

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет

Кафедра конституційного,
адміністративного та фінансового
права

КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: «Господарське право»

на тему:

„Договір майнового найму (оренди)»

Студента 3 курсу ПР - 33 групи
Галузь знань 0304 «Право»
Напрямок підготовки 6.030401 «Правознавство»
Грохоли Т.А.
Керівник: д.ю.н., проф. Гречанюк С.К.

Національна шкала _____
Кількість балів: _____ Оцінка: ECTS _____

Члени комісії

_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)

ТЕРНОПІЛЬ – 2016

ПЛАН

Вступ	3-4
Розділ 1. Історичні передумови виникнення договору майнового найму..	4-8
Розділ 2. Істотні умови виникнення договору майнового найму.....	9
2.1 Сторони і об'єкт договору. Форма і строк договору.....	9-13
2.2 Права та обов'язки сторін договору майнового найму.....	14-16
2.3 Припинення договору майнового найму.....	17-18
Розділ 3. Загальна характеристика договору лізингу.....	19-22
Висновки	23
Список використаних джерел	24-25

ВСТУП

В Україні досить часто використовуються різні типи договорів між сторонами господарських відносин. До одного з найпоширеніших договорів можна віднести договір майнового найму(оренди).В житті так чи інакше виникають ситуації коли ту чи іншу річ купити досить важко або взагалі не вигідно(якщо річ потрібна лише для тимчасового користування).Поряд з тим деякі громадяни чи організації,що мають відповідне майно,тимчасово самі його не використовують. За таких обставин найліпшим способом задоволення потреб обох сторін видається укладання договору майнового найму(оренди),який слугує своєрідним засобом взаємодопомоги зацікавлених осіб.

Проблеми дослідження договору майнового найму висвітлюється багатьма науковцями.Серед них можна перелічити: І. Спасибо-Фатеева, Н. Ільницька, Д. Шликов, Е. Вакулович, А. Брунь, М. Долинська та інші.

Актуальність теми дослідження полягає у дослідженні усіх аспектів договору майнового найму.Також у дослідженні його істотних умов які мають певні свої особливості а також у дослідженні прав та обов'язків сторін які укладають між собою даний договір на певний строк.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають в процесі передачі майна за договором майнового найму.

Предметом дослідження є перехід відносин власності, які виникають при укладенні договору майнового найму.

Метою даної роботи є дослідження і обробка кола проблем,які вирізняють поняття та значення договору майнового найму та узагальнення висновків та відомостей,що стосуються даної проблеми.

РОЗДІЛ 1.

ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ВИНЕКНЕННЯ ДОГОВОРУ МАЙНОВГО НАЙМУ.

Договір майнового найму – це класична договірна конструкція, що має багатовікову історію існування і є традиційною для всіх правових систем. У стародавніх пам'ятках історії, які збереглися до наших часів, зокрема у розшифрованих папірусах і написах на стінах пірамід Стародавнього Єгипту (датовані II тис. до н.е.), знайдено записи, які засвідчують домовленості про найм робочої худоби (ослів), рабів, земельних ділянок, які надавалися фараоном [8, 65]. У Законах царя Хаммурапі, які появилися близько 1800 р. до н. е., знайдено біля 20 статей, що регулювали відносини найму земельних ділянок (полів), садів, жилого будинку, річкових суден, робочої худоби [12, 7–17]. Прототип сучасного інституту найму був розроблений у

Стародавньому Римі. Як окрема договірна конструкція договір найму у римському приватному праві був сформований у глибокій давнині і протягом багатьох століть не змінювався, він весь час визначався як один (без особливих модифікацій) договір *locatio-conductio*. Дещо загадкова його назва пояснюється просто: першочергово основним предметом договору найму були домашні тварини і раби, господар наймодавець розміщав (*locare*) предмет для показу на базарі, а тимчасовий володілець-наймач забирав (*conducere*) з собою [13, 34]. доволі широка сфера відносин найму, включаючи найм речей, послуг та робіт. Саме через те після слів *locatio-conductio* добавляли або слово *rerum*, для вказівки на найм речей, або *operarum* для вказівки на найм послуги, або *operis* (*operas faciendi*) для вказівки на найм роботи. Отже, римське право знало загальний договір найму (*locatio-conductio*), до складу якого включалося три основні договори: *locatio-conductio rerum* (найм речей), *locatio-conductio operarum* (найм послуг), *locatio-conductio operas* (найм робіт чи підряд). [9, 445–446]. Спільним між цими трьома видами найму було те, що одна сторона зобов'язувалася надати другій стороні користування відповідним об'єктом, а остання – сплатити першій стороні за користування визначену грошову

винагороду [3, 380]. З часом відмінність вказаних видів найму і неоднакова їхня юридична природа (зокрема, між наймом речей і наймом роботи, де взагалі не має елементу користування) стали зрозумілими і для римських юристів, тому пізніше термін *locatio-conductio* не застосовувався до найму робіт, а стосовно послуг використовувався обмежено [7, 34]. Таким чином, прототипом сучасного договору найму (оренди) в римському праві був договір найму речей, під яким розумівся такий договір, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язувався надати іншій стороні (наймачу, *conductor*) одну або кілька визначених речей для тимчасового користування, а ніша сторона зобов'язувалася сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces, pensio*) і по закінченні користування повернути речі у схоронності.

Об'єктом *locatio-conductio rei* могли бути будь-які рухомі або нерухомі речі, в тому числі тварини і раби. Єдиною вимогою було те, що рухомі речі мали бути неспоживчими, оскільки в протилежному випадку був би не виконуваним обов'язок наймача повернути по закінченню найму ту саму річ, яку він отримав за договором. В подальшому з розвитком права континентальної Європи змінювалися певні деталі правового регулювання найму, а його основи залишалися незмінними до наших днів. Таким чином, досвід римських юристів поклав початок формуванню сучасного законодавства в цій сфері. Аналіз кодифікованих актів, які були розроблені та діяли на землях Наддніпрянської України доводить, що в них не було легальної дефініція договору найму, проте, йшлося про договір як підставу виникнення правовідносин користування чужим майном. Так, для прикладу, у Главі 15 «Прав, за якими судиться мало- російський народ» 1743 р., що мала назву «О имениях и вещах, которые в наем или откуп даются» говорилося наступне: «Кто бы свои недвижимые имения кому ... по каким срокам уплачивать договоренных на сколько год, или месяцев пустил в наем, за контрактом, или договорным письмом, такой контракт за право почитан, и во всем по силе изображенных в нем договорных обязательств между обоими сторонами соержан быть имеет, а которая б сторона противно в чем тому контракту

поступила, и от сего произошли б другой стороне какие убытки, те оной награждать, и по контракту во всем непременно исполнение учинить должна; то же разумеется и о словесном при свидетелях договоре в найме каких-нибудь недвижимых, или движимых имений и вещей» [1, 585]. Слід помітити, що розглянуте нами правило поведінки того часу не розкриває сутності зобов'язань з передання майна у користування, однак вказує на притаманні їм особливості – строковість й платність, а також обов'язковість для кожного із учасником цих відносин взятих на себе зобов'язань та виконання ними своїх обов'язків в натурі по при відшкодування заподіяної шкоди контрагенту. Подібну ситуацію можна відслідкувати у наступних за хронологією кодифікованих актах (Зібраннях малоросійських прав 1807 р., Зводі законів цивільних Російської імперії 1832 р., Зводі місцевих законів західних губерній 1837 р.). У кожному із них правове регулювання відносин найму було виокремлено в окрему главу. Проте, відносини найму окремих видів майна, зокрема приміщень для казенних закладів, ділянок узбережжя для облаштування пароплавних пристаней, регулювалися іншими нормативними актами («Уставом Строительным», «Уставом Путей Сообщения» та ін.). Положення вказаних кодифікованих актів визначали строк, форму, особливості укладання та виконання договору найму. Важливо зауважити, що законодавець того часу встановив тріаду умов, за якими необхідно було досягти згоди при укладанні договору найму, зазначаючи у ст. 1691 Зводу законів цивільних Російської імперії наступне: «При найме или содержании частных имуществ надлежит определить предмет найма или содержания, срок и цену оного. Сверх сего допускаются всякие другие произвольные условия, законам не противные, как то: права и обязанности хозяина и наемщика, правила пользования имуществом, ответственность за ущерб, порчу и саму гибель оного, и т. п.» . На землях Західної України легальне поняття договору найму зустрічаємо у

Галицькому цивільному кодексі 1797 р. Його Глава VII, яка має назву «Про найм», починається із норми проте, що подібно тому, як річ можна придбати з допомогою міни або купівлі-продажу, так і користування чужою

рiччю можна набути за плату (п. 219 Книги III). Значимiсть цiєї норми, передусiм, полягає у тому, що вона на рiвнi кодифiкованого акту, поряд iз споживчими i неспоживчими речами, визначила споживчу вартiсть неспоживчої речi об'єктом товарно-грошових вiдносин. Ця концепцiя знайшла своє продовження у визначеннi договору найму, за яким «набувається користування чужою неспоживчою рiччю на визначений строк i за визначену плату, i ця рiч використовується або сама по собi, без виконання будь-якої працi, або може бути корисною тiльки з прикладанням працi i старань» (п. 220 Книги III). Звертаю увагу також той факт, що у наведенiй дефiнiцiї, законодавець, поруч iз особливостями договору найму, вказує на способи користування чужими речами, якi зумовленi їхнiми властивостями. Так, в одних випадках в найм може передається рiч, «яка корисна сама по собi», в iнших випадках користування рiччю здiйснюється «шляхом активних дiй». Проте, таке розмежування здiйснювалося в межах однiєї договiрної конструкцiї i не спричиняло видозмiни договору найму того часу. Предметом цього договору могли бути як рухомi так i нерухомi речi, а також права i сервiтути. Також у Галицькому кодекси йдеться про найм послуги, як окреме правове явище, вiдмiнне вiд договору найму речей. На вiдмiну вiд розглянутого кодифiкованого акту, Загальне цивiльне уложення Австрiйської iмперiї 1811 р. розмежовувало договiр найм речi, «яка придатна для використання без подальшої обробки», називаючи його просто наймом, та найм речi, яка «може бути використана тiльки опосередковано прикладанням працi та старань», який називався орендою. Обидва договори були рiзновидами одного договору, «за яким хто-небудь отримує у користування неспоживчу рiч на вiдомий строк i за визначену плату», що мав назву «договiр майнового найму» (п. 1090 Глави 25). Власнику було дозволено передавати в найм свої рухомi i нерухомi речi, а також i його права (п. 1093 Глави 25). У перiод радянської доби, при всiх кодифiкацiях цивiльного законодавства, норми про договiр майнового найму неодмiнно були включенi у Цивiльнi кодекси, i вказаний договiр вважався самостiйним видом цивiльних договiрних конструкцiй. Проте, в рiзний час економiчне значення найму як зменшувалося (у 30–40-i роки, в перiод

будівництва індустріальної економіки і воєнний період), так і зростало (у 20-і роки – в період НЕПА, і в другій половині 80-х років – період перестройки) . Перший радянський Цивільний кодекс УСРР 1922 р. відносини тимчасового оплатного користування чужим майном опосередковував договірною формою, що мала назву «договір про наймання майна», якому була приурочена Глава III.

Відповідно до ст. 152 вказаної глави «По договору про наймання майна одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій (наймачеві) майно за певну винагороду для тимчасового користування» . У цій главі зустрічаємо також терміни «оренда будинків і підприємств» та «найм житлових приміщень». Однак, різна термінологія не була зумовлена легальною видозміною договору найму і застосовувалася лише в окремих нормах, що визначали особливості найму вказаних видів майна. У ст.ст. 152–179 ЦК УСРР 1922 р. договір найму «конструювався з розрахунком на оплатне користування майном будь-яких видів, включаючи житлові приміщення» [13, 89].

РОЗДІЛ 2

ІСТОТНІ УМОВИ ВИНЕКНЕННЯ ДОГОВОРУ МАЙНОВГО НАЙМУ

2.1 ІСТОРОНИ І ОБЄКТ ДОГОВОРУ. ФОРМА І СТРОК ДОГОВОРУ

Дослідженню окремих питань, пов'язаних з договором найму (оренди), присвятили свої праці такі вітчизняні вчені, як І. Спасибо - Фатєєва, Н. Ільницька, Д. Шликов, Е. Вакулович, А. Брунь, М. Долинська та інші.

За кордоном дані питання досліджували А. Дорошкова, М. Брагінський, В. Вітрянський, Т. Єрьомкіна, О. Йорш, С. Кирилова та інші.

Однак дані наукові пошуки були спрямовані на дослідження або окремого виду найму (оренди) – земельних ділянок, нерухомості, житлових приміщень, транспортних засобів, або окремих аспектів договору.

Дослідження зарубіжних та вітчизняних вчених потребують систематизації та узгодження з положеннями чинного законодавства.[12, с. 197-198].

У нормативних актах і у практиці договір майнового найму часто називають "орендою" або "прокатом". З правової точки зору, між цими термінами немає різниці. Наприклад, відносини по здачі в найм складських і торгівельних приміщень прийнято називати орендою, а здачу у найм різного роду машин, кінофільмів, речей культурно-побутового призначення і господарського вжитку називають прокатом.

Договір майнового найму широко застосовується у цивільному обороті, особливо у відносинах між організаціями по здачі в оренду будов, нежилых приміщень, транспортних засобів, залізничних шляхів, будівельних машин і механізмів, тимчасово невикористовуваного обладнання.

Часто цей договір застосовується і у відносинах між організаціями і громадянами по здачі на прокат предметів культурно-побутового призначення і господарського вжитку.

Договір майнового найму - договір, за яким одна сторона зобов'язується надати іншій стороні майно у тимчасове користування за плату, а наймач зобов'язується вчасно вносити плату і повернути майно після закінчення строку договору.[9]

Слід відзначити, що Цивільний кодекс України використовує поняття «найм» і «оренда» як рівнозначні, а у господарському кодексі вживається лише поняття «оренда». Тому якщо об'єкт договору використовується для провадження підприємницької діяльності, а суб'єктами договору є суб'єкти підприємницької діяльності, то такий договір слід називати договором оренди, до якого, однак, застосовуються положення про найм (оренду), передбачені цивільним кодексом України.[2, с. 198].

Сторонами договору найму житла є наймодавець, — особа яка є власником житла, і наймач — особа, якій передається житло в користування. Такими особами можуть бути фізичні особи, які набули повної цивільної дієздатності та юридичні особи. Якщо власниками житла є кілька осіб, вони можуть бути наймодавцями у договорі. Якщо договір найму житла укладається з кількома особами або у разі заміни первісного наймача на кілька осіб, вони можуть бути наймачами у договорі. Таким чином, на стороні наймодавця і наймача можуть бути багато осіб. Такі особи за своїм положенням відносяться відповідно до солідарних кредиторів та боржників.

Цивільний кодекс передбачає право бути наймачем житла юридичній особі, яка може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. Правовою підставою для користування таким житлом може бути договір піднайму житла.

Відповідно до положень чинного законодавства України договір майнового найму вважається заключеним, коли між сторонами в потрібній у належних випадках формі досягнуто згоди по всіх істотних умовах.

Договір майнового найму між громадянами на строк більше ніж одного року повинен бути укладений у письмовій формі.

Договір найму майна державних, кооперативних та інших громадських організацій повинен бути укладений у письмовій формі, за винятком випадків, передбачених окремими правилами.

У відносинах між громадянами договір майнового найму може закладатися у письмовій або усній формі. Але, як вже зазначалось, договір на строк більше одного року, незалежно від суми та предмету, повинен укладатися у письмовій формі. Таким чином, при визначенні форми договору переважне значення має тривалість договірних відносин.

Наймачем відповідно до ст.813 ЦК України може бути як фізична, так і юридична особа. В останньому випадку житло може використовуватись тільки для проживання в ньому фізичних осіб. В літературі існують різні думки з приводу правових підстав виникнення права користування житлом у фізичних осіб в договорі, де наймачем виступає юридична особа.

Пропонується укладати договір піднайму, позички, або договір на користь третіх осіб. Але найпростішим варіантом буде зазначення в договорі фізичних осіб, які будуть проживати в житловому приміщенні, переданому за договором найму юридичній особі. Фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності також можуть виступати наймачами договору оренди житла, і оскільки вони не мають статусу юридичної особи, то можуть використовувати житлове приміщення для здійснення господарської, підприємницької діяльності непромислового характеру.

На стороні наймача за договором найму житла можуть виступати декілька осіб з різним правовим статусом, тому їх доречно поділити на певні групи. До першої групи належать особи, які виступають в договорі найму житла співнаймачами, вони мають рівні права щодо користування житлом, а їхні обов'язки за договором є солідарними. Другу групу становлять інші особи, які мають самостійне право користування житлом нарівні з наймачем житла.[6].

У законі немає прямої відповіді і на питання про форму договору майнового найму, укладеного на невизначений строк. Виходячи зі змісту Цивільного кодексу України, можна прийти до висновку, що у межах року такий договір може існувати у усній формі.

Надаючи велике значення охороні інтересів державних, кооперативних і громадських організацій вимагається, щоб договори найму майна цих організацій уклалися у письмовій формі, за винятком випадків, передбачених особливими правилами.

У вказаних вище випадках письмове оформлення обов'язкове не тільки для заключення самого договору, але і для наступних змін, внесених до нього, наприклад, при уступці своїх прав і обов'язків одним орендарем іншому, при відмові одного з наймачів від подальшої участі в договорі, укладеним ним з деякими особами.

Строк договору майнового найму визначається за погодженням сторін, якщо інше не встановлено чинним законодавством.

Коли договір майнового найму укладено без зазначення строку, він вважається укладеним на невизначений строк і кожна з сторін вправі відмовитись від договору в будь-який час, попередивши про це у письмовій формі другу сторону. При наймі будинків або нежилых приміщень - за три місяця.

Укладення договору без зазначення строку не завжди можливе, а тільки в тих випадках, коли законом або іншим нормативним актом не передбачено, що дане майно можна здавати в найм тільки на певний строк.

Укладення договору на невизначений строк не означає, що він укладений назавжди, оскільки кожна із сторін може припинити такий договір в будь-який час, попередивши про це у письмовій формі другу сторону.

У разі продовження користування майном після закінчення строку договору при відсутності заперечень з боку наймодавця договір вважається

поновленим на невизначений строк і кожна зі сторін вправі в будь-який час відмовитись від договору попередивши про це другу сторону за один місяць.

Для договорів найму зі встановленим граничним строком діють такі правила:

1) якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна зі сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору;

2) договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку.

Крім того, для окремих видів договорів оренди законодавством передбачені інші умови, що належать до істотних. Наприклад, істотними для договору оренди земельних ділянок є також умови про використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; про збереження стану об'єкта оренди тощо (ст. 15 Закону України "Про оренду землі").

Ще однією групою істотних умов договору найму є умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. До таких умов слід відносити не будь-які умови договору, які містилися в оферті, а лише ті, щодо яких одна зі сторін прямо заявила про необхідність досягнення згоди під загрозою відмови від укладення договору (такою може бути умова про страхування об'єкта оренди, проведення його капітального ремонту наймачем тощо).

2.2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН ДОГОВОРУ МАЙНОГО НАЙМУ

Права та обов'язки наймодавця:

1) зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму; якщо наймодавець не передає наймачеві майно, то наймач має право за своїм вибором: а) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; б) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків (статті 765—766 ЦК);

2) зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті та у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню (ч. 1 ст. 767 ЦК);

3) зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі та які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею (ч. 2 ст. 767 ЦК); у разі завдання шкоди внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймача не було попереджено наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, шкоду відшкодовує наймодавець (ст. 780 ЦК);

4) може гарантувати якість речі протягом всього строку найму; якщо у речі, яку було передано наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, то наймач має право за своїм вибором вимагати: а) заміни речі, якщо це можливо; б) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю; в) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення; г) розірвання договору та відшкодування збитків, які було йому завдано (ст. 768 ЦК);

5) зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм; якщо наймодавець не повідомив про всі права третіх осіб на річ, то наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків (ст. 769 ЦК);

б) зобов'язаний провести капітальний ремонт речі, переданої у найм, за свій рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом; якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, то наймач має право: а) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; б) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (частини 2—3 ст. 776 ЦК).

Права та обов'язки наймача:

1) зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі; якщо наймач у момент передання речі не переконається у її справності, річ вважається такою, що передано йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК України);

2) зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору та не має права самочинно змінювати стан речі, яку передано йому в користування; якщо наймач користується річчю не за її призначенням або з порушенням умов договору, то наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ст. 773 ЦК);

3) зобов'язаний справляти плату за користування річчю, розмір якої визначається домовленістю сторін і яка може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі, як правило щомісячно; якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд, то наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі (ст. 782 ЦК);

4) має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася (ч. 4 ст. 762 ЦК);

5) може здійснювати страхування речі, якщо це передбачено договором або законом (ст. 771 ЦК);

6) проводить за свій рахунок поточний ремонт речі;

7) має право передати річ у користування іншій особі (піднайм), однак лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Причому строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму;

8) має право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм;

9) може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можна відокремити від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. А якщо їх не відокремлено від речі, то має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Однак якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості;

10) зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця;

11) зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану третім особам, у зв'язку з користуванням річчю, переданою у найм (ст. 780 ЦК).

12) має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк, повідомивши про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо його не встановлено договором, — у розумний строк. Крім того, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

2.3. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ МАЙНОВГО НАЙМУ

Договір найму (оренди) припиняється у разі:

- 1) закінчення строку його дії;
- 2) смерті фізичної особи-наймача, якщо інше не встановлено договором або законом;
- 3) ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем;
- 4) розірвання договору на вимогу однієї із сторін у випадках, передбачених законом.

Головною підставою припинення цього зобов'язання є закінчення строку договору. Однак якщо наймач і далі користується майном після закінчення строку договору найму, то, якщо немає заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який було раніше встановлено договором.

Від договору найму (оренди), укладеного на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за 1 місяць, а у разі найму нерухомого майна — за 3 місяці. Договором або законом може бути встановлено інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк

Договір найму (оренди), укладений на певний строк, може бути розірвано лише у випадках, встановлених законом. Зокрема, відповідно до ст. 783 ЦК, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі.
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту було покладено на наймача.

Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;

2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

У разі припинення договору наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому її було одержано, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Інакше наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

РОЗДІЛ 3

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ЛІЗИНГУ

Як і будь-який цивільно-правовий договір, договір лізингу вважається укладеним, якщо його сторони в належній формі досягли згоди з усіх його істотних умов (абзац перший ч.1 ст. 638 ЦК України). Важливе значення для укладення та належного виконання договору лізингу відіграє з'ясування його цивільно-правових характеристик. При цьому, як свідчать результати аналізу законодавства України (ст.806 ЦК України, ст.229 ГК України, ст.1 і 6 Закону про ФЛ) та юридичної літератури, дослідники сходяться на тому, що договір лізинг є взаємозобов'язуючим (сіналагматичним), відплатним та строковим цивільно-правовим договором. Проте залишаються дискусійними питання про те, чи є договір лізингу дво- чи багатостороннім договором, а також про те, чи існують підстави кваліфікувати його реальним та/або консенсуальним.

Коло істотних умов договору лізингу [11с.42-45]. До істотних умов договору лізингу (як і будь-якого цивільно-правового договору), в силу норм ст.638 ЦК України, відносяться умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. При цьому слід мати на увазі, що договір лізингу за своєю правовою природою є консенсуальним договором, тобто, є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповідь про прийняття цієї пропозиції (ч.1 ст.640 ЦК України). Іншими словами договір лізингу вважається укладеним з моменту погодження між його сторонами усіх істотних умов.

Дослідження порушеної нами проблематики також обумовлюється існуючою на сьогодні судовою практикою, пов'язаною з визнанням договорів лізингу недійсними або неукладеними

Правове регулювання істотних умов договору лізингу базується на нормах ЦК України, ГК України, Закону про ФЛ та Закону України "Про

фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” [5]. Таким чином, на нашу думку, до кола законодавчо-визначених істотних умов договору лізингу слід віднести наступні: 1) умова про предмет договору лізингу; 2) умова про строк користування предметом лізингу; 3) умова про ціну (розмір та склад лізингових платежів); 4) умова про особу, яка здійснюватиме вибір продавця (постачальника) та/або визначатиме предмет договору лізингу.

Відносно таких істотних умов, як умови про порядок користування предметом лізингу; санкції за несплату або несвоєчасну сплату лізингових платежів; порядок і строки передачі лізингоодержувачу предмета лізингу; склад та строк надання інформації про технічний стан майна; правові наслідки закінчення строку дії договору; порядок придбання лізингодавцем предмета лізингу, то на нашу думку, вони можуть бути визначені як істотні лише за заявою однієї з сторін договору лізингу, оскільки: 1) не відбивають визначальних ознак цього договору та 2) визначені у законодавчих положеннях. Що ж стосується закріплення визначених в результаті нашого дослідження істотних умов договору лізингу в нормах закону, то з цього приводу варто відзначити два підходи: 1) закріпити їх у дефініції договору лізингу; 2) виділити в окрему статтю. З приводу першого варіанту негативно висловилася І. Решетнік, на думку якої цей прийом включення істотних умов договору лізингу шляхом їх включення у визначення договору лізингу невдалий. Такий прийом вимагає чіткості формулювань та не допускає багатозначності тлумачення. Справді, досить важко на практиці визначити істотні умови договору лише через його дефініцію. До того ж, такий підхід може призвести до численних спорів, що не сприятиме розвитку цивільного обороту в даній сфері. З іншого боку підхід до закріплення істотних умов договору лізингу шляхом закріплення лише в статті закону нівелює визначення будь-яких цивільно-правових договорів. Адже функція визначення договору полягає в синтезі всіх об’єктивно істотних умов. Це дозволяє економити обсяги закону. Що ж стосується тих істотних умов договору, що не вписуються в його дефініцію, то їх можна розмістити в окремі й статті. Враховуючи практику

побудови договірних зв'язків між учасниками цивільних відносин вбачається найоптимальнішим виходом із даної ситуації продублювати істотні умови у визначенні договору лізингу та в окремій статті, що має бути присвячена цим умовам.

Встановивши коло істотних умов договору лізингу перейдемо до їх більш детальної характеристики.

Предмет договору лізингу. Як відзначається у науці цивільного права істотність умови про предмет для будь-якого цивільно-правового договору полягає у тому, що вона індивідуалізує предмет виконання (наприклад, найменування і кількості товарів, що поставляються), а нерідко визначає характер самого договору. У разі відсутності чітких вказівок у договорі на його предмет виконання за ним стає неможливим, а договір, по-суті, втрачає сенс і тому повинен вважатися неукладеним [4,с.164].

Правові норми, на основі яких визначаються об'єкти цивільних прав, що можуть використовуватися у якості предмета договору лізингу, встановлені у ст.807 ЦК України, ч.3 ст.292 ГК України та ст.3 Закону про ФЛ. Узагальнюючи зазначені положення зазначених законодавчих актів України предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів. У такому разі, перед тим як прийняти рішення про укладення договору лізингу потенційні контрагенти повинні з'ясувати те наскільки певна річ відповідає ознакам предмета лізингу, що закріплені на рівні законодавства України.

Проаналізувавши положення зазначених актів цивільного законодавства можемо виділити та охарактеризувати наступні ознаки предмета договору лізингу.

По-перше, у якості предмета договору лізингу може бути використаний лише такий об'єкт цивільних прав як річ під якого відповідно до ст.179 ЦК України законодавець розуміє предмет матеріального світу, щодо якого можуть

виникати цивільні права та обов'язки, а також інші об'єкти, на які розповсюджується режим речей (наприклад тварини).

Обґрунтовано, що договір лізингу як юридичний факт, на підставі укладення якого виникають лізингові зобов'язання, є взаємозобов'язуючим (сіналагматичним), відплатним, строковим, двостороннім (укладається між лізингодавцем та лізингоодержувачем) та консенсуальним (вважається укладеним з моменту досягнення між сторонами договору домовленості щодо всіх його істотних умов) цивільно-правовим договором.

ВИСНОВКИ

Договір найму (оренди) є двостороннім та оплатним договором. Відповідно до положень Цивільного кодексу України договір найму (оренди) може бути як реальним, так і консенсуальним. Відповідно до положень Господарського кодексу України, договір оренди є виключно реальним. Вважаємо, що договір найму (оренди) доцільно передбачити як консенсуальний, у протилежному разі способи захисту, передбачені ст. 766 Цивільного кодексу України, є нелогічними.

Слід на законодавчому рівні передбачити необхідність встановлення у договорі найму (оренди) строку його дії. У випадку найму капітальних споруд чи їх частин доцільно запровадити вимогу щодо встановлення точного строку дії договору, оскільки можливість укладення такого договору на невизначений строк вступає у протиріччя з необхідністю нотаріального посвідчення договорів найму капітальних споруд строком три і більше років.

Право оренди має зобов'язально-правову природу, а якщо за договором майно передається ще й у володіння то право оренди має і обмежену речово - правову природу. У такому випадку орендар (наймач) стає титульним володільцем з моменту передачі йому речі наймодавцем.

Оскільки орендні права є не об'єктом, а змістом орендних правовідносин, то відчужити їх як самостійний об'єкт неможливо. Передати права наймача іншій особі можливо лише шляхом заміни наймача у договірному зобов'язанні.

Лізинг є новим явищем на українському ринку, хоча у світовій практиці вже сформовані дієві механізми лізингових операцій. Стримує процес збільшення обсягів лізингової діяльності в Україні недосконалість та суперечливість вітчизняного законодавства. Для покращення ситуації необхідне подальше дослідження сутності лізингу, його принципів, функцій та механізмів здійснення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Договірне право України. Особлива частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова [та ін.] : за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
2. Цивільний кодекс України. - <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Изд. 3-е, стереотипное. – К. : Статут, 2001. – 800 с.
4. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханова. – К., 2002. – 704 с.
5. Закон України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” від 12 липня 2001 р. // Урядовий кур’єр. – 2001. - № 154.
6. Івашова І. П. Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла / І. П. Івашова // Правовий вісник Української академії банківської справи - № 2(9), - 2013р.
7. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско- правового регулирования арендных отношений : дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Луиза Темболатовна Кокоева. – Х, 2004. – 452 с.
8. Лурье И. М. Очерки древнеегипетского права XVI–X в.в. до н.э. / И. М. Лурье. – Л., 1960. – 357 с.
9. Паскевич Ю. В. Правова природа договору найму (оренди) / Ю. В. Паскевич // Науковий вісник Ужгородського національного університету – 2013р., - С. 197-200.
10. Римское частное право : учебник / [под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – К., 1996. – 448 с.

11. Різник В. Істотні умови договору лізингу: законодавство, доктрина та правозастосовна практика // Вісник Національного банку України. – 2003. - № 12. – с.42-45.

12. Хачатуров Р. Л. Істочники права. Вып. 1. / Р. Л. Хачатуров. – Тольятти : Акцент, 1996. – 512 с.

13. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / О. В. Дзера (кер.авт.кол), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт [та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К. : Юрінком Інтер, – 2005. – Кн. 2. – 640 с.