону України «Про оренду землі» є укладеним з моменту такої реєстрації. Судом встановлено, що державна реєстрація підписаних сторонами 1 грудня 2004 р. договорів оренди земельних ділянок не відбулася, що сторонами не заперечується. Таким чином, не будучи зареєстрованим у встановленому законом порядку, договори не є укладеними, а тому в разі, якщо на виконання юридично ще не укладеного договору стороною передчасно передано майно, між сторонами виникають правовідносини внаслідок набуття, збереження майна без достатньої правової підстави (ст. ст. 1212-1215 ЦК України).

Колегія суддів Верховного Суду України не вбачає підстав для задоволення позову, оскільки встановлено, що позивач зобов'язаний був повернути земельні ділянки відповідачам у належному стані через використання їх без відповідної правової підстави (державної реєстрації договорів оренди), а, отримавши від них заяви про бажання самостійно обробляти земельні ділянки, не повинен був засіювати їх озимою пшеницею. Крім того, позивач не довів понесення необхідних витрат (а не прямих збитків і упущеної вигоди) для утримання в належному стані спірної землі та їх необхідність. Зважаючи на те, що у справі допущено помилку в застосуванні норм матеріального права, оскаржувані судові рішення підлягають скасуванню з ухваленням нового рішення про відмову в задоволенні позову [72].

Якщо ж за порушення зобов'язання встановлено неустойку, то вона підлягає стягненню у повному розмірі, незалежно від відшкодування збитків. Зростання ролі договору в регулюванні приватноправових відносин обумовлює

розширення можливості для сторін на свій розсуд формулювати умови договору щодо неустойки, якщо вона передбачена законом, визначати її розмір, порядок обчислення, умови застосування тощо.

Загалом неустойкою вважається грошова сума або інше майно, які боржник повинен передати кредиторіві у разі порушення боржником зобов'язання (ст. 549 ЦК України). Договором може бути встановлено обов'язок відшкодувати збитки лише в тій частині, в якій вони покриті неустойкою, або стягнення неустойки без права на відшкодування збитків чи можливість за вибором кредитора стягнення неустойки або відшкодування збитків (ст. 624 ЦК України).

Правовим засобом відповідальності (формою реалізації відповідальності і одночасно мірою відповідальності) у сфері господарювання є господарські санкції. *Господарські санкції* – це заходи впливу на правопорушника у сфері господарювання, в результаті застосування яких для нього настають несприятливі економічні та/або правові наслідки [67, 280]. У свою чергу, господарсько-правова санкція становить визначену безпосередньо законом або договором міру (масштаб, величину) відповідальності правопорушника [67, 281]. Відповідно до ч. 2 ст. 217 ЦК України у сфері господарювання застосовуються три види господарських санкцій: – відшкодування збитків; – штрафні санкції; – оперативно-господарські санкції.

ГК України передбачає різні способи встановлення розміру санкцій договором: у відсотковому відношенні до суми невиконаної частини зобов'язання; у певній, визначеній грошовій сумі; у відсотковому відношенні до суми зобов'язання незалежно від ступеня його виконання; у кратному розмірі до вартості товарів (робіт, послуг). Певні особливості має встановлення санкцій за порушення зобов'язання, в якому хоча б одна сторона є суб'єктом господарювання, що належить до державного сектора економіки. За такі порушення штрафні санкції застосовуються (якщо інше не передбачено законом чи договором) у таких розмірах:

– за порушення умов зобов'язання щодо якості (комплектності) товарів (робіт, послуг) стягується штраф у розмірі двадцяти відсотків вартості неякісних (некомплектних) товарів (робіт, послуг);

– за порушення строків виконання зобов'язання стягується пеня у розмірі 0,1% вартості товарів (робіт, послуг), з яких допущено прострочення виконання за кожний день прострочення, а за прострочення понад тридцять днів додатково стягується штраф у розмірі 7% вказаної вартості [67, 289].

Під штрафними санкціями, зокрема, розуміються санкції у вигляді грошової суми (неустойка, штраф, пеня), яку зобов'язана особа повинна сплатити у разі невиконання або неналежного виконання зобов'язання. Порядок застосування штрафних санкцій (співвідношення між збитками і неустойкою) встановлено ст. 232 ГК України. Цей порядок дещо відрізняється від співвідношення стягнення збитків і неустойки, встановленого ст. 624 ЦК України. За загальним правилом господарського законодавства, якщо за невиконання або неналежне виконання зобов'язання встановлено штрафні санкції, то збитки відшкодовуються в частині, не покритій цими санкціями (залікова неустойка). Нарахування штрафних санкцій за прострочення виконання зобов'язання, якщо інше не встановлено законом або договором, припиняється через шість місяців від дня, коли зобов'язання мало бути виконане (ч. 6 ст. 232 ГК України).

Особливості має відповідальність, якщо невиконання зобов'язання однією стороною було викликано порушенням з боку іншої сторони. Це стосується випадків **прострочення виконання**, передбачених статтями 612, 613 ЦК України і 220, 221 ГК України.

Загалом, умова договору про строк його дії, безумовно, виступає важливим чинником порядку у договірних відносинах. Зокрема, оскільки дотримання умови щодо строку (терміну) виконання зобов'язання є підставою для визнання виконання у цій частині належним, строк є критерієм оцінки правомірності поведінки суб'єктів зобов'язання з точки зору її своєчасності [73, 15].

Відповідно до ч. 1 ст. 612 ЦК України боржник вважається таким, що прострочив, якщо він не приступив до виконання зобов'язання або не виконав його у строк, встановлений договором або законом.

Так, у разі прострочення з боку боржника для останнього настають такі негативні наслідки:

а) відповідальність перед кредитором (кредиторами) за збитки, завдані простроченням, і за неможливість виконання, що випадково виникла після прострочення;

б) у кредитора виникає право відмовитися від прийняття виконання і вимагати відшкодування збитків, якщо внаслідок прострочення боржника виконання втратило інтерес для кредитора. Проте, боржник не вважається таким, що прострочив виконання зобов'язання, поки воно не може бути виконано внаслідок прострочення кредитора;

в) боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплати суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3 % річних від простроченої суми, якщо інший розмір відсотків не встановлений договором або законом (ст. 625 ЦК України).

Кредитор вважається таким, що прострочив виконання зобов'язання, якщо він відмовився прийняти належне виконання, запропоноване боржником, або не виконав дій, що передбачені законом, іншими правовими актами, або впливають із змісту зобов'язання, до вчинення яких боржник не міг виконати свого зобов'язання перед кредитором (ч. 1 ст. 613 ЦК України).

Прострочення з боку кредитора тягне для боржника такі наслідки:

а) у боржника немає права на відшкодування завданих простроченням кредитора збитків, якщо кредитор доведе, що прострочення не є наслідком його вини або осіб, на яких за законом чи дорученням кредитора було покладено прийняття виконання (проте після закінчення прострочення кредитора боржник відповідає за виконання на загальних підставах);

б) у разі якщо кредитор не виконав дій, необхідних для виконання боржником своїх зобов'язань, за погодженням сторін допускається відстрочення виконання на строк прострочення кредитора;

в) боржник за грошовим зобов'язанням не сплачує проценти за час прострочення кредитора.

Характерним для договорів про передання майна у тимчасове користування є те, що **наймодавець, зокрема, повинен нести відповідальність за невиконання таких обов'язків за договором найму (оренди):**

– передання наймачеві речі негайно або у строк, встановлений договором (ст. 765 ЦК України). Відповідно до ст. 620 ЦК України у разі невиконання боржником обов'язку щодо передання кредиторіві індивідуально визначеної речі (речей, визначених родовими ознаками) кредитор має право витребувати цю річ у боржника та вимагати її передання відповідно до умов зобов'язання або вимагати відшкодування останнім збитків.

Правові наслідки непередання майна наймачеві за договором найму (оренди) передбачені ст. 766 ЦК України. Так, у разі невиконання зазначеного обов'язку наймодавцем наймач має право вимагати від наймодавця передання майна та відшкодування збитків, завданих затримкою. Якщо в результаті несвоєчасного передання майна наймач втратив інтерес до подальшого виконання договору, він має право відмовитися від договору найму та вимагати відшкодування завданих йому збитків. Реалізацію того чи іншого права ЦК України залишає на вибір наймача.

Невиконання наймодавцем своїх обов'язків щодо передання наймачеві зданої у найм будівлі або іншої капітальної споруди може потягти за собою різні несприятливі наслідки для нього поряд з обов'язком боржника відшкодувати кредиторі завдані у зв'язку з невиконанням зобов'язання збитки (ст. 623 ЦК України). Одним із основних обов'язків орендодавця за договором оренди державного і комунального майна також є передати об'єкт оренди орендареві у строки і на умовах, визначених у договорі оренди. Так, якщо

орендодавець у строки та на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передання об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передання, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди. Дана норма ч. 3 ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є аналогічною загальним положенням про найм (оренду), передбачених ЦК України.

Не підлягають відшкодуванню збитки, завдані правомірною відмовою зобов'язаної сторони від подальшого виконання зобов'язання.

У свою чергу, наймач не повинен чинити наймодавцеві перепон щодо передання речі або ухилятися від її прийняття (що може бути вигідно наймачеві, який після укладення договору найму (оренди) з певних причин – наприклад, у разі появи більш дешевих потенційних предметів договору найму чи необхідності скорочення витрат – утратив до вже укладеного договору інтерес). У цьому випадку негативні правові наслідки, передбачені ст. 766 ЦК України, не повинні наставати для наймодавця, оскільки відсутня його вина, а поведінка (дія чи бездіяльність) наймача свідчать про його вину в тому, що наймодавець не зміг виконати свій обов'язок щодо передання майна у користування наймачеві відповідно до укладеного договору. У той же час подібна поведінка наймача дає підстави наймодавцеві вимагати відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям (без поважних причин) майна наймачем.

Відшкодування збитків, завданих неналежним виконанням зобов'язання, та сплата неустойки не звільняє зобов'язану сторону від виконання зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 622 ЦК України). Проте у разі відмови кредитора від прийняття виконання, яке внаслідок прострочення втратило для нього інтерес (ст. 612 ЦК України), та у разі відмови кредитора від договору (ст. 615 ЦК України) боржник звільняється від обов'язку виконати зобов'язання в натурі.

Конвенція про міжнародний фінансовий лізинг, що стосується відносин, які виникають із договору поставки обладнання, по суті ставить лізингоодержувача у становище покупця, наділяючи його усіма правами останнього, у тому числі і правом відкласти або відмінити без згоди лізингодавця поставку обладнання. Навпаки, сторони договору поставки (постачальник і лізингодавець) не мають права змінити строк поставки обладнання, який був попередньо погоджений лізингоодержувачем, без згоди останнього (ст. 11 Конвенції про міжнародний фінансовий лізинг).

У випадку порушення строку поставки обладнання або іншого невиконання чи неналежного виконання договору поставки лізингоотримувач наділяється певними правами вимоги щодо як лізингодавця, так і постачальника. Зокрема, щодо лізингодавця лізингоодержувач має право відмовитися від прийняття обладнання і розірвати лізингові угоди. Якщо ж лізингоотримувач не розриває лізингові угоди, він може скористатися правом відмовитися від виплати орендної плати за лізинговим договором доти, поки лізингодавець не відшкодує шкоду за непоставку обладнання у відповідності до договору поставки (ст. 12 Конвенції);

– *передання наймачеві речі з гарантією якості протягом усього строку найму* (ст. 768 ЦК України). Якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, наймач має право за своїм вибором вимагати: 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.

Як у ЦК та ГК України, так і в Законі України «Про фінансовий лізинг» чітко не визначені права та обов'язки продавця (постачальника) щодо його контрагентів (лізингодавця та лізингоодержувача) за договором фінансового лізингу. Лише у ч. 1 ст. 808 ЦК України зазначено, що якщо відповідно до договору непрямого лізингу вибір продавця (постачальника) предмета договору

лізингу був здійснений лізингоодержувачем, продавець (постачальник) несе відповідальність перед лізингоодержувачем за порушення зобов'язання щодо якості, комплектності, справності предмета договору, його доставки, заміни, безоплатного усунення недоліків, монтажу та запуску в експлуатацію тощо. Якщо вибір продавця (постачальника) і предмета договору лізингу був здійснений лізингодавцем, продавець та лізингодавець несуть перед лізингоодержувачем солідарну відповідальність за зобов'язаннями щодо продажу (поставки) предмета договору лізингу. Щодо обов'язків із ремонту і технічного обслуговування предмета лізингу, то вони можуть бути покладені на продавця (постачальника) за окремим договором між ним та лізингоодержувачем. Це положення обумовлено тим, що протягом усього часу перебування предмета лізингу в користуванні лізингоодержувача останній повинен підтримувати його у справному стані і несе витрати, пов'язані з його експлуатацією, технічним обслуговуванням, ремонтом, якщо інше не встановлено договором лізингу або законом.

Наймодавець не несе відповідальності за недоліки речі, що були ним обговорені при укладенні договору найму або були заздалегідь відомі наймачеві, а також за ті недоліки, які наймач повинен був виявити у момент огляду речі чи перевірки її справності при укладенні договору або переданні речі у найм. У всіх інших випадках відповідальність за недоліки переданого у найм майна покладається на наймодавця. Йдеться про ті недоліки, які перешкоджають використанню речі, переданої у найм за її призначенням як повністю, так і частково. Так, відповідно до ч. 2 ст. 780 ЦК України шкода, завдана у зв'язку з користуванням річчю, відшкодовується наймодавцем, якщо буде встановлено, що це сталося внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати. У свою чергу, умова договору найму про звільнення наймодавця від відповідальності за шкоду, завдану внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, є нікчемною;

– повідомлення наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. У разі невиконання зазначеного обов'язку, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків (ст. 769 ЦК України);

– проведення капітального ремонту речі, переданої у найм. У разі недотримання цього обов'язку наймодавцем, наймач має право: відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ст. 776 ЦК України);

– ігнорування положень ч. 1 ст. 777 ЦК України щодо наявності в наймача переважного права перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк та ч. 2 ст. 777 ЦК України щодо переважного права наймача, який належно виконує свої обов'язки за договором найму на придбання речі у разі її продажу. При порушенні наймодавцем переважного права наймача та укладенні нового договору найму з іншою особою, останній має право зажадати в судовому порядку переведення на нього прав і обов'язків за укладеним договором і, крім того, – відшкодування збитків, заподіяних відмовою поновити з ним договір найму [48, 129]. У деяких випадках особа, що володіє переважним правом на укладення договору і чие право було порушено, може втратити зацікавленість в укладенні такого договору через які-небудь обставини і єдиним способом захисту порушеного права такої особи залишиться стягнення збитків, заподіяних порушенням цього права.

Л. Кузнецова звертає увагу на те, що саме відшкодування збитків слід розглядати як універсальний спосіб захисту переважних прав [74, 268]. Наведена теза кореспондується з положеннями ЦК України (ч. 1 ст. 22), який закріплює, що незалежно від виду порушеного права особа має право на їх відшкодування. Таким чином, вважається за допустиме використання такої міри цивільно-правової відповідальності за порушення й інших видів переважних прав, окрім тих для яких це прямо позначено у законодавстві.

Доцільним також вбачається встановлення відповідальності наймодавця у формі неустойки за порушення переважного права наймача на продовження договору найму на новий строк.

3.2. Цивільно-правова відповідальність наймача за порушення строків виконання своїх обов'язків за договором найму (оренди)

Наймач повинен нести відповідальність за невиконання таких обов'язків за договором найму (оренди):

– *за несвоєчасне внесення плати за користування річчю, переданою у найм.* Обов'язок наймача щодо внесення плати за користування майном, передбачений ч. 1 ст. 762 ЦК України, може виконуватися несвоєчасно або взагалі ним ігноруватися, що є порушенням договірних зобов'язань, за винятком випадків, коли наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 ЦК України).

Наймодавець може захистити свої інтереси різними способами, проте найбільш оперативним є стягнення заборгованості щодо плати за користування майном, переданим у найм у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Відповідно до ст. 87 Закону України «Про нотаріат» [75] для стягнення грошових сум або витребування від боржника майна нотаріуси вчиняють виконавчі написи на документах, що встановлюють заборгованість, а перелік документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів, встановлюється Кабінетом Міністрів України. Нотаріус вчиняє виконавчі написи, якщо подані документи підтверджують безспірність заборгованості або іншої відповідальності боржника перед стягувачем та за умови, що з дня виникнення права вимоги минуло не більше трьох років, а у відносинах між підприємствами, установами та організаціями – не більше одного року; якщо

для вимоги, за якої видається виконавчий напис, законом встановлено інший строк давності, виконавчий напис видається в межах цього строку (ст. 88 Закону України «Про нотаріат»).

Так, зокрема, лізингодавець має право стягувати з лізингоодержувача прострочену заборгованість у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса та вимагати повернення предмета лізингу та виконання грошових зобов'язань за договором сублізингу безпосередньо йому в разі невиконання чи прострочення виконання грошових зобов'язань лізингоодержувачем за договором лізингу (ст. 10 Закону України «Про фінансовий лізинг»). Відповідно до ст. 13 Конвенції про міжнародний фінансовий лізинг при невиконанні лізингоодержувачем обов'язку щодо своєчасного внесення орендної плати лізингодавець має право вимагати стягнення з нього заборгованості щодо орендної плати разом з відповідними відсотками, а також відшкодування завданої шкоди.

Міжнародний комерційний арбітражний суд (МКАС) при Торгово-промисловій палаті (ТПП) України вирішив справу за позовом сінгапурської компанії до українського Товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ) про стягнення збитків у сумі 2353000,66 євро, що виникли у позивача у зв'язку з порушенням відповідачем умов договору фінансового лізингу. Як було встановлено матеріалами справи, у рамках реалізації домовленості (договір від 20.03.2000 р.) про фінансовий лізинг сінгапурська компанія (лізингодавець) передає ТОВ (лізингоодержувачу) у виключне користування на строк лізингу – 75 місяців установку для розфасування та упакування кришталевого капролактаму вартістю 3350 тис. німецьких марок. Установка придбана лізингодавцем у німецької компанії (продавця) за договором купівлі-продажу на основі попередньої заявки-специфікації та інших істотних умов, запропонованих лізингоодержувачем і погоджених із продавцем. Поставка установки відповідачеві була здійснена у повному обсязі й в обумовлені строки.

Відповідно до умов договорів купівлі-продажу та фінансового лізингу після виконання продавцем монтажних робіт, проведення випробувань і пуску

установки в експлуатацію в присутності представників продавця, лізингодавця та лізингоодержувача повинна була бути здійснена передача-приймання установки в лізинг, про що сторони мали підписати відповідний акт. У разі виявлення у процесі передачі-приймання установки її недоліків має бути оформлений акт про виявлені недоліки та визначено строки усунення їх продавцем. Разом із тим, умовами договору передбачено, що лізингодавець не відповідає перед лізингоодержувачем за недоліки установки, її монтаж, експлуатацію, ремонт, і тому відповідні вимоги можуть бути пред'явлені продавцеві майна.

Незважаючи на неодноразові пропозиції підписати акт передачі-приймання установки в лізинг після виправлення виявлених лізингоодержувачем недоліків, останній ухилявся від підписання такого акта і не оплачував лізингових платежів, хоча експлуатував установку і поставляв кришталевий капролактам у відповідній упаковці своїм споживачам. Вважаючи, що відповідач договору фінансового лізингу не розірвав, установку позивачеві не повернув і не навів доказів відсутності своєї вини у невиконанні зобов'язань за договором фінансового лізингу, МКАС при ТПП України стягнув на користь позивача з ТОВ збитки у вигляді недержаних лізингових платежів за період з 3 червня 2002 р. по 30 червня 2005 р. у розмірі 130959,21 євро [76].

Загалом особливості цивільно-правової відповідальності за порушення зобов'язань, що виникають із змішаних договорів, насамперед пов'язані із правовою природою цих договорів (їх складним характером), а також з тим, що цивільне законодавство передбачає особливості відповідальності за порушення різних типів договорів, які потрібно враховувати. Щодо правових наслідків, які можна застосовувати за порушення зобов'язання, що виникають із змішаних договорів, необхідно враховувати ту обставину, що, незважаючи на поєднання у змішаному договорі елементів різних договорів, він все ж є одним договором, і тому невиконання або неналежне виконання хоча б одного з них є порушенням зобов'язання в цілому;

– за передання речі в піднайм без згоди наймодавця. Так, якщо наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму (п. 2 ч. 1 ст. 783 ЦК України);

– за затримання повернення речі наймодавцеві. Відповідно до ст. 785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому її було одержано, з урахуванням нормального зношування або у стані, який було обумовлено в договорі. У разі, якщо такий обов'язок не буде виконаний наймачем, він повинен сплатити наймодавцеві неустойку у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. За договором найму (оренди) земельної ділянки у разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки (ст. 34 Закону України «Про оренду землі»). Наймодавець, звичайно, має право вимагати повернення свого майна у примусовому порядку. Так, якщо після припинення, зокрема, договору позички користувач не повертає річ, позичкодавець має право вимагати її примусового повернення, а також відшкодування завданих збитків (ст. 836 ЦК України).

У разі затримання повернення речі наймодавцеві на наймача покладається ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі (ст. 772 ЦК України). За договором лізингу, зокрема, також якщо лізингодавець або продавець (постачальник) прострочили передання предмета договору лізингу лізингоодержувачу або лізингоодержувач прострочив повернення предмета договору лізингу лізингодавцю, ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження несе сторона, яка прострочила (ч. 2 ст. 809 ЦК України). Аналогічне положення закріплене і в ст. 11 Закону України «Про оренду землі».

У випадку розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він

повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини (ч. 1 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»);

– у разі, якщо наймач користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 773 ЦК України);

– у разі неможливості усунення погіршень речі, які сталися з вини наймача, наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Проте наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця (ст. 779 ЦК України). За договором найму (оренди) транспортного засобу, зокрема, наймач зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані у зв'язку із втратою або пошкодженням транспортного засобу, якщо він не доведе, що це сталося не з його вини (ст. 803 ЦК України);

– у разі якщо наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму (п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України).

Одним із видів заходів, що можуть застосовуються за порушення договірних зобов'язань, є *заходи оперативного впливу*.

Способи захисту цивільних прав загалом визначені у ч. 2 ст. 16 ЦК України, яка не дає вичерпного їх переліку. Окрім способів захисту, цивільне законодавство також визначає органи, правомочні здійснювати примусовий захист порушених прав. Однак, норми цивільного законодавства побудовані так, щоб учасники цивільних правовідносин, по можливості, могли самостійно вирішити справу та захистити свої права у найкоротший час. Отже, порушене суб'єктивне право може бути захищене особистими односторонніми діями управомоченої особи без звернення до компетентного юрисдикційного органу. Це має місце, зокрема, при застосуванні управомоченою особою до

правопорушника заходів (санкцій) оперативного захисту. З поняттям «оперативність» асоціюється швидке, негайне реагування особи на порушення її права.

Так, наприклад, В. П. Грибанов виступав проти тлумачення заходів оперативного впливу різновидом цивільно-правових санкцій чи засобом відповідальності, натомість визначаючи їх, як юридичні засоби правоохоронного характеру, що застосовуються до порушника цивільних прав та обов'язків безпосередньо самою уповноваженою особою, як стороною в цивільних правовідносинах без звернення за захистом права до компетентних державних чи суспільних органів [77, 126-130]. У свою чергу, М. С. Карпов, аналізуючи поняття заходів оперативного впливу, виділяє їх специфічні ознаки: – правоохоронний характер, який проявляється не виключно у можливості їх застосування після порушення боржником умов договору, а також у випадках наявності обставин, що явно свідчать про те, що належне зустрічне виконання не буде здійснене боржником у встановлений строк; – односторонній характер заходів оперативного впливу, який передбачає, що застосування цих заходів здійснюється у позасудовому порядку та незалежно від згоди на їх застосування з боку несправного боржника; – юридичний характер заходів оперативного впливу, що полягає в тому, що зазначені заходи передбачають можливість здійснення суб'єктом договірних зобов'язань таких юридичних дій, які за своєю природою є односторонніми правочинами, що тягнуть за собою зміну умов договірних зобов'язань чи його припинення [78, 11-21].

Зокрема, С. Ю. Гапало також приходять до висновку, що застосування заходів оперативного впливу не є засобом відповідальності. Це пояснюється тим фактом, що цивільне законодавство за загальним правилом не надає значення вині чи невинуватості боржника в разі вжиття заходів оперативного впливу. Це означає, що достатньо лише наявності факту порушення контрагентом зобов'язання для того, щоб застосування обумовленої в договорі санкції було правомірним [79, 59]. Оперативний захист здійснюється у певному порядку і в строки, встановлені законом або договором. Строк оперативного

захисту передбачає період часу, протягом якого здійснюється реагування особи на порушення її права. Захист оперативним способом здійснюється у порядку і в строки, передбачені цивільним законодавством або договором. Найяскравішим прикладом строків оперативного захисту свого порушеного права є момент відмови сторони від договору в разі порушення його умов.

Одностороння відмова від договору допускається, якщо це передбачено законом або домовленістю сторін. Відповідно до ч. 1 ст. 615 ЦК України у разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим (ч. 3 ст. 651 ЦК України). Так, у договорі найму допускається одностороння відмова як наймодавця, так і наймача від договору, що укладений на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). Крім того, наймодавцеві дозволяється відмовитися від договору найму та вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК України). При припиненні договору найму внаслідок односторонньої відмови звернення з позовом до суду не вимагається. Договір вважається припиненим з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору (ч. 2 ст. 782 ЦК України) або після перебігу певного строку після повідомлення сторони про відмову від договору (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

За договором лізингу лізингодавець має право відмовитися від договору та вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або у повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів (ч. 2 ст. 7 Закону України «Про фінансовий лізинг»). Лізингоодержувач, у свою чергу, має право, зокрема, відмовитися від договору лізингу в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це лізингодавця, у разі якщо прострочення передання предмета лізингу становить

більше 30 днів, за умови, що договором лізингу не передбачено іншого строку (ч. 1 ст. 7 Закону України «Про фінансовий лізинг»). Відмова від договору лізингу є вчиненою з моменту, коли інша сторона довідалася або могла довідатися про таку відмову (ч. 3 ст. 7 Закону України «Про фінансовий лізинг»).

У ГК України передбачено, що за порушення господарських зобов'язань до суб'єктів господарювання та інших учасників господарських відносин можуть застосовуватися оперативно-господарські санкції – заходи оперативного впливу на правопорушника з метою припинення або попередження повторення порушень зобов'язання, що використовуються самими сторонами зобов'язання в односторонньому порядку і застосовуються незалежно від вини суб'єкта, який порушив господарське зобов'язання (ст. 235 ГК України) Серед видів оперативно-господарських санкцій ГК України називає: а) односторонню відмову від виконання свого зобов'язання управомоченою особою, із звільненням її від відповідальності за це – у разі порушення зобов'язання другою стороною; б) відмову від оплати за зобов'язанням, яке виконано неналежним чином або достроково виконано боржником без згоди другої сторони; в) відмову управомоченою стороною зобов'язання від прийняття подальшого виконання зобов'язання, порушеного другою стороною; г) встановлення в односторонньому порядку на майбутнє додаткових гарантій належного виконання зобов'язань стороною, яка порушила зобов'язання; д) відмову від встановлення на майбутнє господарських відносин із стороною, яка порушує зобов'язання (ст. 236 ГК України).

Оперативно-господарські санкції застосовуються стороною, яка потерпіла від правопорушення, у позасудовому порядку та без попереднього пред'явлення претензії порушнику зобов'язання, а також можуть застосовуватися одночасно з відшкодуванням збитків та стягненням штрафних санкцій (ст. 237 ГК України). Порядок застосування сторонами конкретних оперативно-господарських санкцій визначається договором. У разі незгоди з застосуванням оперативно-господарської санкції заінтересована сторона може

звернутися до суду з заявою про скасування такої санкції та відшкодування збитків, завданих її застосуванням.

Таким чином, строки оперативного захисту цивільних прав характеризуються певними рисами: 1) є періодами у часі (строками) або моментами (термінами), протягом яких або до яких правомочна особа може звернутися до зобов'язаних осіб з вимогою про захист порушеного права дозволеними законодавством способами; 2) строки оперативного захисту є строками непримусового (неюрисдикційного) захисту порушених прав; 3) строки оперативного захисту, як правило, мають нетривалий характер, оскільки покликані для швидкого захисту порушеного права; 4) строки оперативного захисту тісно пов'язані із строками виконання відповідних обов'язків зобов'язаними особами. Отже, відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов договору найму (оренди), є мірою цивільно-правової відповідальності. Не виключено й застосування передбачених договором або законом санкцій у формі неустойки, пені, штрафу за порушення окремих умов договору (за несвоєчасне внесення плати за користування річчю, переданою у найм, за невиконання обов'язків щодо передання речі наймачеві, за користування річчю не за її призначенням або з порушенням умов договору найму тощо). Цивільно-правова відповідальність може бути наслідком невиконання зобов'язаною особою гарантійного зобов'язання. У тих випадках, коли зобов'язана особа відмовляється виконати покладені на неї обов'язки, можна вести мову про порушення зобов'язання та застосування заходів відповідальності.

Висновки до Розділу 3:

Зроблено висновок, що ухилення від прийняття наймачем майна у користування дає підстави наймодавцеві вимагати відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям (без поважних причин) майна наймачем.

Встановлено, що при порушенні наймодавцем переважного права наймача та укладенні нового договору найму з іншою особою, останній має право зажадати в судовому порядку переведення на нього прав і обов'язків за укладеним договором і, крім того, – відшкодування збитків, заподіяних відмовою поновити з ним договір найму. У деяких випадках особа, що володіє переважним правом на укладення договору і чиє право було порушено, може втратити зацікавленість в укладенні такого договору через які-небудь обставини і єдиним способом захисту порушеного права такої особи залишиться стягнення збитків, заподіяних порушенням цього права. Доцільним є встановлення відповідальності наймодавця (орендодавця) у формі неустойки за порушення переважного права наймача (орендаря) на продовження договору найму на новий строк.

Встановлено, що строки оперативного захисту цивільних прав: 1) є періодами у часі (строками) або моментами (термінами), протягом яких або до яких правомочна особа може звернутися до зобов'язаних осіб з вимогою про захист порушеного права дозволеними законодавством способами; 2) є строками непримусового (неюрисдикційного) захисту порушених прав; 3) мають нетривалий характер, оскільки призначені для швидкого захисту порушеного права; 4) тісно пов'язані із строками виконання відповідних обов'язків зобов'язаними особами.

Зроблено висновок, що відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов договору найму (оренди), є мірою цивільно-правової відповідальності. Не виключено й застосування передбачених договором або законом санкцій у формі неустойки, пені, штрафу за порушення окремих умов договору (за несвоєчасне внесення плати за користування річчю, переданою у найм, за невиконання обов'язків щодо передання речі наймачеві, за користування річчю не за її призначенням або з порушенням умов договору найму тощо). Цивільно-правова відповідальність може бути наслідком невиконання зобов'язаною особою гарантійного зобов'язання. У тих випадках, коли зобов'язана особа відмовляється виконати покладені на неї обов'язки, можна вести мову про порушення зобов'язання та застосування заходів відповідальності.

ВИСНОВКИ

Існуючі в наукових дослідженнях визначення правового строку мають подвійний характер: з одного боку, строк розглядається як певний період часу, з іншого – як певний момент часу. На сьогоднішній день нове цивільне законодавство, відмежувавши поняття «термін» від поняття «строк», вказало на їх суттєву різницю.

З'ясовано, що у цивільному праві строк: є певним проміжком часу (термін – моментом); має імперативне або диспозитивне встановлення або закріплення; має тісний зв'язок з юридичними фактами (діями та подіями); встановлюється, як правило, для упорядкування цивільного обігу або захисту порушених цивільних прав.

Розглянуто правові прийоми встановлення строку договору найму та доведено, 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 у належній формі згода з усіх істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Однак відсутність у договорі-документі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували у згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Встановлено, 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.

Встановлено, що преклюзивні строки як строки здійснення цивільних прав, у тому числі і в договорах про передання майна у тимчасове користування мають

своєю метою припинення суб'єктивних прав у разі їх нездійснення. Їх правоприпиняючий характер є своєрідною цивільно-правовою санкцією, яка або визначена законодавцем, або встановлюється учасниками цивільних правовідносин і застосовується до правомочної особи за нездійснення чи неналежне здійснення належного їй права; преклюзивний характер того чи іншого строку визначається змістом правової норми або за угодою сторін.

Обґрунтовано, що для здійснення права наймача на укладення договору найму на новий строк необхідні наступні умови: а) намір наймодавця продовжувати здавати майно у найм; б) закінчення строку дії договору найму; в) виконання наймачем належним чином своїх обов'язків; г) згода наймача на умови передання майна у найм; д) письмове повідомлення наймодавця з боку наймача про бажання укласти договір найму на новий строк.

Визначено гарантійний строк у договорах про передання майна у тимчасове користування як встановлений законом або договором строк, протягом якого наймодавець (орендодавець) може гарантувати якість речі, переданої у найм. Гарантійні строки у цих договорах встановлюються для забезпечення прав наймачів від прихованих недоліків речі, що передається у найм, які не можуть бути виявлені при звичайному прийманні речі, але можуть бути виявлені в процесі її використання.

Обґрунтовано доцільність передбачення у Законі України «Про оренду державного та комунального майна», обов'язку сторін договору оренди складати акт приймання-передачі об'єкта оренди із зазначенням у ньому стану об'єкта, оскільки у ньому не визначені умови передання об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору,

Доведено необхідність доповнення ст. 768 ЦК частиною 3 : «Наймодавець не пізніше ніж у двадцятиденний строк із дня отримання повідомлення наймача зобов'язаний усунути виявлені недоліки речі, переданої у найм з гарантією якості або замінити її аналогічною річчю у справному стані, якщо інше не встановлено договором або законом».

Зроблено висновок, що ухилення від прийняття наймачем майна у користування дає підстави наймодавцеві вимагати відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям (без поважних причин) майна наймачем.

Встановлено, що при порушенні наймодавцем переважного права наймача та укладенні нового договору найму з іншою особою, останній має право зажадати в судовому порядку переведення на нього прав і обов'язків за укладеним договором і, крім того, – відшкодування збитків, заподіяних відмовою поновити з ним договір найму. У деяких випадках особа, що володіє переважним правом на укладення договору і чиє право було порушено, може втратити зацікавленість в укладенні такого договору через які-небудь обставини і єдиним способом захисту порушеного права такої особи залишиться стягнення збитків, заподіяних порушенням цього права. Доцільним є встановлення відповідальності наймодавця (орендодавця) у формі неустойки за порушення переважного права наймача (орендаря) на продовження договору найму на новий строк.

Встановлено, що строки оперативного захисту цивільних прав: 1) є періодами у часі (строками) або моментами (термінами), протягом яких або до яких правомочна особа може звернутися до зобов'язаних осіб з вимогою про захист порушеного права дозволеними законодавством способами; 2) є строками непримусового (неюрисдикційного) захисту порушених прав; 3) мають нетривалий характер, оскільки призначені для швидкого захисту порушеного права; 4) тісно пов'язані із строками виконання відповідних обов'язків зобов'язаними особами.

Зроблено висновок, що відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов договору найму (оренди), є мірою цивільно-правової відповідальності. Не виключено й застосування передбачених договором або законом санкцій у формі неустойки, пені, штрафу за порушення окремих умов договору (за несвоєчасне внесення плати за користування річчю, переданою у найм, за невиконання обов'язків щодо передання речі наймачеві, за користування річчю не за її призначенням або з порушенням умов договору найму тощо). Цивільно-правова відповідальність може бути наслідком невиконання зобов'язаною особою гарантійного зобов'язання. У тих випадках,

коли зобов'язана особа відмовляється виконати покладені на неї обов'язки, можна вести мову про порушення зобов'язання та застосування заходів відповідальності.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / Д.В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 2. – 640 с.
2. Грибанов В. П. Сроки в гражданском праве / В. П. Грибанов. Осуществление и защита гражданских прав. – М.: Статут, 1967. – 411 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвёртая. Текст с изменениями и дополнениями на 1 марта 2010 года. – М.: «Законы и кодексы», 2010. – 512 с.
4. Цивільний кодекс України: Прийнятий 16 січня 2003 року. – К.: Істина, 2003. – 368с.
5. Фридман Н. П. Сроки в гражданском праве / Н. П. Фридман. – М.: ВЮЗИ, 1986. – С. 3-4.
6. Ожегов С. И. Словарь русского языка: Ок. 57000 слов / Под ред. Н. Ю. Шведовой. – 14-е изд., стереотип. – М.: Рус. яз., 1983. – С. 621.
7. Юридична енциклопедія: В 6 Т / Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. – К.: «Укр. енциклопедія», 1998. – С. 674.
8. Луць В. В. Строки у цивільних правовідносинах: Конспекти лекцій з спецкурсу / В. В. Луць. – Львів: Вид-во Львівського державного університету, 1992. – С. 15-16, 21.
9. Луць В. В. Сроки в гражданских правоотношениях / В. В. Луць // Правоведение. – 1989. – № 1. – С. 38.
10. Калашников С. В. Система конституционных гарантий обеспечения прав и свобод граждан в условиях формирования в России гражданского общества / С. В. Калашников // Государство и право. – 2002. – № 10. – С. 19.
11. Гражданское право: Учебник / Под ред. С. П. Гришаева. – М.: Юрист, 1999. – С. 82.

12. Про оренду землі. Закон України у редакції від 02.10.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10. – Ст. 102.
13. Жигалкин П. И. Правовое регулирование сроков в трудовых отношениях. Автореф. дисс. канд. юр. Наук / П. И. Жигалкин. – Харьков, 1974. – С. 6.
14. Вишновецька С. В. Строки в трудовому праві / С. В. Вишновецька. – Чернівці: Рута, 1996. – 206 с.
15. Шиловост О. Сроки в Гражданском кодексе Российской Федерации / О. Шиловост // Российская юстиция. – 1995. – № 11. – С. 14.
16. Гражданское право. Часть первая.: Учебник / Под ред. А. Г. Калпина, А. И. Масляева. – М.: Юристъ, 1997. – 198 с.
17. Про оренду державного і комунального майна. Закон України у редакції від 14.03.95 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
18. Вахонєва Т. М. Строки (терміни) у цивільному праві: Автореф. ... канд. юрид. наук / Т. М. Вахонєва. – К., 2005. – 20 с.ї
19. Калаур І.Р. До питання про механізм правового регулювання договірних відносин найму (оренди) майна / І.Р. Калаур // Тези XII Всеукраїнської науково-практичної конференції «Формування правової держави в Україні: проблеми і перспективи». – Тернопіль, 2010. – С. 199-203
20. Аристотель. Политика // Политика. Афинская полития / Предисл. Е. И. Темнова. – М. Мысль, 1997. – 458 с.
21. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності: Навч. посіб.– 2-е вид., стер. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 560 с.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. – 976 с.
23. Победоносцев К. П. Курс гражданского права, часть третья. Договоры и обязательства. М., 2003 (Классика российской цивилистики). – 622 с.

24. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. – М. «Статут», 2001. – 800 с.
25. Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу. Закон України в редакції від 29.06.2004 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст.547.
26. Про господарську діяльність у Збройних Силах України. Закон України від 21.09.1999 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – №48. – Ст.408.
27. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – Ст.27.
28. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 08.02.2006 // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – №21. – Ст.170.
29. Водний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – №24. – Ст.190.
30. Кодекс України про надра // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – №36. – Ст.340.
31. Про захист прав споживачів. Закон України в редакції від 1.12.2005 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – №7. – Ст.84.
32. Про фінансовий лізинг. Закон України в редакції від 11.12.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – Ст.231.
33. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №18-22. – Ст.144.
34. 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.
35. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери, Н.С.Кузнецової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – 1088 с.

36. Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У двох томах / За заг. ред. Я.М. Шевченко. – Т.2. Особлива частина. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – 2003. – 408 с.
37. Єдиний державний реєстр судових рішень: Постанова Вищого господарського суду України від 15 січня 2009 р. // <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
38. Цивільне право України: В 2-х томах. Т.2. Підручник / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Є.О. Харитонова; канд. юрид. наук Н.Ю. Голубевої. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. – 872.
39. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / Кол. авт.: Г.Л. Знаменський, В.В. Хахаулін, В.С. Щербина та ін.; За аг. ред. В.К. Мамутова. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 688 с.
40. Калаур І.Р. Строк користування майном як істотна умова договору найму(оренди) / І.Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства: Збірник наукових статей. – Івано-Франківськ, 2009. – Випуск XXI.– С. 109- 113.
41. Кузнєцова Н. С., Беляневич О. А., Бервено С. М., Боднар Т. В., Дзера О. В., Блащук А. М. Договірне право України. Загальна частина: навчальний посібник / О В Дзера (ред.). – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 891 с.
42. Вострикова Л. Г. Сроки осуществления й защиты гражданских прав: Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. Г. Вострикова. – М., 2000. – 160 с.
43. Спiр навколо договору оренди // Юридична газета. – 5 травня 2009 р. – № 18-19. – С. 17.
44. Гражданское право: В 2 т. Том I: Учебник / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. – 2 – е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 1998. – С. 465.
45. Вакулович Е. В. Договір оренди транспортних засобів: Автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. В. Вакулович; Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2002. – 23 с.

46. Вінник О. М. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.
47. Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект: Автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12:00.03 / І. І. Зазуляк; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України. – Київ, 2009. – 17 с.
48. Леонова Л. Ю. Преимуществовые права в гражданском праве : Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л. Ю. Леонова. – М.: РГБ, 2005. – 194 с.
49. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: Автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.04 / Ю. О. Серебрякова; Інститут економіко-правових досліджень. – Донецьк, 2008. – 23 с.
50. Постанова Вищого господарського суду України від 22 січня 2008 р. у справі № 2/682 про спонукання продовжити дію договору оренди.
51. Субботин М. В. Преимуществовые права в российском гражданском законодательстве: Дис... к. ю. н.: 12.00.03 / М. В. Субботин. – М.: РГБ, 2007. – 200 с.
52. Шовкова О. В. Позовна давність як різновид цивільно-правових строків: Дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Шовкова. – Харків, 2007. – 195 с.
53. Крат В. І. Переважні права: цивільно-правовий аспект: Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. І. Крат; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Харків, 2007.
54. Новікова В. В. Правова природа безвідплатних договорів у цивільному праві України: Автореф. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Новікова; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2006. – 20 с.
55. Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 295-296.

56. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / Д.В. Боброва, О.В. Дзера, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 1. – 720 с.
57. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвёртая. Текст с изменениями и дополнениями на 1 марта 2010 года. – М.: «Законы и кодексы», 2010. – 512 с.
58. Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 // ЗП України. – 1996. – № 2. – Ст. 57.
59. Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), затверджений наказом Фонду державного майна від 23 серпня 2000 р. № 1774.
60. Типовий договір оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до державної власності, затверджений наказом Фонду державного майна від 23 серпня 2000 р. № 1774.
61. Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затверджений наказом Фонду державного майна України від 7 серпня 1997 р. № 847.
62. Панченко М. І. Цивільне право України: Навч. посіб. / М. І. Панченко. – К.: Знання, 2005. – 583 с.
63. Канзафарова І. С. Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / І. С. Канзафарова; НАН України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2007. – 453 с.
64. Ківалова Т. С. Зобов'язання відшкодування шкоди за цивільним законодавством України: теоретичні проблеми: Дис... д-ра наук: 12.00.03 / Т. С. Ківалова. – Одеса, 2009.

65. Ромовська З. В. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс. Підручник / З. В. Ромовська. – К.: Атіка, 2005. – 560 с.
66. Цивільне право: навчальний посібник / За заг. ред. Р.О. Стефанчука. – К.: Наукова думка, 2004. – 448 с.
67. Щербина В. С. Господарське право: Підручник. – 2-е вид., перероб. і доп. / В. С. Щербина. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – 592 с.
68. Господарське право України: Підруч. для студ. вищ. навч. закл. / М. К. Галянтич, С. М. Грудницька, О. М. Міхатуліна та ін. – К.: МАУП, 2005. – 424с.
69. Заїка Ю. О. Українське цивільне право. Навч. посіб. / Ю. О. Заїка. – К.: Істина, 2005. – 312 с.
70. Ткачук А. Л. Значення вини у відносинах відповідальності за порушення договірних зобов'язань: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Л. Ткачук; Одеська національна юридична академія. – О., 2002. – 236 с.
71. Примак В. Д. Цивільно-правова відповідальність юридичних осіб : Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. Д. Примак; НАН України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2005.
72. Рішення колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 28 липня 2010 року у справі про визнання договорів оренди земельних ділянок дійсними та відшкодування майнової шкоди.
73. Боднар Т. В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань (цивільно-правовий аспект). Автореф. дис. д. ю. н. / Т. В. Боднар. – К., 2005. – С. 15.
74. Кузнецова Л. В. Преимущественные права в гражданском праве России: Монография / Л. В. Кузнецова. – М., 2007. – 336 с.
75. Про нотаріат. Закон України від 2 вересня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

76. Практика Международного коммерческого арбитража. – 2006. – № 1. – С. 27-39.
77. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. – М.: Рос. право, 1992. – 204 с.
78. Карпов М. С. Гражданско-правовые меры оперативного воздействия: Автореф. дисс... канд. юрид. наук / М. С. Карпов. – М., 2003. – 28 с.
79. Гапало С. Ю. Правова природа оперативно-господарських санкцій / С. Ю. Гапало // Форум права. – 2007. – № 3. – С. 52-60.