

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА
ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА**

На правах рукопису

КАЛАУР ІВАН РОМАНОВИЧ

УДК 347.453

**ДОГОВІРНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА
У КОРИСТУВАННЯ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Дисертація
на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук

Науковий консультант:
Луць Володимир Васильович,
доктор юридичних наук, професор,
академік Національної академії
правових наук України,
Заслужений діяч науки і техніки
України

Київ – 2015

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ	17
1.1. Цивільне законодавство України – основа правового регулювання відносин з передання майна в користування	17
1.2. Договір у механізмі правового регулювання відносин з передання майна в користування	33
Висновки до розділу 1	41
РОЗДІЛ 2. ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ЗОБОВ’ЯЗАНЬ ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ.....	44
2.1. Поняття та юридична природа договору про передання майна в користування.....	44
2.2. Система договорів про передання майна в користування	68
2.3. Правовий статус сторін договору про передання майна в користування.....	87
2.4. Істотні умови договору про передання майна в користування	111
2.5. Права та обов’язки сторін договору з передання майна в користування.....	136
2.6. Укладання договорів, за якими майно передається в користування	153
Висновки до розділу 2	165
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ’ЯЗАНЬ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ	170
3.1. Договір найму (оренди)	170
3.2. Договір прокату	180
3.3. Договір лізингу.....	200
3.4. Договір найму (оренди) житла	228
3.5. Договір позички	245

<i>Висновки до розділу 3</i>	268
РОЗДІЛ 4. ПРОБЛЕМИ ВИКОНАННЯ ТА ДОГОВІРНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ У ВІДНОСИНАХ ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ	273
<i>4.1. Виконання договірних зобов'язань з передання майна в користування</i>	273
<i>4.2. Зміна й припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування та їх правові наслідки</i>	310
<i>4.3. Правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування</i>	349
<i>Висновки до розділу 4</i>	382
ВИСНОВКИ	386
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	392
ДОДАТКИ	453

ВСТУП

Актуальність теми. Конституція України, закріпивши за кожним право володіти, користуватися та розпоряджатися майном, визначила право власності як правову основу сучасного майнового обороту. Прикладом вираження цієї конституційної норми у законодавстві України є положення Цивільного кодексу України про те, що право продажу товару, право передання майна у найм належить власнику. У випадку найму, власник розпоряджається споживчою вартістю майна, передаючи його у користування за договірними моделями, які визначені у главах 58-60 цього Кодексу. Будучи об'єднані однією правовою метою, вони становлять окремий договірний тип і покликані виконувати власні завдання в соціально-економічному житті суспільства. Так, аналіз сучасного стану розвитку майнового обороту дає змогу зробити висновок, що ринок найму в усіх його видових проявах є настільки ж необхідним, як і ринок товарів, робіт і послуг. Потребу в ньому диктують вимоги часу, адже найм є одним із механізмів управління капіталом, а отже, і засобом його накопичення. Він сприяє раціональному використанню майна, стійкій гарантії захисту майнових інтересів, а відтак – і зміцненню ринкової економіки в нашій державі.

Сьогодні найм охоплює широку сферу економічних відносин – від оренди великих виробничих комплексів до користування майном для задоволення побутових потреб. Широкомасштабність його застосування забезпечено якісним оновленням правового регулювання окремих видів найму та впровадженням нових, невідомих радянському правопорядку, договірних форм користування майном. Тому пріоритетним завданням юридичної науки є не тільки визначення неповторності складу окремих договірних відносин користування майном, що втілюється в життя через відповідний поіменованій договірний інститут, але і пошук ефективних шляхів уніфікації правового матеріалу, що спрямований на моделювання правил поведінки, які властиві всім договорам окремо взятої групи і

підлягають застосуванню, якщо спеціальними правилами не передбачено інших можливих варіантів поведінки.

Не менш важливим є вирішення питання гармонізації законодавства в сфері регулювання відносин найму, і, як наслідок, – усунення дублювань, неузгодженостей правових норм та пошук дієвих методів визначення пріоритетності їх застосування, адже вказані відносини регулюються нормами багатьох галузей права.

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

Невпинний розвиток підприємництва та пошук інноваційних підходів його опосередкування призвів до укладання договорів користування майном, властивості якого не дають змоги беззастережно розцінювати його як предмет договору найму. Ідеться про оренду конструктивних елементів нерухомого майна (стіни, даху), земельної частки (паю), каналів зв'язку, робочих місць тощо. Отже, перед цивілістикою виникає завдання з'ясувати правову природу таких цивільних відносин задля їх адекватного правового регулювання.

Договірне регулювання суспільних відносин, пов'язаних із переданням майна в користування, здавна було і залишається актуальною темою як для юристів-теоретиків, так і для юристів-практиків. Про це свідчить навіть і те, що за останні два десятиліття юридична наука збагатилася низкою досліджень, здебільшого дисертаційними роботами, які присвячено з'ясуванню особливостей укладання та виконання окремих видів договорів про передання майна в користування. Так, договір лізингу досліджували: Р. П. Бойчук, І. Є. Якубівський, А. Г. Барабаш, О. В. Трофімова, В. С. Різник, Д. С. Січко, Н. Ф. Ментух; договір оренди земельних ділянок: Н. В. Ільницька, А. Г. Брунь; договір найму (оренди) житла: М. К. Галянтич, Є. О. Мічурін, В. Я. Бондар,

Я. В. Гуляка, О. С. Омельчук; договір оренди державного та комунального майна: М. В. Мороз, В. В. Мусієнко, Ю. С. Серебрякова; договір найму (оренди) нерухомого майна – І. В. Борщевський; договір оренди транспортного засобу – Е. В. Вакулович; договір позички – Н. М. Бойко; договір оренди природних ресурсів – В. В. Семків. Правове регулювання строків у вказаних зобов'язаннях з'ясувала Н. В. Хащівська, а способи забезпечення виконання цих зобов'язань – С. Ю. Наріжний.

Науково-теоретичну базу дослідження становлять праці вітчизняних та зарубіжних правознавців, зокрема: А. Г. Барабаша, М. І. Брагінського, В. І. Борисової, Н. М. Бойко, Р. П. Бойчука, В. Я. Бондара, А. Г. Брунь, І. В. Борщевського, Е. В. Вакулович, В. А. Васильєвої, В. В. Вітрянського, М. К. Галянтича, А. Б. Гриняка, Я. В. Гуляка, О. В. Дзери, О. С. Іоффе, Н. В. Ільницької, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця, Р. А. Майданника, Н. Ф. Ментух, Є. О. Мічуріна, М. В. Мороз, В. В. Мусієнко, О. С. Омельчука, С. О. Погрібного, З. В. Ромовської, В. С. Різника, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, Ю. С. Серебрякової, В. В. Семків, Д. С. Січко, О. В. Трофімової, Н. В. Хащівської, В. Л. Яроцького, І. Є. Якубівського та ін.

Водночас, незважаючи на таку кількість наукових праць, для юридичної науки становитиме цінність дослідження крізь призму загальних положень про правочин, цивільно-правовий договір, зобов'язання, європейський досвід регулювання відносин користування майном та тенденції щодо уніфікації європейського цивільного (приватного) права. З огляду на сказане, тема дисертаційного дослідження є *актуальною*.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження затверджена Вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України 27 червня 2007 року (протокол № 6). Дисертаційне дослідження виконувалося відповідно до теми науково-дослідної роботи відділу проблем приватного права Науково-дослідного

інституту приватного права і підприємства імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України «Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав» (номер державної реєстрації 0108U000494) та «Правове забезпечення стабільності цивільного обороту» (номер державної реєстрації 0113U001121).

Мета і задачі дослідження. Метою роботи є розробка сучасної науково-обґрунтованої концепції цивільно-правового регулювання відносин про передання майна у користування, яка визначала б тенденції розвитку зазначених відносин у світлі договірної та судової практики та дозволила б виробити рекомендації, спрямовані на вдосконалення і правильне застосування відповідного законодавства України.

Визначена мета зумовила постановку таких задач дослідження:

- охарактеризувати нормативно-правову складову механізму цивільно-правового регулювання відносин користування майном та з'ясувати роль договору в цій системі взаємозв'язку правових явищ;
- розглянути історію розвитку інституту з передання майна в користування;
- уточнити правову природу відносин, які виникають із договору найму (оренди);
- здійснити систематизацію договорів, за якими майно передається в користування;
- з'ясувати правовий статус сторін договорів, за якими майно передається в користування;
- розглянути особливості правового регулювання окремих видів договірних зобов'язань про передання майна в користування;
- виявити проблеми та запропонувати шляхи вирішення теоретичних і практичних проблем укладання, зміни та припинення договорів, за якими майно передається в користування;

- визначити механізм реалізації принципів виконання зобов'язань через призму виконання зобов'язань про передання майна в користування;
- розглянути правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування та визначити способи захисту їхніх прав і прав третіх осіб; обґрунтувати висновки та пропозиції нормотворчого й організаційного характеру щодо вдосконалення механізму правового регулювання відносин про передання майна у користування.

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

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

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

Історико-правовий метод сприяв дослідженню еволюції правового регулювання договорів про передання майна в користування та визначенню сфери застосування цих договорів на окремих етапах розвитку економічних відносин (*підрозділ 2.1*). Системний і структурно-функціональний метод використано для систематизації договорів, за якими майно передається у користування, та виявлення класифікаційних чинників окремих договірних конструкцій, які складають систему досліджуваного договірного типу (*підрозділ 2.2*). Метод індукції та дедукції дозволив визначити тенденції уніфікації та диференціації правового режиму договірних відносин користування майном (*підрозділ 1.1*). Метод аналізу і синтезу дозволив

сформулювати поняття зобов'язань із передання майна у користування (підрозділ 2.1). Формально-логічний метод застосовувався, зокрема, для дослідження змісту правових понять і категорій, для виявлення особливостей реалізації різноманітних принципів укладання та виконання договорів, за якими майно передається в користування (підрозділи 2.1, 3.1, 3.2, 3.4, 4.1). Порівняльно-правовий метод дав змогу виявити та визначити шляхи імплементації у вітчизняний правовий порядок ефективних напрацювань зарубіжного досвіду законотворення, правової доктрини та судової практики у сфері регулювання договірних відносин з передання майна в користування (підрозділ 4.2, 4.3). Ретроспективний та перспективний методи і метод моделювання слугували формулюванню пропозицій, спрямованих на вдосконалення законодавства, що регулює відносини з передання майна в користування. Цей метод уживався як універсальний для наукової аргументації низки висновків і пропозицій.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є першим комплексним дослідженням механізму цивільно-правового регулювання відносин із передання майна в користування. У дисертації обґрунтовано концептуальні підходи до правового регулювання зобов'язань про передання майна в користування, на підставі чого сформульовано нові або такі, що містять елементи новизни, положення, які виносяться на захист:

Уперше:

1) запропоновано визначити договірне зобов'язання про передання майна у користування як урегульоване законом та/або договором правовідношення, у якому уповноважений на укладання договору учасник цивільних правовідносин зобов'язаний вчинити комплекс дій, необхідних і достатніх користувачеві для володіння і користування майном, а користувач зобов'язаний користуватися майном відповідно до його призначення та погоджених сторонами умов, вносити плату за

користування майном та повернути його після припинення користування відповідно до умов договору або закону;

2) встановлено, що правові норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна в користування, у своїй сукупності утворюють комплексний правовий інститут, що є окремою складовою генерального інституту договірного права, у межах якого функціонують окремі субінститути;

3) з'ясовано, що в механізмі правового регулювання відносин користування майном, загальні положення про найм (оренду), що закріплені в гл. 58 ЦК України, виконують такі завдання: а) уніфікують правове регулювання відносин відплатного та безвідплатного передання майна у користування; б) підпорядковують єдиній правовій основі всі види поіменованих договорів щодо оплатного користування майном; в) регулюють зобов'язання за непоіменованими договорами про користування майном;

4) аргументовано необхідність запровадити режим користування без вибуття речі з майнової сфери наймодавця, особливістю якого є те, що: право найму не слідує за річчю; наймач не має переважного права на купівлю речі в разі її продажу наймодавцем; капітальний і поточний ремонт речі здійснює наймодавець за власний рахунок; наймач не має права на укладання договору піднайму;

5) систематизовано договори, за якими майно передається в користування, з використанням моделі ступеневої систематизації цивільно-правових договорів, що дало змогу виокремити на першому ступені – договірні підтипи (договір майнового найму, договір найму (оренди) житла та договір позички); на другому ступені – види договорів (видами майнового найму є: договір найму (оренди), договір прокату, договір лізингу; видами договору найму (оренди) житла є: договір найму житла та договір оренди житла з викупом); на третьому ступені – підвиди договорів залежно від виду

майна, яке передається в користування й особливості якого зумовлюють спеціальне правове регулювання (найм транспортного засобу, найм земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди);

6) обґрунтована доцільність кваліфікувати договірну модель, що опосередковує відносини користування деякими конструктивними елементами нерухомої речі (наприклад, частиною зовнішньої поверхні стіни або дахом) як договір найму (оренди) майнового права (права розміщувати рекламні носії, антени, сонячні батареї тощо), що дозволить регламентувати такі відносини не тільки загальними положеннями про зобов'язання та договір, але і застосовувати інструментарій загальних положень про найм (оренду) глави 58 ЦК України;

7) запропоновано змодельувати кваліфікаційний критерій «ринкового» прокату шляхом поєднання родового фактору «передання в користування», його історичної ознаки – «рухомі речі» і ринкової особливості – «підприємницька діяльність»; у підсумку цей кваліфікаційний чинник визначено таким чином: передання рухомих речей у користування як підприємницька діяльність;

8) встановлено, що згода установника управління на укладання управителем договору найму (оренди) щодо довіреного йому майна презюмується внаслідок укладання договору управління майном, за умови, якщо правило про необхідність отримання такої згоди прямо не передбачено в самому договорі;

9) доведено, що строк договору найму (оренди) майна, який укладає управитель задля виконання своїх договірних завдань, не може перевищувати строку договору управління цим майном, а тому такий строк завжди є визначеним або домовленістю сторін, або строком договору управління, або законом;

10) запропоновано за аналогією застосовувати положення ст. 643 та ст. 644 ЦК України для визначення часових критеріїв отримання наймачем

згоди на передання речі у користування іншій особі за договором піднайму, внаслідок чого, якщо у зверненні до наймодавця вказано строк для надання відповіді, згода вважається наданою, якщо наймач отримав її протягом зазначеного строку. Якщо в письмовому зверненні не зазначено строк для відповіді, згода вважається такою, що надана, коли наймодавець надасть дозвіл протягом нормально необхідного для цього часу. Коли ж звернення наймача є усним, наймодавець, у випадку надання згоди, повинен негайно про це заявити;

11) обґрунтовано доцільність визначити долю договору піднайму у випадку дострокового припинення договору найму з вини наймача таким правилом: якщо піднаймач продовжує користуватися майном після дострокового припинення договору найму, то, за відсутності негайного заперечення наймодавця, він набуває прав і обов'язків наймача за договором найму;

12) визначено смислове навантаження поняття «передати наймачеві майно» як комплекс необхідних і достатніх дій, які зобов'язується вчинити наймодавець задля досягнення наймачем мети укладання ним договору найму;

13) рекомендовано визначити за наймачем право ознайомлюватися з документом (актом), яким оформлялося повернення майна наймодавцю за попереднім договором найму, що дозволить посилити гарантії прав наймача;

14) запропоновано всі договори найму, за якими наймодавець у рамках здійснення ним підприємницької діяльності передає річ у користування, визначити публічними договорами та договорами приєднання.

Удосконалено:

15) теоретичне розмежування права власності на земельну ділянку, що є правом на річ, та права на земельну частку (пай), що є майновим правом на земельну ділянку без відведення її в натурі, з огляду на те, що договір оренди

земельної частки (паю) за своєю правовою природою є договором оренди майнового права;

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

17) науковий висновок про те, що у випадку пред'явлення наймачем вимоги про стягнення збитків, спричинених переданням речі не в комплекті, наймачу необхідно не лише довести їхню наявність та обґрунтувати розмір збитків, а й те, що без відповідних приналежностей речі він не мав змоги користуватися нею відповідно до її призначення та умов договору. Таке ж завдання покладається на наймача, коли він заперечуватиме вимогу щодо стягнення плати за користування майном у період між переданням йому речі та переданням її приналежностей;

18) аргументацію того, що категорія «комерційний прокат», яка використовується в закріпленому в Законі України «Про авторське право і суміжні права» визначенні поняття «опублікування твору, фонограми, відеограми», не властива українській цивілістичній термінології та має бути замінена терміном «прокат»;

19) визначення договору лізингу в ЦК України задля уточнення особливостей прямого лізингу як окремого виду договору найму (оренди): «за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) в користування, набути у власність без попередньої домовленості з лізингоодержувачем річ, яка належить до основних фондів...».

Набули подальшого розвитку:

20) пропозиція щодо приведення у відповідність цивільного та господарського законодавства України шляхом вилучення з §5 гл. 30 ГК

України положень про оренду, залишивши в цьому кодифікованому акті лише засади оренди державного та комунального майна;

21) концепція про існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору найму речі: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносин між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю;

22) наукове положення про те, що договір лізингу є різновидом договору найму (оренди), специфіка якого полягає, зокрема, в особливостях предмета договору, суб'єктного складу його сторін, розподілу їх прав та обов'язків, несення ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета договору;

23) науковий висновок про необхідність законодавчого закріплення письмової форми вираження згоди наймодавця на поліпшення речі, що є предметом договору найму зі встановленням обсягу та вартості цих поліпшень, якщо законом передбачено укладання договору найму (оренди) в письмовій формі;

24) концепція змішаного договору, коли наймач і наймодавець передбачили плату за користування майном у формі передання наймодавцю у власність майна, надання наймачем послуг чи виконання ним робіт для наймодавця. Запропоновано за аналогією застосовувати положення про момент переходу права власності за договором міни у вирішенні питання щодо набуття права користування, коли учасники цивільних правовідносин домовились про передання один одному майна в користування;

25) висновок, що законодавчо надана наймодавцю можливість відмовитись від договору найму у випадку, коли наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль, не залежить від сплати наймачем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержанням ним повідомлення про відмову від договору.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані в науково-дослідній сфері для подальших досліджень проблем договірної регулювання відносин із передання майна в користування. Сформульовані в дисертації пропозиції з удосконалення чинного законодавства можуть знайти втілення в розробці нових і вдосконаленні чинних нормативних актів у сфері користування майном. Практичні висновки та рекомендації сприятимуть удосконаленню правозастосовної практики в напрямі забезпечення єдності застосування норм права щодо укладання та виконання договорів, за якими майно передається в користування. Матеріали роботи може бути використано в навчальному процесі для підготовки навчально-методичного забезпечення (підручників, навчальних посібників тощо) і викладання відповідних тем у розрізі навчальних курсів цивільного та господарського права, а також спеціальних цивілістичних дисциплін.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійним науковим дослідженням. Сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки та рекомендації, що виносяться на захист, отримані автором самостійно. У співавторстві автором опубліковано такі наукові праці: Розробка механізму правового регулювання договірних відносин у підприємницькій діяльності / За ред. В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2009. – 300 с. (автором особисто підготовлено розділ «Правове регулювання договору найму (оренди) у підприємницькій діяльності» обсягом 0.5 д.а.); Стабільність цивільного обороту в Україні: проблеми забезпечення: збірних наукових праць / Беляневич О. А., Берестова І. Е., Бобрик В. І. та ін., за ред. О. А. Беляневич. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 220 с. (автором особисто підготовлено розділ «Виконання договірних зобов'язань про

передання майна у користування» обсягом 0.5 д.а.). Усі інші праці виконані автором без співавторства.

Публікації. Основні положення та результати дисертації викладено в одній індивідуальній та двох колективних монографіях, 21 науковій статті, із яких 15 опубліковано у фахових наукових виданнях України та 6 – у зарубіжних фахових наукових виданнях, а також тезах 12 виступів на науково-практичних конференціях.

РОЗДІЛ 1
ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ВІДНОСИН ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА
В КОРИСТУВАННЯ

1.1. Цивільне законодавство України – основа правового регулювання відносин з передання майна в користування

Вплив права на будь-яких суспільні відносини немислимий без механізму їх правового регулювання. Вперше «концепція механізму правового регулювання, його стадії та елементи (якими є юридичні норми, індивідуальні приписи застосування права (факультативно), правовідносини, акти реалізації суб'єктивних та обов'язків) була сформована в радянський період у контексті юридичного позитивізму» [23, с. 46]. Не залишена без уваги ця тематика й у сучасній юридичній науці, де сутність вказаного правового явища та його елементний склад визначаються крізь призму сучасних тенденцій розуміння права. Втім, аналіз наукових доробок різних історичних періодів розвитку юридичної доктрини загальнотеоретичного та галузевого спрямування дозволяє стверджувати, що «механізм правового регулювання необхідно розглядати не як набір окремих юридичних засобів, а як динамічну систему взаємодіючих між собою правових явищ, котрі тільки у своїй сукупності здійснюють регулювання суспільних відносин. ... Кожен з них, взятий сам по собі, без зв'язку з іншими елементами, «не працює» і фактично втрачає соціальну значимість. Взяті разом, у взаємодії, вони утворюють нову якість – важливий інститут соціального управління» [169].

Договірні правовідносини як результат врегулювання цивільних відносин договором дозволяє розглядати механізм правового регулювання перших як окремий прояв механізму правового регулювання цивільних правовідносини загалом. Для цивільно-правового регулювання договірних відносин механізм правового регулювання має методологічне значення, оскільки забезпечує системний підхід до аналізу їх правової регламентації. Ця категорія дозволяє виявити всі правові засоби, інші об'єкти (явища), що беруть участь у правовому регулюванні договірних відносин, і розглядати їх у взаємодії між собою як єдиний правовий механізм [149, с. 155].

На думку С. О. Погрібного, механізм правового регулювання договірних цивільних відносин являє собою послідовний ланцюг зміни окремих правових явищ: норма права, що регулює цивільні відносини; юридичний факт; права та обов'язки, що існують у цивільних правовідносинах, які виникли на його підставі; реалізація цивільних прав та виконання обов'язків, а за необхідності – також і захист порушеного права та інтересу [257, с. 43].

«Таке поняття механізму правового регулювання договірних відносин, – зауважує професор В. В. Луць, – є відображенням загальноприйнятого у загальній теорії держави і права розуміння правового регулювання як триваючого процесу, в ході якого здійснюється вплив права на суспільні відносини, і який містить три ланки (стадії): 1) юридичні норми; 2) правові відносини і, зокрема, суб'єктивні права та юридичні обов'язки їх учасників; 3) акти реалізації прав та обов'язків.

Однак, виділення окремих стадій процесу правового регулювання є досить умовним, оскільки у правовій дійсності не завжди можна прослідкувати чіткі межі проходження цього процесу по його окремих стадіях. ... Слід погодитись з думкою багатьох авторів, які до механізму правового регулювання відносять значно ширше коло правових засобів (акти застосування права, дефініції, фікції, презумпції тощо)» [198, с.32-33].

Досліджуючи механізм цивільно-правового регулювання договірних відносин, М. Ф. Казанцев диференціює основні елементи цього механізму на три групи: засоби правового регулювання (закон (норми права), цивільно-правовий договір, адміністративний правовий акт, судовий правовий акт); юридичні факти (відмінні від договору); правовідносини.

У механізмі правового регулювання відносин з передання майна в тимчасове користування вагоме місце посідають інституційні джерела (форми) договірного права, тобто закони та інші нормативно-правові акти.

У правопорядках різних європейських держав відносини найму регулюються різними нормативними джерелами. Зокрема, у державах континентального права основним таким джерелом є норми цивільного кодексу або інших кодифікованих актів. Наприклад, у Франції – Французький цивільний кодекс (Глава I та Глава II Розділу III) [493, с. 591-595], у Німеччині – параграфи 535-597 Німецького цивільного кодексу 1896 р., («Бісмарківського кодексу»), у Австрії – двадцять перший відділ частини другої Всезагального цивільного кодексу Австрії [70, с. 191-198], у Швейцарії – Розділ восьмий Швейцарського зобов'язального закону [533, с. 85-122].

В Україні відносин щодо передання майна в користування регулюється значним масивом нормативно правових актів. Ієрархічність застосування їхніх положень до зазначених правовідносин підпорядкована канонам, які законодавець визначив у ст. 4 ЦК України. Звісно, верховенство у цій внутрішній підпорядкованості відведено положенням Конституції України як нормам прямої дії. Прикладом норм Основного закону, які опосередковано слугують конститутивними засадами регулювання правовідносин тимчасового користування майном на договірних началах, є ст. 41, що визначає для кожного власника можливість володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, адже передання майна в користування є однією з форм розпорядження

власністю, а також ст. 47, яка гарантує кожному державне сприяння у побудові житла, придбання його у власність або взяття в оренду.

Центральне місце серед нормативно-правових актів, що регулюють досліджувані правовідносини, посідає ЦК України як основний акт цивільного законодавства. З огляду на те, що одним із елементів механізму правового регулювання договірних відносин є норми-дефініції, у ЦК України відображено традиційне визначення договору найму (оренди), договору найму (оренди) житла та договору позички, які виражають їхню незмінну сутність. Кожен із них опосередковує окремий сегмент правовідносин про передання майна у користування, та кожному з них у ЦК України присвячена окрема глава. Отож, нормативна база тимчасового користування майном у цьому кодифікованому акті представлена трьома договірними інститутами: договором найму (оренди), договором найму (оренди) житла та договором позички.

Загалом, сучасне правове регулювання відносин тимчасового користування майном у ЦК України характеризується високим рівнем юридичної техніки, вдалим поєднанням традиційних положень і нових правил, що зумовлено переходом до ринкових принципів організації майнового обороту (наприклад, визначення плати за користування майном, строку користування, якщо вони не зазначені у договорі) та появою в соціально-економічному житті нашої держави нових ринкових відносин користування чужим майном (наприклад, лізингу, оренди житла з викупом).

Спільна спрямованість договірних конструкцій, якими опосередковані правовідносини щодо передання майна у користування, забезпечила можливість уніфікувати їх правове регулювання. Базовими в цьому процесі вітчизняний законодавець обрав положення про договір найму (оренди), якими регламентовано відносини користування майном за відповідну плату та визначив, що цивільно-правове регулювання найму (оренди) житла (ч. 3 ст. 810 ЦК України) і позички (ч. 3 ст. 827 ЦК

України) допускають можливість субсидіарного застосування положень гл. 58 ЦК України до вказаних договірних конструкцій. Такий підхід до уніфікації правового регулювання досліджуваних відносин узгоджується із закріпленою у ч. 5 ст. 626 ЦК України презумпцією відплатності цивільно-правових договорів та є виправданим із позиції договірної практики.

Утім, уточнення потребує зміст правових приписів, у яких законодавець визначив можливість застосування до договору найму (оренди) житла уніфікованих правил. Зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 810 ЦК України, до договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом. Такий варіант редакції цієї норми зумовив неоднозначне тлумаченню науковцями її змісту в контексті субсидіарного застосування приписів Цивільного і Житлового кодексів до регулювання відносин найму приватного житла. Так, досліджуючи договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством, Я. В. Гуляк вбачає виправданим субсидіарне застосування норм цивільного законодавства (насамперед, це норми Цивільного кодексу) до відносин користування житлом [102, с. 27]. Діаметрально протилежну думку з цього приводу висловив Є. О. Рябоконт у коментарі до ЖК України, вважаючи, «що ЦК як основний законодавчий акт в сфері цивільних відносин (ч. 2 ст. 4 ЦК) самостійно регулює правовідносини найму житла у приватному житловому фонді...» [230].

У судовій практиці також відсутні узагальнені підходи до кваліфікації спеціального правового регулювання житлових відносин. Приклади неоднозначного тлумачення судами ч. 3 ст. 810 ЦК України під час вирішення порушеного питання вдало проілюстровано в Науково-практичному коментарі Цивільного кодексу України за редакцією професора І. В. Спасибо-Фатєєвої. Однак загальна тенденція практики судів України, на яку вказав автор коментаря до ст. 810, позначається в

наступному: «норми ЦК превалюють над нормами ЖК, що визначають порядок укладання, виконання та припинення договорів найму(оренди) житла, яке є об'єктом права приватної власності» [521, с. 531-532].

Сучасне правове регулювання відносин найму (оренди) приватного житла являє собою певну ієрархію нормативних приписів, основу якої становлять норми гл. 59 ЦК України. Залишивши за межами цивільно-правового регулювання відносини найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, законодавець змодельовав якісно новий договірний інститут, який покликаний збалансовано забезпечувати інтерес наймача та осіб, які постійно проживають з ним, у реалізації їхнього конституційного права на житло та комерційний інтерес власника житла, переданого в найм. Однак, окрім приписів ЦК України, відносини найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, регулюють положення гл. 6 розділу III ЖК України. Порядок застосування правил цих кодифікованих актів визначив Пленум Верховного Суду України, зазначивши в абз. 3 п. 2 Постанови від 18.12.2009 р. № 14 «Про судові рішення у цивільній справі» таке: у разі наявності суперечності між нормами законів (кодексів), що мають однакову юридичну силу, застосуванню підлягає той з них, який прийнято пізніше. Таким чином, норми гл. 6 ЖК України поширюються на договір найму (оренди) приватного житла лише тоді, коли вони регулюють відносини, які прямо не врегульовано в гл. 59 ЦК України. Водночас, правила поведінки гл. 59 ЦК України та гл. 6 ЖК України за своєю юридичною значимістю є спеціальними щодо положень інших глав ЦК України, через те останні можуть застосовуватись до договору найму (оренди) житла, якщо інше не передбачено спеціальними положеннями про цей договір.

Встановлена ієрархія правових приписів інституту найму (оренди) житла дає змогу визначити чіткий алгоритм їх застосування шляхом доповнення ч. 3 ст. 810 ЦК України словосполученням «інших глав» після слова «положення».

Схожим прийомом вітчизняний законодавець уніфікував правове регулювання відносин позички, закріпивши в ч. 3 ст. 827 ЦК України допустимість застосування до договору позички положення гл. 58 ЦК України.

Таким чином, законодавчо визначена можливість субсидіарно застосовувати до договору найму (оренди) житла та договору позички правових приписів інституту найму (оренди) доводить, що основу нормативної бази зобов'язань про передання майна в тимчасове користування становлять положення гл. 58 ЦК України.

Специфіка функціонально-регулятивного навантаження вказаних положень у правовій регламентації відносин тимчасового користування майном простежується також у методологічному підході законодавця до послідовності їх розміщення у гл. 58 ЦК України. Дотримуючись принципу побудови ЦК України загалом, у першому параграфі цієї глави ним змодельовані загальні приписи про найм (оренду), а в наступних п'яти параграфах – спеціальні правила, присвячені прокату, найму (оренді) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму (оренді) транспортного засобу, лізингу. В основі їхньої взаємодії лежить принцип субсидіарного застосування, тобто загальні положення про найм (оренду) застосовуються лише у тому випадку, якщо спеціальні правила про його окремі види не встановлюють іншого.

Необхідність моделювання загальних положень про найм (оренду) зумовлено такими факторами: по-перше, потребою уніфікувати правила передання майна в тимчасове користування, незалежно від факту відплатності за користування, адже цивільне законодавство у більшості випадків регулює відплатні відносини. Зокрема, вище зауважувалось, що в ч. 3 ст. 827 ЦК України закріплена можливість застосування положень гл. 58 цього кодексу до договору позички, який опосередковує відносини безоплатного передання речі в користування протягом певного строку. По-друге, окремі види договору найму (оренди), про які йдеться в наступних параграфах гл. 58 ЦК України, мають свої

особливості, що зумовлені видом майна, яке передане в користування, метою його використання та суб'єктивним складом цих відносин. Водночас, спеціальні положення щодо врегулювання окремих договорів найму (оренди) можуть встановлюватись і в інших нормативно-правових актах. Однак, незважаючи на наявність у кожного з них своїх особливостей, усі вони є елементами одного договірної типу, а тому повинні підпорядковуватися єдиній правовій основі. Її функції виконують загальні положення про найм (оренду), які мають уніфікований характер і застосовуються до всіх договорів найму (оренди), що передбачені ЦК України. Такий підхід звільнив законодавця від необхідності щоразу відтворювати в кодифікованому акті одні й ті ж норми в параграфах, що присвячені договору прокату, договору найму (оренди) земельної ділянки, договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, договору найму (оренди) транспортного засобу, договору лізингу. По-третє, загальні положення про найм (оренду) застосовуються в регулюванні договірних відносин найму, для яких законодавством не встановлено особливості укладання та виконання договору. Як приклад таких можна назвати найм майнових прав, що є новелою цивільного законодавства України. Водночас, сьогодні на практиці укладають нетипові договори, за якими в тимчасове користування на платній основі передають не річ, а її конструктивні елементи (стіну, дах), земельну частку (пай), канали зв'язку тощо. Зазвичай такі договірні конструкції моделюються на основі загальних положень про найм (оренду).

У підсумку необхідно вказати, що загальні положення про найм (оренду) застосовують до окремих видів тимчасового користування майном у поєднанні із загальними положеннями про договори, загальними положеннями про зобов'язання та положеннями Книги першої ЦК України.

Ще одним із пріоритетів у вирішенні питання пошуку ефективних шляхів уніфікації правового регулювання відносин найму (оренди), з огляду на його значний масив, є розробка критеріїв застосування положень інших актів законодавства. ЦК України, будучи системоутворювальним актом цивільного

законодавства, передбачає можливість застосування законів та інших нормативно-правових актів, положення яких доповнюють його норми або встановлюють спеціальні правила для окремих видів відносин тимчасового користування майном, що мають свою специфіку. У гл. 58 ЦК України прикладом норм, які відсилають до законодавчих актів, слугують: ч. 2 ст. 759 (законом можуть бути передбачені особливості укладання та виконання договору найму (оренди)); ч. 3 ст. 760 (особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншими законами); ч. 3 ст. 762 (договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном); ч. 2 ст. 763 (законом може бути встановлено інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк); ч. 3 ст. 763 (законом може бути встановлено максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна); ч. 2 ст. 771 (договором або законом може бути встановлено обов'язок наймача укласти договір страхування речі, яку передано у найм); ч. 1 ст. 774 (передання наймачем речі в користування іншій особі (піднайм), можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом); ч. 1 ст. 776 (поточний ремонт речі, переданої в найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом); ч. 2 ст. 776 (капітальний ремонт речі, переданої у найм провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом); ч. 1 ст. 781 (договір припиняється в разі смерті фізичної особи наймача – якщо інше не встановлено договором або законом). Водночас, відсилання до інших законодавчих актів зроблено також у §2-§6 гл. 58 ЦК України та гл. 59 цього кодексу.

Така значна кількість відсилочних норм спричинена поглибленням функціонального навантаження положень ЦК України про найм та розширенням сфери застосування договору найму (оренди) через докорінну зміну соціально-економічного життя нашої держави.

У контексті аналізу інституційних джерел регулювання відносин користування майном практично-прикладний інтерес становить питання гармонізації цивільного і господарського законодавства в цій сфері і, як наслідок, – усунення дублювань і неузгодженостей у їхніх правових нормах.

Законодавець у ст. 9 ЦК України допускає встановлення законом особливостей регулювання майнових відносин у сфері господарювання. «Проте тут йдеться лише про особливості, – зауважує професор А. С. Довгерт, – а не про встановлення зовсім іншого правового механізму для регулювання приватних відносин у підприємницькій сфері. При встановленні цих особливостей не можуть порушуватися основні засади цивільного законодавства, а отже, викривлятися основні категорії приватного права. Тут ще раз потрібно підкреслити, що положення законів (у тому числі кодексів) у сфері господарювання не діють, якщо вони суперечать відповідним положенням ЦК» [524, с. 6].

Зустрічний припис з боку ГК України щодо можливості застосування до відносин оренди відповідних положень ЦК України, зроблено в ч. 6 ст. 283 ГК України, проте із застереженням про необхідність врахування особливостей, передбачених ГК України. Наочним прикладом такого господарсько-нормативного застереження на стадії припинення договору оренди слугує ч. 3 ст. 291 ГК України, відповідно до якої договір оренди може бути достроково розірвано на вимогу однієї з його сторін з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму, однак у порядку, встановленому ст. 188 ГК України. Утім, під час вирішення питання щодо правових наслідків припинення договору оренди, цивільно-правове регулювання відносин найму застосовується без будь-яких застережень (ч. 4 ст. 291 ГК України).

Представники господарсько-правової доктрини відстоюють думку, «що ГК має значення спеціального закону у сфері правового регулювання тих майнових відносин, учасниками яких є суб'єкти господарювання і

щодо яких значення загального закону має Цивільний кодекс України» [228, с. 16]. Такі правила «співжиття» обох кодифікованих актів вкрай негативно оцінюють цивілісти, вважаючи, що норми ГК України «практично повсюдно витісняють» норми ЦК України. «Тобто, цивільні норми залишаються настільки зажатими в глухий кут, що вихід для їх дії обмежується лише так званими побутовими правочинами (договорами) і то під великим питанням, бо при бажанні можна і продаж квартири або будинку прирівняти до господарського договору [462].

Свою позицію з цього приводу неодноразово висловлював ВГС України спочатку в Інформаційному листі від 07.04.2008 р. № 01-8/211 «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного і Господарського кодексів України» [146], а згодом у Постанові від 29.05.2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [298]. ВГС України зазначив, що зі змісту приписів ст. 1, ч. 2 ст. 9, ч. 2 ст. 759, ч. 3 ст. 760 ЦК України та ч. 2 ст. 4, ч. 6 ст. 283 ГК України випливає, що ЦК України встановлені загальні положення про найм (оренду), а особливості регулювання майнових правовідносини, які виникають між суб'єктами господарювання і пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди, передбачені ГК України. Отже, якщо останній не містить таких особливостей, то застосовуються відповідні положення ЦК України.

Водночас, в Інформаційному листі ВГС України, відповідаючи на запитання: «Чи співвідносяться ЦК України та ГК України як загальний та спеціальний закони?», зауважив, що при його вирішенні слід виходити з того, що при правозастосуванні застосовується не в цілому закон як нормативно-правовий акт, а відповідна правова норма чи її частина, за змістом якої і визначається, чи є ця норма (її частина) спеціальною чи загальною.

Вбачається, що ВГС України прийняв запропонований юридичною наукою підхід до вирішення поставленого питання, за яким «розмежування

між кодексами має проходити не за принципом – «загальний» ЦК і «спеціальний» ГК – а у площині конкуренції окремих норм цих кодексів. Як «загальний» ЦК може містити спеціальні норми, так і «спеціальний» ГК може включати норми загальні» [203; 539].

У наукових напрацюваннях цивілістів більшість норм ЦК і ГК України досліджувались на предмет встановлення особливостей правового регулювання відносини оренди та було встановлено, що «присвячені питанням правової регламентації оренди статті 283-291 ГК містять відносно невелику кількість істотних відмінностей у правовому режимі господарських зобов'язань цього виду у порівнянні з правовим регулюванням відносин оренди у ЦК» [518, с.185-188].

Аналізуючи зміст положень §5 гл. 30 ГК України на предмет особливостей регулювання відносин оренди, правові норми цього структурного підрозділу ГК України за критерієм особливостей можна поділити на дві групи: ті, що визначають особливості договору оренди, та норми, які встановлюють особливості оренди державного та комунального майна. Першу групу становлять норми ст. 283 (за винятком першого абзацу ч. 3, ч. 4 та ч. 5), а також ст. ст. 284-286 та ст. 291 ГК України.

Однією із особливостей господарсько-правової регламентації оренди в юридичній літературі називають наявність, окрім предмета, інших істотних умов договору оренди, вичерпний перелік яких встановлено в ч. 1. ст. 284 ГК України. Такими у зазначеній статті названо: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації), строк, на який укладено договір оренди; орендну плату з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. Щодо кожної з них суб'єктам господарювання необхідно дійти згоди, щоби «привести» в динамічний стан нормативні регулятори відносин оренди. Інакше договір вважатиметься неукладеним (таким, що не відбувся) (ч. 8 ст. 181 ГК України). Господарські суди,

роз'яснює пленум ВГС України, мають виходити з того, що визнання договору неукладеним може мати місце на стадії укладання договору, а не за наслідками його виконання сторонами [298].

Узявши до уваги момент укладання договору оренди державного та комунального майна (досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами договору (ст. 12 ЗУ № 98/95-ВР від 14.03.95 «Про оренду державного та комунального майна»)), пленум ВГС України зауважив, що «лише за наявності у договорі істотних умов, якщо їх не врегульовано чинним законодавством, договір оренди майна можна вважати укладеним» [298]. Отож, з'ясовуючи істотні умови договору оренди, суб'єктам господарювання необхідно виробити власне правило поведінки щодо кожної окремо взято умови або прийняти законодавчий варіант вирішення цього питання.

У ЦК України, на відміну від ГК України, відсутня норма, яка прямо називала б істотні умови договору найму. Однак зі змісту ст. 638 та ст. 759-762 ЦК України випливає, що такими для цього договорів є умови про предмет договору, плата за користування майном та строк користування, адже при будь-яких обставинах користування майном відбувається за плату й обмежене в часі. Свобода наймача і наймодавця у визначенні зазначених істотних умов договору виражається в тому, що, укладаючи договір, вони за домовленістю можуть визначати або не визначати у договорі часові межі договору найму та розмір плати. У першому випадку їхні домовленості формалізуються в договорі, про що говорить законодавець у ч. 1 ст. 762 і ч. 1 ст. 763 ЦК України. Якщо ж у договорі найму не встановлено строк договору і(або) розмір плати, тоді презюмується взаємна згода сторін договору визначити обидві умови користування майном законодавчо встановленим способом. Зокрема, якщо розмір плати не встановлено договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення (абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України). Якщо ж у договорі не встановлено строк, договір вважається укладеним на невизначений строк, і

тоді кожна зі сторін такого договору найму може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши другу сторону в строки, визначені ч. 2 ст. 763 ЦК України. Отож, у цьому випадку наймач і наймодавець здійснюватимуть свої права і виконуватимуть свої обов'язки допоки волею одного з них відносини найму не буде припинено.

Необхідно зауважити, що у § 5 гл. 30 ГК України не передбачено особливостей поведінки орендодавця й орендаря на той випадок, коли в договорі оренди не встановлено його строк та (або) розмір орендної плати. Відповідно, у рамках винятково господарсько-правового регулювання такий договір слід було би вважати неукладеним, дотримуючись загальних положень про господарський договір.

Однак положення абз. 2 ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України за своєю юридичною значимістю є спеціальними нормами, що зумовлює їх переважне застосування перед відповідними загальними положеннями про договір загалом та господарський договір зокрема. Через те немає перешкод для застосування зазначених положень до договору оренди, адже норми обох кодифікованих актів, як продукт нормотворчої діяльності держави повинні першочергово слугуват стабільності майнового обороту.

У юридичній літературі як приклад подібного висновку щодо співвідношення норми ЦК і ГК України на предмет відмови від договору оренди називають постанову Верховного Суду України від 08.05.2012 р. у справі № 3-26гс12, де зазначається, що «передбачена ст. 782 ЦК можливість відмови від договору оренди постає як спеціальний випадок розірвання такого договору і в цьому ракурсі повністю вписується в конструкцію ст. 188 та ч. 3 ст. 291 ГК» [518, с. 188].

Щодо інших норм ГК України про оренду, то розглядаючи їх крізь призму особливостей правового регулювання, потрібно зауважити, що у більшості випадків положення ГК України у змістовному навантаженні співпадають із відповідними положеннями ЦК України. До такого висновку

неодноразово приходили дослідники цієї тематики, демонструючи як приклад порівняння відповідних положень кодифікованих актів.

Отож, вважаємо за необхідне підтримати та уточнити доктринальну думку про необхідність реформування господарського законодавства України шляхом вилучення із §5 гл. 30 ГК України положень про оренду, залишивши у цьому кодифікованому акті засади оренди державного та комунального майна.

Концептуальний підхід, що передбачає єдність у регулюванні цивільних (приватноправових) відносин, у яких би сферах вони не функціонували, забезпечує поширення як основних засад цивільного законодавства, так і окремих його інститутів до цих відносин [234, с. 26]. ЦК України вперше визначив основні правові засади договору найму (оренди) земельної ділянки, вказуючи, що відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. «Позитивним є той факт, що ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» із ГК України було виключено ст. 290, яка визначала особливості оренди землі у сфері господарювання. По-перше, норма цієї статті суперечила положенням земельного законодавства, що ускладнювало їх застосування. По-друге, існування цієї норми не відповідало «задекларованому» в ч. 1 ст. 4 ГК України положенню, що цим Кодексом земельні відносини не регулюються» [521, с. 464].

Сьогодні основу нормативного регулювання цих відносин становлять ст. 93 ЗК України [138] та ЗУ від 02.10.2003 р. № 1211-IV «Про оренду землі». За відсутності в зазначених нормативних актах заборони щодо передання в оренду окремих категорій земель, у строкове користування можуть передаватися земельні ділянки всіх категорій, визначених у ст. 19 ЗК України. Так, за договором оренди земель водного фонду, у комплексі із земельною ділянкою надаються в користування водні об'єкти (ст. 51 ВК України [68]). На договірних засадах використання лісових ділянок передаються в довгострокове тимчасове користування ліси (ст. 18 ЛК України [190]), також у порядку, встановленому земельним законодавством,

надаються земельні ділянки для потреб, пов'язаних із користуванням надрами (ст. 18 Кодексу України про надра [358]).

Зазначені договірні конструкції в доктрині права віднесено до категорії договорів оренди природних ресурсів. Обґрунтовуючи розмежування сфери дії цивільного та спеціального законодавства в частині регулювання договорів на використання природних ресурсів, В. В. Семків зазначає, що «норми земельного законодавства є спеціальними щодо норм ЦК України і пріоритетними у використанні, в той же час вони є загальними щодо норм нормативно-правових актів про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря в частині об'єктивного існування взаємозв'язку природних об'єктів із землею [441, с. 5].

Аналогічну наукову позицію доводить Т. О. Коваленко, зауважуючи, що, відповідно до ст. 9 ЦК України, норми цивільного права мають субсидіарний характер щодо регулювання земельних відносин і можуть застосовуватися лише в тих випадках, коли зазначені відносини не врегульовано нормами земельного права. На переконання автора договір оренди земельної ділянки має ознаки і цивільно-правового, і земельно-правового договорів. Тому загальні положення про договір оренди регулюються цивільним законодавством, а особливості передання в оренду земельних ділянок – земельним [112, с. 218]. Іншими словами, договір оренди земельної ділянки є комплексною договірною конструкцією, оскільки поєднує елементи, що регулюються нормами цивільного і земельного права.

Підсумовуючи питання нормативного регулювання відносин з передання майна в користування, потрібно сказати, що сучасний стан правового регулювання відносин тимчасового користування майном свідчить про намагання законодавця змоделювати для даних правовідносин детальний правову регламентацію. Водночас, така деталізація не нівелює в цій сфері майнового обороту дію однієї із засад цивільного законодавства – свободу договору, адже більшість норм, які

регулюють приватноправовий сектор досліджуваних відносин, мають диспозитивний характер.

Основу правового регулювання відносин тимчасового користування майном становить глава 58 ЦК України, структуру якої побудовано за принципом від загального до спеціального. Загальні положення цієї глави покликані уніфікувати правила тимчасового користування майном незалежно від фактора відплатності, підпорядковувати єдиній правовій основі ті види договору найму (оренди), які визначені у даній главі, та регулювати відносини найму (оренди), для яких законодавством не встановлено особливостей укладання та виконання договору.

1.2. Договір у механізмі правового регулювання відносин з передання майна в користування

Характерною особливістю механізму правового регулювання договірних відносин у юридичній літературі вважається наявність у ньому договору та характер його взаємодії із законом. У механізмі правового регулювання договір з одного боку відіграє роль юридичного факту стосовно закону, а з іншого – сам, як і закон, регулює договірні правовідносини [149, с. 180-181]

Цивільно-правовий договір у всіх правових системах є одним з основних елементів правопорядку, який юридично забезпечує дійсність обмінних процесів з метою задоволення потреб суспільства, окремих його громадян або їх об'єднань [261, с. 41]. Через це, договір, як і закон, виконуючи функції соціального регулятора, є обов'язковим елементом механізму правового регулювання договірних відносин. Кожен з них уособлює окремі види регулятивного впливу (нормативне й індивідуальне), однак «тільки шляхом поєднання регулятивних потенціалів закону і

договору» можуть бути врегульовані договірні відносини [149, с. 16]. Саме, використання положень цих двох регулятивних рівнів, на переконання професора В. Л. Яроцького, складає специфіку механізму цивільно-правового регулювання загалом [554, с. 22].

У центрі правопорядку всіх історичних етапів розвитку економічних відносин та в полі зору дослідників договірної тематики магістральним завжди було і залишається питання ролі закону і договору та їх співвідношення в інфраструктурі регулювання договірних відносин.

Досліджуючи співвідношення актів цивільного законодавства та договору, М. М. Сібілов зауважив, що «у правовій сфері, де панує місце посідала держава з авторитарним режимом, єдиним регулятором суспільних відносин визнавалися норми актів законодавства, які мали здебільшого імперативний характер. Роль же договору як регулятора суспільних відносин (насамперед у сфері економіки) була знижена за рахунок підвищення ролі адміністративних (владних) актів, у тому числі актів планування. Зміст договорів, що укладалися на підставі планових актів, повинен був відповідати цим актам у повному обсязі» [451, с. 38]. Саме тому в механізмі правового регулювання суспільних відносин договору було відведено роль лише юридичного факту [451, с. 37]. Така концепція договору у радянській правовій доктрині підсилювалася відсутністю у законодавстві того часу нормативного визначення співвідношення правової норми і договору.

Однак, незважаючи на домінування у радянській правовій доктрині концепції договору лише як юридичного факту, знані у той час дослідники договірної тематики аргументовано та послідовно доводили статус договору як акта регулятивного впливу на суспільні відносини [10, с. 73-74]. Так, Р. О. Халфіна зауважувала що, «упродовж всього часу існування обумовленого договором правовідношення саме договір є критерієм

правомірності поведінки сторін у цьому правовідношенні, прикладом, якому повинна відповідати поведінка сторін» [495, с. 106].

У нинішніх умовах, коли основним кредом сфери приватного життя стала свобода, домінує диспозитивний підхід до регулювання цивільних правовідносин, що у підсумку змусило законодавця переосмислити роль нормативного та індивідуальних регуляторів у механізмі правового регулювання. У ЦК України (ст. 6) вперше на рівні основного акта цивільного законодавства вирішено питання співвідношення цих двох регулятивних чинників. Зокрема, сторони мають право укладати договори, які не передбачені актами цивільного законодавства, за умови, що вони відповідають загальним засадам цивільного законодавства (тобто укладати непоіменовані договори). Водночас, сторони укладаючи поіменований договір, можуть врегулювати у цьому договорі свої відносини, які не врегульовані актами цивільного законодавства, а також вони можуть відступати від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Однак, сторони не мають права відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносини між ними.

Отже, у ЦК України «закон перестає вважатися істиною в останній інстанції» [431, с. 42], а договір представлений як засіб договірного регулювання поведінки сторін у цивільних правовідносинах. Його роль вже «не обмежується тільки тим, що він впливає на динаміку цивільних правовідносин (породжує, змінює, або припиняє їх), а відповідно до вимог законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості визначає зміст конкретних прав та обов'язків учасників договірних зобов'язань [200, с. 15]. Будучи юридичним регулятором поведінки осіб, які вступають у договірні відносини, договір «во ім'я» їхніх інтересів забезпечує об'єктивну можливість врегулювати ті сфери їхнього договірного співжиття,

які не опосередковані нормативною регламентацією. У цих випадках йдеться про внутрішнє регулювання суспільних відносин правилами, викладеними в договорі, що у юридичній літературі називається саморегулюванням.

Таким чином, «існують дві базові моделі правового регулювання договірних відносин – внутрішнє регулювання (саморегулювання) та зовнішнє (імперативне, державне регулювання)» [450, с. 58]. Перше із них обумовлене загальноновизнаними засадами у цивільному праві, адже «на відміну від галузей публічного права, у цивільному праві пріоритет у виборі моделі поведінки зазвичай має належати самим суб'єктам» [234, с. 23]. Щодо зовнішнього регулювання, то законом встановлюються загальні для всіх правила поведінки, тобто, окрім імперативних, також ті, які стають юридично значимими для його сторін, якщо вони не вважали за потрібне встановити для себе іншу можливу поведінку. Отож, «зі сторони норм права пред'являється певне коло вимог і тим самим створюється їх правовий режим, визнається їх юридична сила, яка ґрунтується на державному примусі» [140, с. 5-6].

Сьогодні тематика свободи договору, диспозитивності регулювання цивільних відносин отримала різностороннє висвітлення та широкомасштабні напрацювання доктриною цивільного права. Однак, поряд із розвитком концепції договору як основного інструментарію індивідуального регулювання приватноправової сфери, що само по собі є доволі важливим і необхідним, паралельно отримала імпульс дискусійна тематика правової природи правил поведінки, які встановлюють індивідуальні договори. Вказане, далеко не просте і не другорядне за своєю значимістю, питання породжує зрозумілий інтерес і прагнення багатьох дослідників всесторонньо й аргументовано його вирішити.

Одні автори, розцінюючи регулятивну природу договору як аксіому, доволі аргументовано доводять, що договір необхідно розглядати «як форму закріплення норм цивільного права, при цьому учасники цивільних

відносин визнаються суб'єктами їх договірного регулювання нарівні з державою» [258, с. 13]. Норми договору, згідно з якими сторони відступають від положень закону, з погляду З. В. Ромовської, мають вважатися нормами цивільного права» [431, с. 42].

Інші дослідники, залишаючись на позиції консервативного розуміння права, називають індивідуальне регулювання як складову досліджуваного механізму «піднормативним» рівнем [554, с. 22].

Безперечно, що зміна та розвиток економічних відносин, суспільства і держави надали імпульсу юридичній доктрині для переосмислення поняття, сутності, форм, функціональної значимості та змісту права. Сьогодні, вітчизняна цивілістична теорія і практика значною мірою зосередилися на аналізі саме позитивного права, підкреслюючи при цьому, що природне право позбавлене відповідної змістовності, понятійної визначеності та загальної значущості [203]. Саме у цьому новітньому баченні права майбутнє вирішення питання регулятивної функції цивільно-правових договорів та правової природи їхніх норм.

Тенденція до розширення функціонального навантаження договору в механізмі правового регулювання договірних відносин, окремим видом яких є відносини про передання майна у користування, дає змогу запевнити, що у теперішньому правовому порядку договір виконує подвійну функцію в механізмі правового регулювання останніх: з однієї сторони він виконує роль юридичного факту, будучи імпульсом динаміки відносин між його сторонами, а з іншої – регулює вказані відносини. Через те договір можна розглядати як в його статичності, тобто через оцінку договору як юридичного факту, так і з динамічної сторони, як регулятор досліджуваних відносин.

Як юридичний факт, договір (найму (оренди), позички), з огляду на обов'язковість його виконання, є важливим інструментарієм реалізації прав учасників відносин, які ним опосередковуються, адже соціально-правова значущість цього договору саме у добровільному виконанні його

умов щодо передання, користування майном і його повернення власнику. Однак, основна особливість договору як юридичного факту, у порівнянні з іншими юридичними фактами, виявляється у тому, що договір «не просто переводить приписи законодавства в площину конкретних правовідносин, а створює умови, за яких суб'єкти договору самі, своєю волею створюють суб'єктивні права і обов'язки, навіть тоді, коли законодавство не визначає змісту їх дій або передбачає лише загальні напрямки і межі правового регулювання, дозволяючи конкретизувати відносини на розсуд контрагентів» [206]. Така його особливість зберігається не тільки на стадії виникнення правовідносин про передання майна у користування, але і на стадії їх зміни чи припинення. Втім, сам факт укладання договору обумовлює лише виникнення відносин про передання майна у користування¹. Подальший їх розвиток відбувається внаслідок настання інших юридичних фактів (передання майна у володіння користувачеві, державна реєстрація права користування тощо).

Регулятивна значущість договору у правовому регулюванні відносин про передання майна у користування виражається в еквіваленті співвідношення нормативного та індивідуального регуляторів цих відносин. Необхідно зазначити, що сучасний стан правового регулювання цих відносин свідчить про намагання законодавця змодельовати для них детальний правовий порядок. Водночас, така деталізація не нівелює в цій сфері майнового обороту дію однієї із засад цивільного законодавства – свободу договору, адже більшість норм, які регулюють приватноправовий сектор досліджуваних відносин, мають диспозитивний характер, про що свідчить застосування законодавцем при моделювання їхнього змісту наступних словосполучень: «встановлюється договором», «договором може бути встановлено», «за вибором сторін», «визначається за домовленістю», «якщо інше не встановлено договором», «за згодою». Всі вони є проявом

¹ Виняток складає лише той випадок, коли укладання договору збігається в часі з переданням майна у користування.

диспозитивності у правовому регулюванні відносин про передання майна в користування і засвідчують можливість сторін вказаних договорів відступити від законодавчих приписів та встановити погоджене ними правило поведінки, або можливість одного із них діяти на власний розсуд за наявності обставин, визначених в гіпотезі норми. Таким чином, «закон визначає права і обов'язки сторін, які уклали договір тільки в тих випадках, коли вони самі не визначили на свій розсуд умови договору» [275, с. 190].

Регулятивна функція договору впливає із наміру сторін добровільно його виконати і скерована на моделювання їхніх суб'єктивних прав і обов'язків, які після укладання договору визначають зміст їхньої поведінки у договірному співжитті. Показовим нормативним прикладом цього є ст. 1134 Французького цивільного кодексу, де зазначено, що «Законно укладені домовленості займають місце закону для тих, хто їх уклав».

У правовому регулюванні відносин про передання майна у користування немаловажливе значення мають типові договори, правочинність яких визначена у ч. 1 ст. 630 ЦК України. Відповідно до цієї норми, договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договорів певного виду, оприлюднених у встановленому порядку. Наприклад, наймодавець за договором прокату, з огляду на те що цей договір є договором приєднання, може встановлювати типові умови цього договору, які не можуть порушувати прав наймача, встановлених законом (ч. 2 ст. 787 ЦК України). Водночас, у ч. 2 ст. 179 ГК України зауважується, що у визначених законом випадках Кабінет Міністрів України та уповноважені ним органи виконавчої влади затверджують типові договори та можуть рекомендувати орієнтовні умови господарських договорів (примірні договори). Типові договори можуть мати форму самостійного нормативного акта або виступати як додаток до нормативних актів і відтворювати їх окремі положення [229, с. 317]. Так, типові договори оренди державного майна розробляє і

затверджує Фонд державного майна України, а типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування (ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [363]). Сьогодні на загальнодержавному рівні наказом Фонду державного майна від 23.08.2000 р. № 1774 затверджено Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) [311] та Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності [470]. Відповідно до ст. 14 ЗУ «Про оренду землі» [364] постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 затверджено Типовий договір оренди землі [342], однак він не приведений у відповідність до ЗУ від 2.02.2015 р. № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [293]. Постановою від 29.05.2013 р. № 420 затверджено Типовий договір оренди водних об'єктів у відповідності до вимог ст. 51 Водного кодексу України [68]. Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 затверджено Типовий договір оренди земельної частки (паю) [346]. Вказані типові договори затверджені державними органами влади у відповідних нормативно-правових актах, що вказує на їх нормативний характер.

Примірні договори мають рекомендаційний характер та визначають бажану договірну модель. У сфері правового регулювання відносин про передання майна у користування наказом Фонду державного майна від 23.08.2000 р. № 1774 затверджено Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю, а наказом Міністерства України у справах науки і техніки від 03.03.1998 р. № 59 затверджений Примірний договір фінансового лізингу.

Ми поділяємо думку про те, що якщо уповноваженим органом, який затвердив типовий, примірний чи зразковий договір не застережено щодо обов'язкового чи рекомендаційного характеру дії їх умов, то має діяти презумпція необов'язковості умов цих договорів для сторін, що укладають відповідний договір [26, с. 81]. Втім, таке застереження може бути передбачене і в нормативному акті, що передбачає затвердження типового договору. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна.

Підсумовуючи викладене, зауважимо, що орієнтир організації сучасного правового порядку майнових відносин на свободу договору розширив функціональне навантаження цього правового феномену у механізмі регулювання відносин про передання майна у користування. Сьогодні, договір виконує не тільки роль юридичного факту, який є первинним «імпульсом» у динаміці вказаних відносин, але і виконує функцію основного інструментарію індивідуального регулювання приватноправового сегменту досліджуваної сфери майнового обороту. Будучи юридичним регулятором поведінки осіб, які вступають у договірні відносини, договір «во ім'я» їхніх інтересів забезпечує об'єктивну можливість врегулювати ті сфери їхнього договірного співжиття, які не опосередковані нормативною регламентацією.

Висновки до розділу I

1. Сьогодні договірна конструкція найму (оренди) опосередковує різні сфери майнового обігу споживчої вартості майна. Вона забезпечена ефективною й, водночас, адекватною тенденціям розвитку суспільних відносин у сфері використання майна правовою регламентацією, в основі якої лежать положення ЦК України. У цьому кодифікованому акті гармонійно

поєднано класичні положення про договори майнового найму, які апробовані багатовіковою практикою їх застосування, та нові правила поведінки, зумовлені стрімким розвитком ринкових відносин у нашій державі.

2. Нормативну базу відносин користування майном складають норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна в користування. Сукупно вони утворюють інститут комплексного призначення як окрему складову генерального інституту договірною права, у межах якого функціонують окремі субінститути.

3. Інститут користування майном складається із загальної частини, яку утворюють закріплені в ЦК України загальні положення про найм, та особливої частини, яку утворюють спеціальні положення ЦК України, норми інших кодифікованих актів, законів та підзаконних нормативно-правових актів, що визначають особливості укладання та виконання окремих підтипів, видів та підвидів досліджуваного договірною типу. Зв'язок загальних та спеціальних положень про найм (оренду) забезпечений особливим прийомом моделювання нормативного матеріалу (від загального до спеціального), що спрямований на нівелювання проявів дублювання правових приписів у нормативних актах різного юридичного рангу та покликаний забезпечити високий ступінь уніфікації режиму правового регулювання відносин користування майном.

4. Основу цього інституту становлять загальні положення про найм (оренду) гл. 58 ЦК України, які уніфікують правове регулювання відносин відплатного і безвідплатного передання майна в користування, підпорядковують єдиній правовій основі всі види поіменованих договорів щодо оплатного користування майном та регулюють зобов'язання за непоіменованими договорами про користування майном.

5. Диспозитивна природа більшості сучасних норм, що регламентують відносини із передання майна в користування, свідчить про розширення функціонального навантаження цивільно-правового договору в механізмі

їхнього правового регулювання. Сьогодні його значення в цій системі взаємозв'язку правових явищ не обмежується лише впливом на динаміку зазначених відносин, а, з огляду на задекларований принцип свободи договору, йому відведено роль основного інструментарію регулювання приватноправового сегменту досліджуваної сфери майнового обороту.

6. Домінуючі підходи юридичної науки та тенденції судової практики зають змогу зробити висновок, що норми гл. 6 ЖК України поширюються на договір найму (оренди) приватного житла лише тоді, коли вони регулюють відносини, які прямо не врегульовано в гл. 59 ЦК України. Водночас, правила гл. 59 ЦК України та гл. 6 ЖК України за своєю юридичною значимістю є спеціальними щодо положень інших глав ЦК України, через те останні можуть застосовуватись до договору найму (оренди) житла, якщо інше не передбачено спеціальними положеннями закону про цей договір.

7. У контексті аналізу інституційних джерел регулювання відносин користування майном практично-прикладний інтерес становить питання гармонізації цивільного і господарського законодавства в цій сфері і, як наслідок, – усунення дублювань і неузгодженостей у їхніх правових нормах. У більшості випадків положення ГК України про оренду відтворюють зміст відповідних правил ЦК України про найм (оренду). Виняток складають норми ГК України, які визначають засади оренди державного та комунального майна. Через те, доречною є пропозиція щодо приведення у відповідність цивільного та господарського законодавства України шляхом вилучення з §5 гл. 30 ГК України положень про оренду, залишивши в цьому кодифікованому акті лише засади оренди державного та комунального майна

РОЗДІЛ 2

ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ

2.1. Поняття та юридична природа договору про передання майна в користування

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

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

Договір найму – це класична договірна конструкція, що має багатовікову історію існування і є традиційною для всіх правових систем. Виникнення договору найму зумовлене бажанням учасників майнового обороту якомога раціональніше використовувати майно. Ще стародавні мислителі зауважували, що багатство зумовлюється не фактом володіння величезним майном чи грошами на праві власності, а ефективним господарюванням загалом, умінням застосовувати різні форми і методи його облаштування і ведення [15, с. 46-47]. Договір найму є однією з таких

форм, оскільки дає змогу власнику зреалізувати свій економічний інтерес щодо майна, яке ним не використовується або спеціально призначене для тимчасового користування іншими особами. Укладаючи даний договір, власник не втрачає свого правового титулу, а передає контрагентові лише можливість здобувати з майна корисні властивості та одержувати плоди і доходи, за що отримує дохід у формі плати за найм. При цьому власник речі начебто продає її споживну вартість частинами [199, с. 185]. Таким чином, для власника договір найму становить інтерес тому, що дає змогу розширити можливості господарського використання речі [88, с. 368].

Інтерес інших учасників майнового обороту в укладанні договору найму зумовлений законодавчо встановленою можливістю використовувати на договірній основі майно власника для досягнення господарських та інших цілей на той випадок, коли потреба в майні має тимчасовий характер або придбання власного майна з об'єктивних чи суб'єктивних причин є нераціональним або неможливим. У Зібранні малоросійських прав 1807 р. з цього приводу зазначалося таке: «Отношения, по коим достаются право на вещь другого, бывают по нужде в вещи или ради приобретения корысти с иной пользою судителя» [158, с. 1022].

Отже, у результаті укладання договору найму виникають зобов'язання з передання майна в тимчасове користування, які юридично оформляють самостійну групу економічних відносин товарообміну, де товаром є не річ, а право користуватися нею [162, с. 248]. Саме тому законодавство дбайливо намагається надати відносинам, які виникають із цього договору, якнайбільшій визначеності [254].

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

засвідчують домовленості про найм робочої худоби (ослів), рабів, земельних ділянок, які надавав фараон [195, с. 65].

У Законах царя Хаммурапі, які з'явилися близько 1800 р. до н. е., знайдено близько 20 статей, що регулювали відносини найму земельних ділянок (полів), садів, жилого будинку, річкових суден, робочої худоби [501, с. 7-17].

Прототип сучасного інституту найму було розроблено в Стародавньому Римі. Як окрема договірна конструкція договір найму в римському приватному праві був сформований у глибокій давнині і протягом багатьох століть не змінювався, його весь час визначали як один (без особливих модифікацій) договір *locatio-conductio*. Дещо загадкова його назва пояснюється просто: першочергово основним предметом договору найму були домашні тварини і раби, господар-наймодавець розміщав (*locare*) предмет для показу на базарі, а тимчасовий володілець-наймач забирав (*conducere*) із собою [160, с. 34].

Договором найму *locatio-conductio* була охоплена доволі широка сфера відносин найму, у тому числі найм речей, послуг та робіт. Саме через те після слів *locatio-conductio* додавали або слово *rerum*, для вказівки на найм речей, або *operarum* для вказівки на найм послуги, або *operis* (*operas faciendi*) для вказівки на найм роботи. Отже, римське право знало загальний договір найму (*locatio-conductio*), до складу якого входили три основні договори: *locatio-conductio rerum* (найм речей), *locatio-conductio operarum* (найм послуг), *locatio-conductio operas* (найм робіт чи підряд) [406, с. 445-446]. Спільним між цими трьома видами найму було те, що одна сторона зобов'язувалася надати другій стороні користування відповідним об'єктом, а остання – сплатити першій стороні за користування визначену грошову винагороду [46, с. 380].

З часом відмінність зазначених видів найму та їхня неоднакова юридична природа (зокрема, між наймом речей і наймом роботи, де взагалі

немає елементу користування) стали зрозумілими і для римських юристів, тому пізніше термін *locatio-conductio* не застосовували до найму робіт, а стосовно послуг використовували обмежено [160, с. 34].

Таким чином, прототипом сучасного договору найму (оренди) в римському праві був договір найму речей, під яким розуміли такий договір, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язувався надати іншій стороні (наймачу, *conductor*) одну або кілька визначених речей для тимчасового користування, а інша сторона зобов'язувалася сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces, pensio*) і після закінчення користування повернути речі у схоронності. Об'єктом *locatio-conductio rei* могли бути будь-які рухомі або нерухомі речі, в тому числі тварини і раби. Єдиною вимогою було те, що рухомі речі мали бути неспоживчими, оскільки в протилежному випадку був би невиконуваним обов'язок наймача повернути по закінченні найму ту саму річ, яку він отримав за договором [112, с. 193].

У подальшому, з розвитком права континентальної Європи змінювалися певні деталі правового регулювання найму, а його основи залишалися незмінними до наших днів [511, с. 120]. Таким чином, досвід римських юристів поклав початок формуванню сучасного законодавства в цій сфері [8, с. 166].

Аналіз кодифікованих актів, які були розроблені та діяли на землях Наддніпрянської України, доводить, що в них не було легальної дефініції договору найму, проте йшлося про договір як підставу виникнення правовідносин щодо користування чужим майном. Так, для прикладу, у Главі 15 «Прав, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., що мала назву «О имениях и вещах, которые в наем или откуп даются», зазначалося: «Кто бы свои недвижимые имения кому [...] по каким срокам уплачивать договоренных на сколько год или месяцев пустил в наем, за контрактом, или договорным письмом, такой контракт за право почитан, и во всем по силе

изображенных в нем договорных обязательств между обоими сторонами содержат быть имеет, а которая б сторона противно в чем тому контракту поступила, и от сего произошли б другой стороне какие убытки, те оной награждать, и по контракту во всем непременно исполнение учинить должна; тоже разумеется и о словесном при свидетелях договоре в найме каких-нибудь недвижимых, или движимых имений и вещей» [158, с. 585].

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

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

Положення зазначених кодифікованих актів визначали строк, форму, особливості укладання та виконання договору найму. Важливо зауважити, що законодавець того часу встановив тріаду умов, за якими необхідно було досягти згоди під час укладання договору найму, зазначаючи в ст. 1691 Зводу законів цивільних Російської імперії наступне: «При найме или содержании частных имуществ надлежит определить предмет найма или содержания, срок и цену одного. 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.» [159, с. 180]. Предметом договору найму могли бути як рухомі, так і нерухомі речі.

Нормативне визначення договору найму з'явилося у проекті Цивільного уложення 1905 р. Відповідно до ст. 1815 вказаного правового акту, «за договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачу тимчасове користування визначеним майном за домовлену винагороду» [158, с. 603]. Такою редакцією, де акцент зроблено на набутті користування чужим майном, розробники проекту намагалися відобразити економічну сутність найму, яка проявляється в реалізації за плату не самої речі, а її споживчої вартості.

Однак легальна дефініція – не єдина новела Цивільного уложення стосовно правового регулювання відносин найму. Водночас, законодавець розширив предмет договору майнового найму, включивши в його коло, традиційно, рухомі та нерухомі речі, а також і права, які приносили дохід (ст. 1816). Підґрунтям такого законодавчого нововведення слугували доктринальні напрацювання щодо розуміння сутності поняття «користування чужим майном». Яскравим прикладом цього є слова Д. І. Мейера про те, що «відкупна система дозволяє найм права – речі безтілесної, зазвичай права виключного, користування яким можна набути лише за допомогою якого-небудь договору, і є інтерес у набутті цього користування. Через те необхідно прийняти, що будь-якого роду майно, яке надає всяку можливість користування, може бути предметом договору найму, і для поняття користування не так важливо, щоби наймач безпосередньо користувався найнятим майном, задовольняючи цим яку-небудь свою потребу, лише б тільки він зміг здобувати з майна для себе яку-небудь вигоду» [210, с. 262].

На землях Західної України легальне поняття договору найму зустрічаємо в Галицькому цивільному кодексі 1797 р. Його Глава VII, яка має назву «Про найм», починається з норми про те, що, подібно до того, як річ

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

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

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

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

У період радянської доби, за всіх кодифікацій цивільного законодавства, норми про договір майнового найму неодмінно були включені в Цивільні кодекси, і зазначений договір вважався самостійним видом цивільних договірних конструкцій. Проте в різний час економічне значення найму як зменшувалося (у 30–40-ві роки, у період будівництва індустріальної економіки і воєнний період), так і зростало (у 20-ті роки – у період непу, і в другій половині 80-х років – період перебудови) [8, с. 166].

Перший радянський Цивільний кодекс УСРР 1922 р. відносини тимчасового оплатного користування чужим майном опосередковував договірною формою, що мала назву «договір про наймання майна», якому була відведена Глава III. Відповідно до ст. 152 вказаної глави «за договором про наймання майна одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій (наймачеві) майно за певну винагороду для тимчасового користування» [159, с. 698]. У цій главі зустрічаємо також терміни «оренда будинків і підприємств» та «найм житлових приміщень». Однак різна термінологія не була зумовлена легальною видозміною договору найму і застосовувалася лише в окремих нормах, що визначали особливості найму вказаних видів майна. У ст. ст. 152-179 ЦК УСРР 1922 г. договір найму «конструювався з розрахунком на оплатне користування майном будь-яких видів, включаючи житлові приміщення» [141, с. 89].

У наступних кодифікованих актах радянського періоду (Основах цивільного законодавства Союзу РСР та союзних республік 1961 р. і Цивільному кодексі УРСР 1963 р.) поняття договору майнового найму залишалось незмінним, проте в нормативно-правових актах, юридичній літературі та договірній практиці одночасно використовувалися поняття «оренда» і «прокат». Цивілістична доктрина того часу розцінювала ці поняття як рівнозначні, зауважуючи, проте, що існує відповідна специфіка в деталях правового регулювання відносин тимчасового оплатного користування окремими видами майна [174, с. 97].

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

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

Щодо відносин між громадянами, то укладання договору майнового найму не заперечувалося, проте важливого значення йому не надавалося, «оскільки передання одним громадянином свого майна в тимчасове користування іншому зазвичай відбувається за такого ступеня приятельської близькості, котра, як правило, виключає відплатність, що є обов'язковим елементом договору майнового найму» [143, с. 306].

Підсумовуючи, можна сказати, що «загалом договір майнового найму в цивільному законодавстві радянського періоду відповідав традиційному розумінню, яке було закладено ще в часи глибокої давнини. Специфіка відносин, що склалася в суспільстві в радянський час, залишила відповідний слід у цьому договірному інституті. І хоча зміни, які відбулися у правовій регламентації договору майнового найму, не завжди виявлялися позитивними, багато з них відповідали вимогам цього часу і були безперечним поступом на шляху вдосконалення правового регулювання вказаного договору» [153, с. 67; 128, с. 26].

Завершальним етапом розробки вітчизняного законодавства щодо договору найму послужило прийняття у 2003 р. Цивільного кодексу України, у якому «...запроваджено принципово новий підхід у регулюванні правових відносин у сфері цивільного обороту та багато новел щодо врегулювання відносин, пов'язаних із переданням майна в оплатне строкове користування» [505, с. 62].

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

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

Відсутність у легальному визначенні договору найму (ст. 759 ЦК України) вказівки на «володіння» розцінюється в сучасній юридичній літературі як можливість існування «оренди, за якої майно надається наймачеві тільки в користування, але не у володіння (наприклад, використання наймачем потужних комп'ютерів для проведення тих чи

інших обчислень без передання їх у володіння, або використання наймачем басейну для проведення тренування чи змагання тощо) [233, с. 346; 112, с. 196]. Іншими словами, у випадку, коли майно передається у володіння і користування, наймач набуває статусу титульного володільця цього майна і водночас отримує можливість його експлуатувати з привласненням плодів, продукції, доходів, а якщо майно передано лише у користування, то воно не вибуває з володіння наймодавця².

Однак у вітчизняній доктрині цивільного права існує і протилежна наукова позиція, відповідно до якої «за вказаним договором фактично відбувається і володіння майном особою, котра є наймачем. Враховуючи цю обставину, в теорії цивільного права розглядувана група договорів іменується договорами про передання майна у тимчасове володіння та користування» [515, с. 346].

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

Розглянуті нами визначення договору найму в кодифікованих актах цивільного законодавства різних історичних періодів доводять, що законодавець жодного разу не вказував на факт володіння річчю, а завжди наголошував на переданні речі в користування, що було і залишається основною метою укладання вказаного договору³. Таким чином, спектр правомочностей, яких набуває наймач, у тому числі й володіння, зумовлено першочергово метою користування річчю. І справді – основний економічний ефект, що отримується від перетворення орендних відносин у життя, полягає у можливості саме використовувати майно, здобувати його корисні властивості,

² Подібна ситуація знайшла законодавче закріплення в кодифікованих актах деяких держав. Зокрема, у ЦК Російської Федерації, Республіки Білорусь, Узбекистану, Вірменії, Киргизької Республіки визначення договору найму (оренди) змодельовано з використанням одночасно термінів «володіння і користування» та «користування».

³ Аналогічний підхід до моделювання повноважень наймача можна помітити і в законодавстві європейських держав. Так, відповідно до норм Німецького цивільного кодексу (§ 535) чи Цивільного кодексу Франції (ст. 1709), у легальному визначенні договору найму законодавець наголошує лише на користуванні річчю.

привласнювати плоди і доходи орендарем-невласником [160, с. 57].

Утім, необхідно зауважити, що поняття «користування», яке законодавець використовує в легальному визначенні договору найму, не тотожне такому ж синонімічному поняттю, яким визначено одну з правомочностей власника. Основними критеріями їхнього розмежування є свобода здійснення цих прав та змістовне навантаження кожного з них. Власник здійснює належну йому правомочність своєю владою, яка обмежена законом, а наймач користується річчю відповідно до її призначення та умов договору (ст. 773 ЦК України). Тому обсяг можливих дій, які може вчиняти наймач стосовно користування переданим йому майном, за загальним правилом, залежить від його призначення. Зміна цього обсягу можлива лише за домовленістю сторін договору найму, шляхом визначення мети, умов та способів використання майна. Відповідно, якщо в договорі відсутні чіткі вказівки щодо режиму користування майном, то воно використовується відповідно до його функціонального призначення та стану⁴.

Подібну ситуацію обрисовував К. П. Победоносцев щодо володіння річчю, зазначаючи, що «власник володіє на себе, з усвідомленням права власності, наймач також володіє на себе, з усвідомленням права на володіння, однак і його володіння, хоч і залежне, тим не менше, тверде і недоторканне у своїх межах» [254, с. 362]. Російський цивіліст переконливо відстоював позиції, що для «визначення найму, відповідно до його сутності, недостатньо одного особистого договірної начала. У наймі це начало поєднується, по суті справи, з вотчинним началом володіння» [254, с. 362].

Такої ж думки і сучасні цивілісти. Для прикладу, А. Домбругова зазначає, що здійснення права користування пов'язане з необхідністю володіння майном, тому наймач набуває і право володіння, а також і деякі обмежені права з розпорядження майном, переданим йому в найм.

⁴ Необхідно зауважити, що права й обов'язки наймача визначаються також законодавчими положеннями про окремі види договору найму та найм окремих видів майна.

Наприклад, відповідно до ст. 776 ЦК України, наймач повинен проводити ремонт речі – отже, може передавати її з цією метою іншій особі; у передбачених законом або договором випадках наймач може здавати орендоване майно в піднайм (ст. 774 ЦК України), тощо [115, с. 78].

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

Взаємозв'язок вказаних правомочностей має і зворотний прояв, який проявляється в тому, що узгоджені сторонами договору найму умови користування річчю визначають межі володіння нею. Свого часу Російський Сенат, вирішуючи порушене нами питання, дійшов висновку, що «володіння повинно бути передано в тих межах, як це необхідно для того, щоби встановлене договором користування було можливим» [129, с. 33-34]. Однак, за будь-яких обставин найму, навіть тоді, коли в користування передається

рухома річ, яка перебуває в приміщенні власника-наймодавця, чи під час передавання окремих приміщень у будинку, що є власністю наймодавця, наймач отримує статус титульного володільця. Особливість володіння в наведених прикладах проявляється в тому, що наймач фактично володіє річчю, яка продовжує залишатися в наймодавця і не вибуває з його майнової сфери. Утім, у зазначеній ситуації некоректно говорити про «подвійне» володіння, адже, «якщо особа має право на володіння і користування чужою річчю у визначеному обсязі, то ніхто інший такого права в тих же межах і обсязі мати не може» [524, с. 279].

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

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

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

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

Так, дослідження інституту майнового найму в римському праві доводять, що юристи того часу вбачали у правах наймача виключно зобов'язально-правову природу. Свідченням цього слугує їхня однозначна позиція в питанні «слідування» прав наймача, яке римляни вирішували таким чином: «якщо наймодавець до закінчення строку майнового найму відчужував майно, передане в найм, новий власник не був пов'язаний договором свого попередника» [406, с. 350]. Відтак, наймач продовжував користуватися річчю, лише тоді, коли її новий власник давав на це згоду. У протилежному випадку, наймодавець відповідав перед наймачем за невиконання покладеного на нього обов'язку забезпечити можливість користування річчю.

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

І хоча ст. 1705 Зводу [159, с. 182] містила норму, відповідно до якої «хозяин не вправе отказать наемщику до наступления срока найма, хотя бы кто предлагали большую перед ним цену», однак «вказану статтю слід розуміти лише в тому значенні, що договір майнового найму не може бути припинений односторонньою волею хазяїна без відшкодування збитків» [535, с. 364].

Такий стан правового регулювання відносин найму того часу був зумовлений доктринальною позицією цивілістів, більшість із яких, на противагу судовій практиці, розцінювали майновий найм як зобов'язальне правовідношення, якому не притаманні речово-правові елементи. Зазначена обставина разом з іншими (те, що наймачу не належить речове право, яке слідувало б за річчю, а право вимоги на конкретні дії, у цьому випадку – на передання речі в користування і на підтримання її в належному стані; що відносно право наймача стикається віч-на-віч з речовим правом нового власника; що останній не бере участі в укладанні договору майнового найму і через те не може бути зобов'язаним до якоїсь дії) послужили основою для висновку, зробленого Г. Ф. Шершиневичем про те, що договір майнового найму припиняється із відчуженням речі, оскільки він не може бути обов'язковим для набувача, який не брав у ньому участі [535, с. 362-363].

Однак, залишаючись на позиції винятково зобов'язально-правової природи прав наймача, багато дослідників вказували на непаритетне положення цього учасника відносин найму у випадку відчуження майна третій особі та шукали шляхи оптимального вирішення вказаної проблеми. Наприклад, Д. І. Мейєр вважав, що доля відносин найму в такій ситуації залежить від того, чи попередній наймодавець і новий власник речі «умовливались насчет найма», чи уклали договір про відчуження речі «без соображения найма». Водночас, російський цивіліст не виключав можливості існування випадків, коли, незалежно від вище зазначених обставин, право користування за наймом перетворюється на речове право наймача і стає правом на чужу річ. Як приклад таких фактів він називає найм нерухомого майна з умовою попередньої оплати за найм більш ніж за рік та найм речі за договором, який був укладений до продажу речі з публічних торгів на виконання стягнення. У цих випадках, на переконання Д. І. Мейєра, відчуження майна не може мати своїм правовим наслідком припинення договору найму [210, с. 270].

Проект Цивільного Уложення, деякою мірою, примирив прибічників речово-правової та зобов'язальної природи найму, встановивши обов'язковість договору (у межах строку найму) для набувача лише у випадку внесення договору у вотчину книгу, а також, якщо майно до моменту його відчуження вже перебувало в користуванні наймача [129, с. 38-39].

На той час подібне правило вже існувало в кодифікованих актах Правобережної України. Так, у Цивільному кодексі Східної Галіції (ст. 231) [85, с. 403] та Загальному цивільному уложенні Австрійської імперії (ст. 1095) [158, с. 1117] право наймача (орендаря) вважалося речовим, якщо договір найму чи оренди було внесено в публічні книги (у державні реєстри). Більш того, таке право переходило до наступного володільця майна, яке він здійснював до закінчення строку договору. Необхідно зауважити, що на моделювання положень як цивільного уложення Австрійської імперії та кодифікованих актів інших країни (Іспанії (1812 р.), Гаїті (1825 р.), американського штату Луїзіана (1825 р.), Болівії (1830 р.), Нідерландів (1835 р.), Чілі (1855 р.), канадської провінції Квебек (1865 р.) Португалії (1867 р.), Аргентини (1868 р.)) чималий вплив мав Цивільний кодекс Наполеона [463, с. 468].

Законодавство радянського періоду зняло будь-які обмеження щодо обов'язковості договору найму для нового власника майна. Стаття 169 ЦК УРСР 1922 р. та ст. 228 ЦК УРСР 1963 р. закріпили положення, відповідно до яких, у разі переходу права власності на майно, яке було передане в найм, від наймодавця до іншої особи, договір найму зберігав чинність для нового власника, без жодних обмежень. Таке ж правило діяло й у тому випадку, коли майно передавала в користування одна державна організація іншій. Таким чином, передане в найм майно обтяжувалося правом наймача, яке набувало властивості права слідування, що є характерним для речово-правових відносин [153, с. 67].

Законодавча позиція стосовно правового статусу наймача та закріплення у кодифікованих актах правила – «купівля не руйнує найм», неодмінно позначилася на формуванні наукових поглядів радянських цивілістів щодо правової природи його прав. Ряд дослідників того часу відстоювали думку про те, що в результаті укладання договору найму наймач набуває правомочності не лише зобов'язально-правового характеру (відносні), а і речово-правового (абсолютні) [398, с. 24-25; 457 с. 86; 186 с. 9-10].

У сучасному законодавстві зарубіжних країн вирішення означеного питання зумовлено різними факторами. Так, в Англії та США, залежно від предмета найму, розрізняють найм нерухомості (lease) і найм рухомих речей (hire). Найм нерухомості зумовлює набуття наймачем обмеженого речового права. Щодо найму рухомих речей, то такий найм породжує лише зобов'язальні права, які не можуть протистояти третім особам [153, с. 70]. Подібна ситуація має місце в інших державах «загального права», де в разі відчуження нерухомого майна офіційно визнається речова природа найму, що дає змогу наймачу зберегти свої права в разі відчуження нерухомості, яка була передана йому в користування.

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

Відповідальність наймодавця в такій ситуації передбачено в § 571

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

Зроблений нами аналіз законодавчого вирішення питання обов'язковості договору найму для нового власника речі, дає змогу дійти висновку, що у правовму порядку більшості країн властивість «слідування», яка притаманна речовим правам, пов'язана з наймом нерухомості. Надання праву наймача нерухомості властивості речового права забезпечує за ним збереження всіх його правомочностей із договору, тобто можливість протиставити свої права з договору найму третій особі, і передусім новому власнику [87, с. 340].

В українському законодавстві право найму (оренди) визначене як речове право у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (п. 2 ч. 1 ст. 4), де серед інших речових прав, які підлягають державній реєстрації, визначено право оренди земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами та їх окремими частинами [297]. Відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Помітно, що у зазначеній дефініції, як і у визначенні самої оренди (с. 1 ЗУ «Про оренду землі» [364]), акцент перенесено на комплекс правомочностей, що мають речовий характер.

Окрім зазначених правових можливостей, орендар може передати земельну ділянку в суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або здійснюється за письмовою згодою орендодавця. Водночас, право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також

передаватись у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом (ч. 5 ст. 93 ЗК України).

Однак, у главі 58 ЦК України та в §5 глави 30 ГК України таких можливостей для наймача (орендаря) не зазначено. Їхнє законодавче закріплення можна відстежити в положеннях інших глав зазначених кодифікованих актів та окремих законах. Так, внесення права найму(оренди) як вкладу до статутного капіталу господарського товариства може бути зреалізовано на підставі ч. 2 ст. 115 ЦК України та ч. 1 ст. 13 ЗУ «Про господарські товариства» [295]. Відповідно до ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» [350], право оренди чи користування нерухомим майном може слугувати предметом іпотеки. Водночас, у юридичній літературі отримала наукове обґрунтування думка про можливість застави майнових прав орендаря [235, с. 138-144]. Вдале поясненням розширення спектру можливих способів розпоряджатися найманою річчю зробила Н. С. Карцева, зі слів якої зазначений процес зумовлено «еволюцією розвитку орендних відносин, які за останні сто років істотно ускладнилися, тому що урізноманітнилися потреби різних суб'єктів у задоволенні власних інтересів у різноманітних сферах життя» [153, с. 22].

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

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

Наявність речово-правової складової в правах наймача (орендаря) забезпечує йому не тільки здійснення користування майном, але і доповнює гарантії такої можливості речово-правовими способами захисту цивільних прав. Зокрема, сучасне цивільне законодавство дозволяє наймачу, як особі, яка має речове право на чуже майно, захистити належні йому речові правомочності, у тому числі і від посягань власника майна, відповідно до положень гл. 29 ЦК України (ст. 396 ЦК України). Так, у випадку створення наймодавцем перешкод у користуванні майном наймач за власним вибором може подати негаторний позов і усунути перешкоди у здійсненні права користування або звернутися в суд з вимогою про розірвання договору найму (оренди) і припинити відносини найму.

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

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

Перша група дослідників вважає, що право найму є речовим правом [186; 17; 90]. Основними доводами, на які посилаються представники цієї наукової позиції, є законодавче закріплення «слідування» права за річчю та можливість наймача використовувати речово-правові способи захисту своїх прав. Однак, з нашого погляду, більш умотивованими є доводи авторів одного з підручників цивільного права Російської Федерації, які вважають, що речова природа права орендаря випливає з титульної можливості орендаря користуватися індивідуально визначеною річчю у своїх інтересах і незалежно від інших осіб, а не з властивості «слідування» права оренди чи надання орендарю речово-правових способів захисту. Зазначені властивості є результатом визначення права оренди як речового і не потребують додаткового нормативного підтвердження [8]. Таким чином, «у випадку з орендою користування річчю, як, між іншим, і володіння, здійснюється незалежно від усіх третіх осіб, включаючи і власника, і без їхньої допомоги; обов'язком цих осіб відносно орендаря є утримання від дій, які можуть йому заважати» [432].

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

здійснювати, за загальним правилом, капітальний ремонт майна, має право в багатьох випадках вимагати розірвання договору тощо» [160, с. 84].

Друга група науковців відстоює суто зобов'язальну правову природу прав наймача [521, с. 337; 235, с. 136; 455, с. 104; 88, с. 382]. Зазвичай основними аргументами доводу істинності цієї наукової позиції називають той факт, що зазначене право виникає в результаті укладання договору, основною спрямованістю якого є надання наймачеві користування річчю, а також тимчасовість, строковість права користування наймача. Водночас, допустимість застосування речово-правових засобів захисту прав наймача та закріплення властивості слідування щодо зобов'язального права дослідники визначають як «спеціальний засіб юридичної техніки, який підтверджує не зміну сутності зобов'язального права, а спробу законодавця надати суб'єктові зобов'язання додаткові можливості з метою охорони його прав» [521, с. 337].

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

Виникнення симбіозу речових і зобов'язальних прав унаслідок укладання договору найму вбачають представники теорії «змішаного» права наймача [119, с. 15-16]. Наприклад, В. В. Вітрянський вбачає за доцільне виокремити в предметі вказаного договору два об'єкти: об'єкт першого роду – відповідні дії зобов'язаних осіб, і об'єкт другого роду – майно.

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

Окрім розглянутих наукових поглядів, у доктрині цивільного права існує ще одна наукова позиція, прибічники якої вважають, що в результаті укладання договору найму не виникає змішане правовідношення, а існують паралельно два самостійні види правовідносин: відносини між наймодавцем і наймачем, які за своєю суттю є зобов'язальними, та відносини між наймачем, який володіє річчю наймодавця, і третіми особами, у тому числі й власником речі – його контрагентом [92; 160, с. 94; 8]. У контексті такого підходу до вирішення питання щодо правової природи права наймача заслуговує уваги думка М. М. Агаркова про те, що «відмінність абсолютних і відносних правовідносин є відмінністю саме правовідносин, а не інститутів. У межах одного і того ж інституту можуть бути правовідносини як абсолютні, так і відносні. Так, наприклад, інститут майнового найму охоплює речові правомочності ... і суто зобов'язальні» [9, с. 30].

Підсумовуючи зроблений аналіз законодавчого підходу та теоретичних концепцій вирішення питання щодо правової природи права наймача, доходимо висновку, що наймач, з моменту передання йому речі в користування, будучи вже на той час стороною зобов'язальних правовідносин, водночас стає суб'єктом права на річ наймодавця. Таке правове становище наймача не приводить до стирання меж між речовими і зобов'язальними правами та появи «змішаних» цивільних прав. Зазначені права наймача мають спільну підставу виникнення і є взаємопов'язаними, однак існують паралельно. Наділення наймача правомочностями титульного володільця майном, узятим ним в найм, є необхідною умовою гарантування безперешкодного здійснення користування цим майном, тобто досягнення мети договору найму [92]. І лише у випадку найму майнових прав, інститут майнового найму залишається суто зобов'язальним.

2.2. Система договорів про передання майна в користування

Система договорів – це їхня сукупність, що має внутрішню цілісну структуру [52, с. 4-5]. Її існування є запорукою ефективного моделювання цивільно-правових норм у сфері договірних зобов'язань, адже науково обґрунтована система договорів дає змогу виявити специфіку тих чи інших договірних відносин і виробити для них правову регламентацію, адекватну тенденціям розвитку майнового обороту. У цьому контексті не можна залишити без уваги думку О. Красавчикова про те, що «...система договорів надає істотну допомогу у формуванні правильного судження щодо суті самого закону, в усвідомленні того порядку, до встановлення якого прагнув законодавець» [175, с. 42].

Проблема систематизації цивільно-правових договорів неодноразово порушувалася на сторінках юридичної літератури. Це було зумовлено або розробкою нового Цивільного кодексу, що давало змогу переглянути наявну на той час систему поіменованих договорів, або виокремленням критеріїв поділу договорів на різні групи в новоприйнятому Цивільному кодексі [444, с. 122]. Розробляючи авторську концепцію систематизації цивільно-правових договорів після прийняття ЦК України, Л. К. Веретельник зауважила, що «новітня класифікація повинна базуватись на позитивному праві й бути науково та практично виваженою. Інакше ми приречені на безвихідь і неможливий належний розвиток науки» [60, с. 108].

Дослідження всіх договорів як єдиної виваженої системи дозволяє розглядати їх не як розрізнену масу окремих видів договорів, що не мають зв'язків між собою, а як певну їх сукупність, що володіє внутрішньою цілісною структурою, сукупність, в основі якої лежать єдність і взаємозв'язок між окремими договорами [57, с. 4-5]. Водночас, для системи цивільно-правових договорів як єдиної системи зі складними взаємозв'язками її елементів, характерна як внутрішня єдність, так і

диференціація договірних відносин, зумовлена особливостями конкретних майнових відносин, опосередкованих договорами [199, с. 55].

Не вдаючись до аналізу досконалості наявних у доктрині цивільного права концепцій систематизації договірних конструкцій, зауважимо, що в сучасній цивілістиці є поширеною класифікація договорів, яка передбачає їх об'єднання в певні групи – типи, види, підвиди. Кожна з цих груп є елементом структури системи договорів, вони співвідносяться між собою як ціле та частина і відображають ієрархічність побудови вказаної системи [244, с. 91]. Їхнє функціональне призначення «полягає у забезпеченні системної взаємодії та встановленні чітких критеріїв співвідношення між різними такими утвореннями» [26, с. 220].

Щодо сутності вказаних правових категорій, то доктрина цивільного права не виробила єдиних критеріїв їх розуміння, що позначається на авторських підходах до формування структури системи договорів. У юридичній літературі визначають різні класифікаційні утворення. Так, наприклад, В. Г. Олюха у своєму дисертаційному дослідженні пропонує доповнити тріаду елементів системи цивільно-правових договорів четвертим елементом, називаючи його «клас», яким автор позначає великі групи договорів, що об'єднують типи [245]. В одному з підручників цивільного права виокремлюють підтип як окреме класифікаційне утворення [517]. У наукових працях, присвячених дослідженню питань систематизації цивільно-правових договорів, зазначається, що тип договору відображає найбільш загальні й суттєві риси відносин, що опосередковуються даним угрупованням. У рамках типу договору визначають види договорів, шляхом виділення у рамках одного типу договору, поряд із загальними рисами, певних суттєвих відмінностей одних договорів від інших [457, с. 460; 26, с. 274]. Отже, один договір може розглядатися як вид (підвид) іншого договору, якщо в ньому, по-перше, зберігається нормоутворююча ознака, що зумовила виділ родового договору і,

по-друге, є специфіка [430, с. 30-31]. Підвидом договорів виступають договори, які відрізняються особливостями, що не мають істотного значення для визначення правової природи договору загалом [26, с. 274].

Таким чином, структурність ступеневої системи проявляється в тому, що «поділ договорів відбувається в системній класифікації від загального до особливого» [245], тобто групи договорів кожного наступного рівня є елементами підсистеми попереднього рівня систематизації договорів. Відтак, ключові ознаки окремого типу договорів притаманні договорам усіх його підтипів, які водночас мають власні (видові) ознаки. Відповідно, конституційні ознаки окремого взятого підтипу властиві договорам усіх його підвидів.

Розглянута ступенева система цивільно-правових договорів найбільш послідовно відповідає принципам моделювання сучасного правового регулювання договірних відносин у ЦК України, дає змогу виявити специфіку правової регламентації кожного окремо взятого із них і водночас виробити уніфіковані правові норми для однотипних відносин. З цього випливає, що зазначена систематизація опосередковує два протилежні процеси – уніфікацією та диференціацією правового матеріалу в спектрі регулювання договірних відносин. Перший процес спрямований на моделювання правил поведінки, які властиві всім договорам окремо взятої групи і підлягають застосуванню, якщо спеціальними правилами не передбачено інших можливих варіантів поведінки. Диференціація правових норм, як полярний процес, зумовлена неповторністю складу окремих договірних відносин, що втілюється в життя через відповідний поіменований договірний інститут. Система цивільних договорів не може не бути диференційованою, з огляду на різноманітність договірних відносин [435, с. 40]. Досліджуючи співвідношення диференціації та уніфікації, Ю. В. Романець доходить висновку, що «диференціація повинна здійснюватись лише тоді, коли особливості правовідносин не дозволяють ефективно його регламентувати уніфікованими нормами» [430, с. 121].

Основне питання, яке виникає в ході систематизації будь-яких явищ, у тому числі й договірних конструкцій, – це обрання критерію їх диференціації. Сьогодні в цивілістичній доктрині запропоновано два шляхи вирішення цього питання. Перший із них зводиться до пошуку одного критерію диференціації, який можна було б застосовувати на всіх етапах поділу договірних форм. Прибічники систематизації договорів у такий спосіб обґрунтовують доцільність використання в ролі універсального критерію об'єкта договірного зобов'язання, визначаючи його як дії зобов'язаної особи [444, с. 126] та права й обов'язки, зумовлені предметом цивільно-правового договору, розцінюючи предмет як правомірну дію, обумовлену змістом договору [245, с. 93]. Універсальність останнього, з погляду В. Г. Олюхи, «полягає у можливості переходу від загальних, присутніх у великих групах договорів, до часткових відмінностей у рамках елементів складових цих груп з поступовою їх деталізацією» [245, с. 114].

Розмірковуючи над можливістю використання зазначених класифікаційних чинників, зауважимо, що в цивілістичній науці змістовне навантаження поняття «об'єкт договірних зобов'язань» не обмежується його розумінням лише як дії зобов'язаної особи. Так, аналізуючи доктринальні підходи до визначення поняття об'єкта зобов'язальних правовідносин, Н. Ю. Голубєва помітила, що автори у своїх дослідженнях дотримувались різних поглядів: визначали об'єктом виключно річ або виключно дію, а також як дію, так і річ [79, с. 317]⁵. Дійсно, одна з особливостей зобов'язань як правовідношення виражається в тому, що «зобов'язання дозволяє особі реалізувати суб'єктивне право не на свої власні, а на чужі дії – дії інших осіб, які особа вправі вимагати [522, с. 317]. Такі дії спрямовано на передання майна, виконання робіт, надання послуг, сплату грошей тощо.

Особливості майна, що передається на виконання договірного зобов'язання, можуть позначатися на ключових ознаках окремих типів

⁵ Власну позицію з порушеного питання висловив і вітчизняний законодавець, визначивши у ст. 177 ЦК України дії як один із видів об'єктів цивільних прав.

договірних конструкцій та слугувати одним із його видоутворюючих чинників. Наприклад, предметом договорів, за якими майно передається в користування, можуть бути лише речі, які визначені індивідуальними ознаками і які зберігають свій первісний вигляд за неодноразового використання (неспоживчі речі). Зазначені вимоги до властивостей речі обумовлені сутністю відносин користування, адже річ підлягає поверненню власнику після закінчення строку договору. Водночас, особливості правового режиму окремих видів речей (земельна ділянка, будівлі та інші капітальні споруди, транспортні засоби) принципово вплинули на виокремлення правового регулювання найму (оренди) цих речей в окремі параграфи глави 58 ЦК України. Отже, дії зобов'язаної особи, якщо і можна використовувати як критерій диференціації договірних конструкцій, проте не на всіх етапах їхньої багаторівневої систематизації застосування лише цього критерію ефективно сприятиме виокремленню структурних елементів системи договорів.

Щодо іншого критерію диференціації, який запропонував В. Г. Олюха, (ідеться, зокрема, про права й обов'язки сторін договірною зобов'язання, які обумовлено предметом договору), то такий універсальний критерій, безперечно, впливає з легальних визначень договорів, змодельованих законодавцем у ЦК України. Однак зазначений критерій, – зауважує М. І. Брагінський, – через те що він є достатньо загальним і абстрактним, не можна формалізувати» [47, с. 317]. Мабуть, з цієї причини В. Г. Олюха у своєму дисертаційному дослідженні не визначив механізми деталізування прав і обов'язків на кожному рівні структурного поділу договорів.

Другий доктринальний підхід до побудови ступеневої системи договорів передбачає застосування на кожному етапі поділу самостійного критерію диференціації. Сьогодні в науці цивільного права ми натрапляємо на різноманіття підходів до визначення критерію, який дослідники системи цивільно-правових договорів використовують на першому етапі диференціації,

виокремлюючи окремі типи договірних форм. Таким критерієм у сучасній юридичній літературі визначено: спрямованість зобов'язальних правовідносин [430; 168]]; характер переміщення матеріальних благ [96]; правовий наслідок (мета) [199; 190]. У цьому контексті заслуговує уваги позиція С. М. Бервено, відповідно до якої критерій мети та направленості договору в сутнісному відношенні є одним і тим же системним чинником. Систематизація договорів за таким критерієм має «вирішальне значення як у теоретичному, так і в практичному плані, адже визначає систему договірного права, зокрема систему (послідовність) розташування договірних інститутів у ЦК України» [201, с. 340] та «в актах цивільної кодифікації багатьох інших правопорядків сучасності (Росія, Нідерланди тощо)» [26, с. 254].

Щодо класифікаційних чинників, які використовують на наступних етапах ступеневої систематизації, то вони зумовлені значимими для права особливостями суспільних правовідносин, які опосередковуються видозміною договорів окремого договірного типу чи виду.

Аналіз наукових праць різних історичних періодів кодифікації цивільного законодавства доводить, що сучасна система цивільно-правових договорів – це результат еволюції договірних форм, рушійною силою якої був і залишається інтерес учасників майнового обороту. Зазначена система органічно поєднує договірні конструкції, які мають багатовікову історію свого існування, та нові, появу яких зумовлено сучасними реаліями розвитку майнового обороту. Утім, необхідно зауважити, що, за будь-яких наукових підходів до систематизації договорів та обрання критеріїв їхньої диференціації, дослідники завжди виділяли як окремий договірний тип групу договорів, за якими майно передається в користування. Саме «передання майна в користування» і є тим класифікаційним чинником, який виокремлює зазначену групу договорів, з-поміж інших договірних конструкцій і водночас слугує для неї системоутворюючим зв'язком.

У ЦК України зазначений тип договорів представлено трьома

підтипами, яким властива власна видозміна. Йдеться, зокрема, про договір найму (оренди), договір найму (оренди) житла та договір позички. Об'єднання таких договорів в одну групу має нормативно-правове обґрунтування, оскільки ознака спрямованості є основою для формування правової бази, принципово відмінної від регулювання відносин, що мають іншу спрямованість (передання майна у власність, виконання роботи й надання послуги тощо) [69, с. 58]. Втім, кожен із вказаних договорів, хоч і опосередковує відносини користування чужим майном, однак має свої особливості, які відображено в їхніх легальних дефініціях. Договір найму і договір позички різняться наявністю (відсутністю) зустрічного зобов'язання з боку користувача. Щодо договору найму житла, то він «має багато спільного з договором майнового найму, проте в системі договорів посідає самостійне місце. Це зумовлено тим, що договір найму житлового приміщення спрямований на забезпечення громадян житлом і відповідно має специфічний предмет» [524, с. 519].

Вказані договори (найм (оренда), найм (оренда) житла та позичка) є видовою гамою договірних типів, зовнішнім системоутворюючим зв'язком для якого слугує їх спрямованість на передання майна в користування. Однак ієрархія системи договорів зазначеної спрямованості не завершується на цьому етапі систематизації, адже договір про оплатне строкове користування майном (договір майнового найму) має широке застосування в різних сферах економічних відносин, що, безперечно, зумовлює його різновид та своєрідність правового регулювання.

Не позбавлений видових утворень і договір найму (оренди) житла. Доповнюючи главу 59 ЦК України ст. 810¹, законодавець визначив особливим видом найму (оренди) житла оренду житла з викупом. За договором, яким опосередковується цей вид відносин користування житлом, підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років)

строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Отже, завданням наступного рівня систематизації досліджуваної нами групи договорів є пошук класифікаційних чинників та виокремлення за цими критеріями окремих видів договору майнового найму та найму (оренди) житла.

З погляду ефективності правового регулювання, основне – чітко визначити особливості відповідних договорів і забезпечити їх адекватне регулювання за допомогою спеціальних правил, які виключатимуть можливість застосування кореспондуючих їм загальних положень про договір оренди [46, с. 492]. У главі 58 (§2-6) ЦК України спеціальне правове регулювання встановлено для договору прокату, найму (оренди) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму (оренди) транспортного засобу, лізингу. Водночас, законодавець, завбачуючи можливість модифікацій договірних форм найму у процесі розвитку майнових відносин, уніфікував підхід до встановлення особливостей договору найму(оренди), зазначивши в загальних положеннях про найм, що особливості укладання та виконання договору найму може бути передбачено законом (ч. 2 ст. 759 ЦК України) та що особливості найму окремих видів майна встановлено не лише ЦК України, а й іншими законодавчими актами (ч. 3 ст. 760 ЦК України).

У юридичній літературі зроблено наукову оцінку співіснування цих двох правових приписів, результатом якої є незаперечний висновок про те, що існування двох бланкетних норм потребує в перспективі законодавчого корегування [521, с. 492]. Однак їхня одночасна наявність у кодифікованому акті говорить про законодавче встановлення спеціального правового регулювання як для найму окремих видів майна, так і для випадків найму, існування яких спричинено іншими чинниками, що зумовлюють особливості укладання та виконання договору найму. Такий підхід до спеціалізації

правових норм про найм вказує на можливість диференціації договору найму за критерієм виду майна, яке передається в користування, та його видозміну за іншими класифікаційними чинниками. Стосовно останніх, то вітчизняний законодавець не визначив їх у ЦК України, мабуть, з огляду на постійне розширення сфери застосування договору найму, і залишив вирішення питань пошуку класифікаційних факторів видозміни договору найму та, відповідно, виокремлення його окремих видів за юридичною наукою.

У літературі науково-практичного скерування та в навчальних підручниках з цивільного права з цього приводу вказується, що виділення окремих видів договорів найму здійснюється не на основі якогось єдиного кваліфікаційного критерію, а, як правило, виду майна, що надається у користування [112, с. 196; 521, с. 349–350; 515, с. 345; 507, с. 70].

Безперечно, договірні конструкції, які отримали спеціальне правове вираження в гл. 58 ЦК України, є видовими елементами договору найму. Однак запропонований критерій класифікації, з нашого погляду, не дає змоги вирішити основні завдання систематизації, адже система договорів повинна містити чітку відповідь на питання про те, чим зумовлені правові особливості того або іншого типу (виду) договору й чому він за своєю регламентацією відрізняється від інших договорів. Для вирішення цього завдання систему договорів потрібно будувати й, відповідно, аналізувати на основі тих ознак, які визначають правове регулювання [468, с. 98],

Особливості речей, які визначено предметом зазначених вище договірних конструкцій найму, є необхідною умовою встановлення спеціального правового регулювання в гл. 58 ЦК України, проте не завжди достатньою. Аргументом для цього слугують застереження самих науковців, які, використовуючи в ролі критерію класифікації вид речей, вказують на необхідність паралельного застосування інших чинників для виокремлення договору прокату та лізингу.

Характеризуючи договір прокату як різновидність договору найму, дослідники звертають увагу, що лише цей договір з-поміж інших видів є договором приєднання та публічним договором [515, с. 354–355; 509, с. 276–277; 517, с. 284–285]. Утім, це не єдина наукова позиція стосовно причини виокремлення договору прокату як окремого різновиду договору найму. Наприклад, В. І. Дрішлюк вважає, що виділення договору прокату з масиву орендних договорів зумовлено наданням в оренду лише рухомих речей [123, с. 108]. Автори Науково-практичного коментаря до ЦК України, окрім специфіки предмета цього договору, його особливістю визначають статус наймодавця, який здійснює підприємницьку діяльність, до основних видів котрої належить діяльність з передання речей у користування [525, с. 258]. Також кваліфікуючою ознакою прокату, окрім зазначених вище, називають мету використання речі [112, с. 213].

Історія становлення договору прокату доводить, що поняття «прокат» використовували ще в дореволюційному праві як одне із синонімічних позначень договору майнового найму поряд з іншими поняттями, такими як найм, оренда, оброчне користування, кортомне утримання [536, с. 145]. Цим словом називався, зазвичай, найм рухомого майна, насамперед меблів, одягу тощо [210, с. 260]. У період радянської доби сферу застосування прокату було обмежено можливістю укладання цього договору лише між соціалістичними організаціями і він зазвичай мав плановий характер (наприклад, прокат сільськогосподарських машин, прокат будівельного та іншого обладнання) [174, с. 98]. Разом із договором прокату в законодавстві того часу існувала схожа за назвою договірна конструкція (договір побутового прокату), яка опосередковувала передання громадянам у тимчасове користування за плату предметів домашнього вжитку, музичних інструментів, спортивного інвентарю, легкових автомобілів та іншого майна (ст. 273 ЦК УРСР). Такою назвою законодавець робив вказівку на мету використання цих речей, а визначення наймодавцями державних, кооперативних та інших громадських

організацій відображало своєрідність задоволення особистих потреб населення за соціалістичного устрою майнового обороту.

Конкурентні засади ринкової економіки зумовили необхідність розширення кола потенційних наймодавців за договором прокату. Модельний Цивільний кодекс країни СНД 1993 р. й услід за ним ЦК України визначили такими суб'єктів підприємницької діяльності, для котрих передання рухомих речей у користування є одними із способів отримання підприємницького прибутку. Саме участь у договорі наймодавця-професіонала послужила передумовою формування спеціальної правової бази для регулювання прокату, адже участь у договірних відносинах суб'єкта з таким статусом вимагає нівелювання нерівності становища їх учасників. Вітчизняний законодавець забезпечив баланс інтерсів обох учасників договору прокату за допомогою правового інструментарію, зокрема шляхом підпорядкування договору прокату правовому порядку публічного договору та договору приєднання, а також встановлення в §2 глави 58 ЦК України низки правил поведінки, відмінних від загальних положень про найм. З огляду на сказане, ми поділяємо думку російського дослідника Ю. В. Романця про те, що необхідним кваліфікаційним критерієм договору прокату є участь у зобов'язанні наймодавця-професіонала [430]. Однак, чи є такий критерій, водночас, і достатнім? Гіпотетична позитивна відповідь на поставлене запитання, давала би змогу застосовувати спеціальні положення про прокат до регулювання відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди за участі наймодавця, який здійснює передання нерухомого майна в користування на професійних засадах. Подібну думку розвинув Ю. В. Романець, вважаючи за доцільне визначити в ЦК РФ договір прокату базовим для уніфікації правового регулювання всіх видів найму за участю наймодавця – суб'єкта підприємницької діяльності, зміст якої становить передання майна в тимчасове користування та, водночас, виокремити положення, які відображали б особливості участі наймодавця-професіонала з

урахуванням специфіки предмета. Не заперечуючи можливості уніфікації правового регулювання відносин найму за участю наймодавця-професіонала в ЦК України, вважаємо за доцільне уніфіковані норми розмістити в загальних положення про найм, оскільки запропонована вище наукова ідея деформує вікову уяву про сутність прокату. Отож, ст. 759 ЦК України можна доповнити ч. 3 такого змісту: «договір найму, за яким наймодавець передає річ у тимчасове користування, здійснюючи підприємницьку діяльність з передання речей у найм, є публічним договором та договором приєднання».

Статус наймодавця як особи, котра здійснює підприємницьку діяльність з передання рухомих речей у найм, та видова приналежність договору прокату до договору найму не лише зумовлюють його місце в системі цивільно-правових договорів, а дають змогу скорегувати легальну дефініцію цієї договірної конструкції, адже визначені нею умови передання речі в користування (за плату і на певний строк) впливають із зазначених особливостей договору прокату.

Підсумовуючи розгляд питання про кваліфікаційний критерій ринкової системи прокату, який відокремлює його від інших видів найму, зауважимо, що такий чинник повинен відображати водночас родовий фактор – «передання у користування», історичну ознаку – «рухомі речі» і ринкову особливість – «підприємницька діяльність». У підсумку його можна змодельовати таким чином: передання рухомих речей у користування як підприємницька діяльність.

Зазвичай такі речі наймач використовує для задоволення побутових невиробничих потреб. Зазначений критерій визначає особливості договору прокату і дає змогу відмежувати його від інших видових конструкцій найму за участі наймодавця-професіонала, особливості яких намагається визначити юридична наука.

На сторінках вітчизняних і зарубіжних наукових досліджень тривають дискусії з приводу правової кваліфікації договору лізингу та його місця в

системі поіменованих договорів. Чітке визначення правової природи договору лізингу важливе не лише для теорії, але й спрощення інтеграції цього нового способу фінансування англо-американського походження в систему зобов'язань і речових прав континентальної Європи [1, с. 3-4; 479, с. 90].

«На першій сесії Європейської федерації асоціацій лізингових компаній (Europea Federation of Equipment Leasing Company Association – Leaseurope) було зауважено, що ніхто не може точно визначити, що ж таке лізинг і все ж спеціалісти не залишають спроб знайти відповідь на це питання» [489, с. 319]. Упродовж двох останніх десятиліть юристи європейських та пострадянських держав розробили чимало теорій правової природи договору лізингу. В основі кожної з них лежить один із двох концептуальних підходів до визначення особливостей договірних відносин лізингу. Перший – заснований на аналізі лізингу за допомогою традиційних інститутів цивільного права: оренди, купівлі-продажу, позики, доручення. Другий – на складності й оригінальності відносин лізингу, що дає підставу розглядати їх як особливі відносини, а договір лізингу – як самостійний вид договору [148, с. 39].

На даний час у доктрині цивільного права України сформувалося кілька наукових підходів до вирішення питання правової природи та місця цієї договірної форми в системі цивільно-правових договорів. З погляду одних дослідників, договір лізингу є одним із різновидів договору оренди, якому притаманна низка кваліфікаційних ознак, що дають змогу відмежувати його від інших видів договору найму (оренди) та обумовлюють необхідність моделювання спеціального правового регулювання для лізингових відносин [67, с. 162; 454, с. 9, 90; 62, с. 297]. Досліджуючи особливості договору лізингу, А. Є. Пруднікова вказує, що немає достатніх підстав для визнання договору лізингу самостійним типом цивільно-правових договорів [401, с. 17-18].

Варто зауважити, що погляд на лізинг як різновид орендних відносин доволі поширений у доктрині цивільного права ФРН, а також офіційно визнаний найвищим судовим органом цієї країни [3, с. 870, 1747], про що, зокрема, йдеться в рішеннях Верховного Суду ФРН від 28 жовтня 1981 р. та 31 березня 1982 р., згідно з якими договір лізингу проголошено особливим різновидом (нетиповим) договору найму [409, с. 51].

Інші автори теж визначають «метою укладення та виконання договору лізингу отримання лізингоодержувачем предмета лізингу в користування», однак доводять, що «лізингові відносини мають свою специфіку», яка «засвідчує наявність усіх підстав для виділення окремою главою в рамках ЦК України правових норм, спрямованих на врегулювання зобов'язальних відносин (лізингових зобов'язань) щодо придбання, передачі, користування та повернення предмета лізингу, з одночасною деталізацією їх окремих аспектів на рівні спеціального закону». Іншими словами, пропонують виокремити цей договір, поряд із договором найму (оренди) житла та договором позички, як один із різновидів договорів, спрямованих на передання майна в тимчасове користування [553, с. 6; 466; 38, с. 90]. Вбачається, що така наукова позиція потребує пошуку додаткових аргументів своєї істинності, адже базисом для виокремлення законодавцем вказаної видової тріади договорів послужив вид соціально-економічних відносин, у яких застосовується договірна конструкція про передання майна у користування.

Третю концепцію правової природи договору лізингу розробили представники господарсько-правової доктрини, які вбачають спрямованість цього договору в «інвестуванні власних та (або) залучених фінансових коштів із метою оновлення основних виробничих фондів лізингоодержувача» та визначають його як самостійний вид господарсько-правових договорів, що опосередковує комплекс відносин, які виникають між продавцем, лізингодавцем та лізингоодержувачем щодо передання основних фондів у користування на умовах лізингу. Поєднання в договорі лізингу елементів

відомих законодавству договірних конструкцій, сформувало особливі якості й ознаки, які характеризують специфічну правову сутність цього договору [404, с. 7]. Через це, договір лізингу розцінюється представниками цієї наукової позиції як договір «*sui generis*» («свого роду»).

Не важко помітити, що підґрунтям вказаної доктринальної думки є намагання науковців змоделювати договір лізингу як трьохсторонню договірну конструкцію за участю лізингодавця, лізингоодержувача та продавця предмета договору лізингу. Проте лізингові відносини опосередковуються двома різними договорами: безпосередньо договором лізингу, який є двосторонньою угодою, та договором купівлі-продажу [46, с. 615].

Поділяючи погляд про те, що договір лізингу є окремим видом договору найму (оренди) та додатково його аргументуючи, зауважимо, що основні особливості договору лізингу як окремого виду договору майнового найму (оренди) виражаються у тому, що по-перше, в користування передається майно, яке лізингодавець спеціально набуває у власність винятково з метою передання його в подальшому в лізинг; по-друге, таке майно повинно належати до категорії основних фондів. Взяті разом, вказані особливості утворюють кваліфікаційний чинник, який дозволяє виокремити договір лізингу як окремий вид договору майнового найму (оренди).

За критерієм наявності (відсутності) попередньої домовленості про набуття майна між лізингодавцем і лізингоодержувачем у §6 гл. 58 ЦК України законодавець визначив дві видові конструкції договору лізингу – договір прямого та договір непрямого лізингу. Якщо лізингодавець передає у користування лізингоодержувачеві майно, яке він спеціально придбав у власність без попередньої домовленості із своїм контрагентом, то такі відносини оформляються договором прямого лізингу. У випадку укладання договору непрямого лізингу лізингодавець зобов'язується придбати вказане майно відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов у продавця (постачальника), вибір якого може

здійснювати сам лізингоодержувач. Отож, у зобов'язаннях, що слідують із договору непрямого лізингу, на відміну від найму(оренди), до основних дій, які необхідно вчинити лізингодавцю долучається придбання у власність майна, яке законодавством віднесене до основних фондів. Тому, у цьому виді лізингових відносинах, поряд з лізингодавцем і лізингоодержувачем, участь бере ще й продавець (постачальник) через вплітання законодавцем у дані відносини купівлі у нього предмета лізингу.

Зазначені вихідні умови організації такого роду відносин найму зумовили потребу максимально збалансувати інтереси всіх їх учасників, що і зробив законодавець, беручи до уваги активну поведінку лізингоодержувача у виборі предмета лізингу та продавця (постачальника), в ході врегулювання питання відповідальності за порушення зобов'язання щодо якості, комплектності, справності предмета договору лізингу, його доставки, заміни, безоплатного усунення недоліків, монтажу та запуску в експлуатацію (ст. 808 ЦК України) та під час вирішення питання ризику випадкового знищення чи випадкового пошкодження даного предмета (ст. 809 ЦК України).

У контексті дослідження особливостей договору лізингу варто відзначити, що легальне визначення цього договору, змодельоване законодавцем у ч. 1 ст. 806 ЦК України, не позбавлене недоліків. Зокрема, як вбачається зі змісту вказаної норми, визначення договору прямого лізингу не містить жодної властивої лише йому ознаки, яка давала б змогу відмежувати його від договору найму (оренди), адже норма-дефініція договору прямого лізингу змістовно відтворює законодавче визначення договору найму (ч. 1 ст. 759 ЦК України). Відмінність складає вказівка на те, що майно, яке передане у користування, належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості з лізингоодержувачем. Втім, формально-логічний аналіз ч. 1 ст. 759 та ст. 761 ЦК України доводить наявність у визначенні договору найму (оренди)

презумпції того, що майно ще до укладення цього договору також було набуто наймодавцем у власність без попередньої домовленості з наймачем.

Задля уточнення особливостей договору лізингу як окремого виду договору найму, у легальному визначенні договору прямого лізингу необхідно відобразити його характерну ознаку, закріплену в ч. 1 ст. 807 ЦК України, зокрема те, що предметом договору лізингу може бути річ, віднесена законодавством до основних фондів. Отож, норму-дефініцію договору лізингу у ч. 1 ст. 806 ЦК України доречно викласти у такій редакції: за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) в користування річ, віднесена законодавством до основних фондів, що належить лізингодавцю на праві власності та була набута ним без попередньої домовленості з лізингоодержувачем (прямий лізинг) або спеціально придбана лізингодавцем у продавця (постачальника), відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

Окрім розглянутих видів лізингу, у вітчизняному законодавстві визначені інші його видові утворення, можливість існування яких передбачена у ч. 3 ст. 806 ЦК України. Так, у ГК України (ч. 2 ст. 292) та у ПК України (п. 14.1.97) законодавець виокремлює фінансовий та оперативний лізинг. Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про фінансовий лізинг» [395] фінансовий лізинг – це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу, за яким лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі). Лізинг (оренда) вважається фінансовим, якщо лізинговий (орендний) договір містить одну з таких умов: а) об'єкт лізингу передається на строк, протягом якого амортизується не менш як 75 відсотків його первісної вартості,

а орендар зобов'язаний на підставі лізингового договору та протягом строку його дії придбати об'єкт лізингу з наступним переходом права власності від орендодавця до орендаря за ціною, визначеною у такому лізинговому договорі; б) балансова (залишкова) вартість об'єкта лізингу на момент закінчення дії лізингового договору, передбаченого таким договором, становить не більш як 25 відсотків первісної вартості ціни такого об'єкта лізингу, що діє на початок строку дії лізингового договору; в) сума лізингових (орендних) платежів з початку строку оренди дорівнює первісній вартості об'єкта лізингу або перевищує її; г) майно, що передається у фінансовий лізинг, виготовлене за замовленням лізингоотримувача (орендаря) та після закінчення дії лізингового договору не може бути використаним іншими особами, крім лізингоотримувача (орендаря), виходячи з його технологічних та якісних характеристик (п. 14.1.97 Податкового кодексу України [259]).

Оперативний лізинг за Податковим кодексом України – це господарська операція фізичної або юридичної особи, що передбачає передачу орендарю основного фонду, придбаного або виготовленого орендодавцем, на умовах інших, ніж ті, що передбачаються фінансовим лізингом (орендою). З приводу цих двох видів конструкцій договору лізингу у юридичній літературі зроблено доречний висновок, що фінансовий лізинг вважається завжди непрямим лізингом, а оперативний лізинг за своєю сутністю є договором найму (оренди) [521, с. 509, 512].

Отож, договору лізингу як і договір прокату, властиві кваліфікаційні ознаки, які обумовили необхідність виокремлення спеціального правового режиму для відносин лізингу з метою адекватного забезпечення інтересів лізингодавця та лізингоодержувача.

Продовжуючи аналізувати систему договорів, за якими майно передається у користування, слід відмітити, що договір найму (оренди), договір прокату та договір лізингу, будучи структурними елементами договірної системи майнового найму, водночас є системними утвореннями

нижчого рівня ступеневої систематизації досліджуваного договірною типу. Їхніми структурними елементами є договори, за якими у користування передається окремий вид майна, специфіка якого потребує спеціального правового регулювання (для прикладу, земельні ділянки, будівлі або інші капітальні споруди, транспортні засоби, майнові права).

Отже, враховуючи викладене слід дійти висновку, що система договорів, за якими майно передається у користування, складає окремий договірний тип, системоутворюючим критерієм для якого служить мета їх укладання. Ступенева систематизація цього договірною типу дозволяє виокремити три його договірні підтипи (договір майнового найму, договір найму (оренди) житла та договір позички), кожен з яких опосередковує окрему сферу соціально-економічних відносин тимчасового користування майном. Втім, дві перші договірні форми, водночас, репрезентують договірні системи нижчого рівня ступеневої систематизації. Зокрема, видову гаму договору майнового найму складають договір найму (оренди), договір прокату, договір лізингу, а структурними елементами системи договорів найму (оренди) житла є договір найму житла та договір оренди житла з викупом. Класифікаційні чинники виокремлення кожного із них – це низка необхідних і достатніх їхніх нормативно закріплених ознак.

Найнижчою ланкою ступеневої систематизації досліджуваного договірною типу є договори, за якими у користування передається окремий вид майна, специфіка якого потребує спеціального правового регулювання.

Обраний спосіб систематизації найбільш послідовно відповідає законодавчому підходу до моделювання сучасного правового регулювання відносин передання майна у користування та дає змогу виявити специфіку правової регламентації кожного окремо взятого з них і водночас виробити уніфіковані правові норми для однотипних відносин.

2.3. Правовий статус сторін договору про передання майна в користування

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

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

Першочергово, змістовне навантаження вказаної статті зумовлене статусом власника майна, адже, моделюючи її положення, законодавець виходив з того, що передання майна в найм є одним із способів розпорядження ним, а тому наймодавцем може бути лише той, хто має право розпоряджатися майном. У царині приватного права така можливість належить першочергово власнику, оскільки зміст права власності становить тріада речових правомочностей, до складу якої входить розпорядження майном. «Недаремно в дореволюційному законодавстві наймодавець називався «хазяїном», чим підкреслювалося його найбільш повне право на річ» [8, с. 176].

Отже, закріплюючи в ЦК України розглянуту норму, законодавець мав на меті задекларувати, що у сфері приватноправових відносин єдиною правовою основою передання майна в найм з власної волі є титул власника. Відтак, будь-яка інша особа, котра не є власником, може вступати у відносини

найму на стороні наймодавця за умови, що вона уповноважена на укладання договору найму. Таке розпорядче повноваження повинно випливати із закону або бути заснованим на спеціальному волевиявленні власника.

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

Водночас, необхідно зауважити, що значимість положень ст. 761 ЦК України в правовому регулюванні відносин найму проглядається також у визначенні правових наслідків передання за договором речі в користування особою, яка не є її власником, чи особою, не уповноваженою на укладання договору найму. У таких випадках, на основі ч. 1 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України, зазначений договір вважатиметься недійсним, як такий, що суперечить ст. 761 ЦК України. Як відомо, недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. З цього що правова оцінка договору, зроблена судом у ході розгляду спору в межах заявлених позовних вимог, означає в тому числі й дослідження питання матеріального права на предмет дослідження [120, с. 66].

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

Щодо першої договірної форми, то можливість управителя виступити в

ролі наймодавця зумовлено сутністю договору управління майном, яку Р. А. Майданик визначив як самостійний договірний спосіб (тип) цільового здійснення права власності в чужому інтересі, якому притаманні підвищена довірливість та особливе значення особистості його учасників [112, с. 862]. Отже, юридичні та фактичні дії, які здійснює управитель на виконання своїх договірних обов'язків, є нічим іншим, як реалізацією повноважень володіння, користування та розпорядження майном, переданого йому в управління, без переходу до управителя титулу власника. У встановлених законом і договором межах управитель самостійно визначає характер і види таких дій, однією із яких є передання майна в найм, як один із способів здійснення правомочності розпорядження майном.

Правова природа відносин управління та статус управителя як титульного володільця майном, який діє від свого імені та в інтересах власника або призначеної ним особи, зумовлюють деякі особливості передання цього майна в тимчасове користування на договірних умовах найму (позички). По-перше, глава 70 ЦК України, норми якої регулюють відносини управління майном, не містить жодних заборон і обмежень щодо можливості укладання управителем договору найму (позички) майна, переданого йому в управління. Через це заборону вчинення такої дії може бути встановлено лише в самому договорі управління майном. По-друге, будучи невластником переданого йому майна та укладаючи щодо цього майна договір найму, управителю не потрібно попередньо отримати згоду на вчинення правочину від установника управління, оскільки такого роду обмеження законодавчо встановлено лише на випадок відчуження майна, яке передане в управління, та укладання щодо нього договорів застави (ч. 1 ст. 1037 ЦК України). Отже, згода установника управління на укладання управителем договору найму довіреного йому майна презюмується укладанням договору управління майном, за умови, якщо правило про отримання згоди не передбачено у самому договорі. Такий стан визначення

повноважень управителя не потребує зайвих дій щодо їх легалізації, однак, у силу прямої вказівки закону, він зобов'язаний повідомити особу, з якою укладає договір найму, про те, що він є управителем, а не власником, а якщо договір найму укладається в письмовій формі, про це зазначається в самому договорі. Вказана свобода не поширюється на відносини позички, адже, відповідно до ч. 1 ст. 829 ЦК України, особа яка здійснює управління майном, може бути позичкодавцем лише за згодою власника. Позицію законодавця в цьому випадку зумовлено сутністю управлінських потреб і безоплатністю користування річчю у відносинах позички.

По-третє, з огляду на те, що управління майном є посередницьким здійсненням права власності, плата, яка справляється з наймача за користування майном, належить не управителю як наймодавцю, а установнику управління, що випливає з ч. 1 ст. 1034 ЦК України. Однак управитель, за умови визначення такої можливості в договорі управління майном, має право відраховувати належні йому платежі за виконання своїх функцій та відшкодовувати зроблені у зв'язку з управлінням витрати безпосередньо з плати за найм.

Четверта особливість договору найму, який укладає управитель майна, пов'язана і з строковістю обох договірних конструкцій. Договір управління майном вважається строковим у силу прямої вказівки закону, і, відповідно до принципу свободи договору, його строк визначається за домовленістю сторін (ч. 1 ст. 1036 ЦК України). Після закінчення строку договору⁶ та у випадку його припинення з інших підстав, визначених ст. 1044 ЦК України, майно, що було передане в управління, та майно, набуте від такого управління, передається установникові управління в порядку, визначеному законом. Через те строк договору найму (позички) майна, про який йдеться, не може перевищувати строку договору управління цим майном. З тієї причини такий договір найму не може бути пролонгований у порядку, визначеному ст. 764 ЦК України, що

⁶ За умови відсутності заяви однієї зі сторін про його пролонгацію.

обумовлює потребу доповнити вказану статтю словосполученням, «якщо інше не впливає із суті зобов'язання».

Незважаючи на строковість відносин управління, умову про строк не включено до переліку істотних умов вказаної договірної форми, що, за загальним правилом, дає змогу не узгоджувати строк управління майно при укладанні договору і такий правочин вважатиметься вчиненим на невизначений строк. Однак з метою уникнення укладання удаваних правочинів, які приховуватимуть передання майна у власність, законодавець встановив для відносин управління майном спеціальну норму, якою обумовив п'ятирічний строк договору управління майном, на той випадок, коли його сторони не визначили строк договору (ч. 1 ст. 1036 ЦК України). З огляду на сказане, доходимо висновку, що, на відміну від загальних положень про строк договору найму, які дозволяють не встановлювати часові межі користування майном, строк договору найму, який укладає управитель за для виконання своїх договірних завдань, завжди обумовлений або домовленістю сторін, або законом.

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

Аналіз змісту вказаної норми дозволяє стверджувати, що вона не лише

обмежує свободу наймача і піднаймача під час моделювання ними умови про строк піднайму, а й визначає долю відносин піднайму на випадок припинення дії договору найму. Зокрема, якщо закінчився строк договору найму, водночас припиняється і договір піднайму. Такий підхід до регламентації строку дії договору піднайму вказує на часові можливості піднаймача в користуванні річчю і дає змогу спрогнозувати те, на що він може розраховувати від виконання договору піднайму. Проте інтереси піднаймача не будуть зреалізовані, якщо вказане правило про припинення договору піднайму поширити на випадок дострокового припинення договору найму. Для його впровадження в правове регулювання відносин найму необхідні вагомі фактори. Наприклад, таку норму поведінки імперативно встановлено в ЦК України для відносин найму житла (ч. 4 ст. 823), існування якої в юридичній літературі аргументовано тим фактом, що піднаймач не набуває самостійного права користування житлом [525, с. 294].

Автоматичне припинення договору піднайму у випадку дострокового припинення договору найму визначено цивільними кодексами ряду держав (Російської Федерації, Республіки Беларусь, Казахстану, Узбекистану, Вірменії, Киргизької Республіки). Однак ця норма підлягає застосуванню, якщо сторони договору найму не узгодили інших правових наслідків його дострокового розірвання. Водночас, в усіх перелічених кодифікованих актах, за винятком ЦК Республіки Казахстан, передбачене правило, яке дає змогу піднаймачу укласти з наймодавцем договір найму того майна, яким він користувався за договором піднайму. Такий договір укладається на умовах достроково припиненого договору найму в межах залишкового строку договору піднайму. Російські цивілісти пояснюють позицію їхнього законодавця з приводу обмеження свободи орендодавця у виборі контрагента тим фактом, що, надавши згоду на укладання договору суборенди, орендодавець у такий спосіб виразив свою волю відносно суборендаря [7]. Однак дослідники неоднозначно оцінюють

практичну значущість цієї норми. Одні вважають, що вона покликана захищати права і законні інтереси добросовісного суборендаря, оскільки дає змогу йому спонукати орендодавця до укладання договору оренди через пред'явлення позову в суд [44]. Інші доводять недієвість цієї норми на практиці, аргументуючи, що «закон не зобов'язує орендодавця повідомляти суборендаря про наявність у нього права, яке передбачене ч. 1 ст. 618 ЦК РФ, чи з'ясовувати його наміри скористатися цим правом. Більш того, підстав для визнання недійсним нового договору оренди з третьою особою та стягнення збитків з орендодавця, спричинених неукладанням договору з суборендарем, теж не має, адже в діяннях орендодавця, які є правомірними за своєю суттю, не вбачається ухилянь від укладання договору в обов'язковому порядку [7].

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

З нашого погляду, у вирішенні питання долі договору піднайму на випадок дострокового припинення договору найму необхідно взяти до уваги той факт, що наймодавець виразив свою волю щодо можливості користування річчю піднаймачем, надаючи згоду на укладання договору піднайму. Через те немає потреби на законодавчому рівні радикально змінювати стан справи. Однак норма закону повинна стати на сторону наймодавця, якщо він виявить бажання припинити відносини піднайму у випадку дострокового припинення договору найму. Для цього йому слід у розумний строк попередити піднаймача про припинення договору піднайму.

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

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

Однак відсутність у законі чи договорі найму заборони на укладання договору піднайму ще не зумовлює презумпцію згоди наймодавця на вчинення цього правочину, оскільки передання наймачем речі в

користування іншій особі можливе лише зі згоди наймодавця. Згода може бути передбачена безпосередньо в договорі найму як право наймача передавати річ у користування іншим особам або може надаватись у рамках уже чинного договору найму для передання речі в користування конкретно визначеній особі. В останньому випадку згода наймодавця та звернення наймача про надання згоди за своєю правовою суттю є односторонніми правочинами і повинні відповідати умовам його дійсності. Утім, закон не ставить вимоги щодо форми надання згоди наймодавця, але, разом із тим, практика йде шляхом письмового оформлення такої згоди для полегшення в подальшому доведення її наявності або відсутності [112, с. 205]. Письмову форму надання згоди на піднайм речі передбачено також деякими спеціальними законодавчими актами⁷.

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

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

⁷ Наприклад: ст. 5 ЗУ «Про фінансовий лізинг», ст. 8 ЗУ «Про оренду землі».

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

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

Антитетичний підхід щодо можливості укладання договору суборенди законодавець зробив у ч. 1 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі», дозволивши передавати орендовану земельну ділянку або її частину в суборенду, якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення. Вочевидь, ця

норма не відповідає домінантному принципу побудови правового регулювання відносин найму, за яким розпоряджатися чужим майном можна лише з волі власника або уповноваженої ним особи, вираження якої законодавець чітко визначив – лише згода. Зазначена норма мала би право на існування, якщо б у ст. 774 ЦК України передання речі в користування іншій особі було зумовлене відсутністю заперечення з боку наймодавця.

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

Паралельне існування двох договірних конструкцій, направлених на передання майна в користування, одночасне і полярне правове становище однієї й тієї ж особи в цих договорах та обумовленість можливостей піднаймача щодо користування річчю обсягом прав наймача дали підставу охарактеризувати права і обов'язки піднаймача похідними від прав і обов'язків наймача, а договір піднайму – похідним від договору найму [104]. Похідний характер, як доведено в юридичній літературі, властивий усім видам субдоговорів [224].

Правило про те, що право передання майна в найм має власник речі, поширюється на всіх суб'єктів права власності, оскільки сучасне цивільне законодавство (ч. 2 ст. 318 ЦК України) услід за Конституцією України (ст. 13), визначило юридичну рівність перед законом усіх суб'єктів права власності

та рівні умови здійснення ними своїх прав (ч. 3 ст. 319 ЦК України). Тому, за загальним правилом, наймодавцями можуть бути всі суб'єкти права власності, які визначені законодавцем у ч. 1 ст. 318 ЦК України.

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

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

У договорі фінансового лізингу обмеження суб'єктного складу лізингодавця зумовлене сутністю фінансового лізингу як фінансової послуги. З огляду на це, лізингодавцем може бути лише юридична особа, яка набула статусу фінансової установи [454, с. 116]. Оскільки винятковим видом діяльності будь-якої фінансової установи є надання фінансових послуг, лізингова компанія не має права здійснювати іншої, окрім лізингу, підприємницької діяльності. Попри це, поряд із лізинговими компаніями, лізингодавцями можуть виступати також і комерційні банки [517, с. 319].

Участь на стороні наймодавця лише юридичної особи передбачено також у договорі оренди житла з викупом, який визначений у ст. 810-1 ЦК

України та Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» [332]. Наймодавцем за цим договором визначено підприємство-орендодавця, яке набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла в довгострокову оренду з викупом. Слід зауважити, що запропонована законодавцем спеціальна назва наймодавця в цій договірній конструкції не відповідає, по-перше, змістовному навантаженню поняття «підприємство», яке розробники ЦК України визначили як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, по-друге – класифікації юридичних осіб приватного права. З нашого погляду, немає потреби в ЦК України для визначення наймодавця за договором оренди житла з викупом використовувати термін «підприємство», тому пропонуємо залишити усталену назву «орендодавець», визначивши так юридичних осіб.

Реформування аграрного сектору економіки зумовило появу нової договірної конструкції оренди, у якій орендодавцями можуть бути лише громадяни України. Ідеться про договір оренди земельної частки (паю). Аналізуючи положення Указу Президента України від 8.08.1995 р. «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [374], Брунь А. Г. слушно зауважує, що «орендодавцями земельного паю можуть бути тільки громадяни, оскільки право власності на земельну частку (пай) мають особи, які працюють у недержавних колективних сільськогосподарських підприємствах і організаціях. ... Разом із працюючими членами, право на земельну частку (пай) мають і особи, які раніше працювали у вказаних підприємствах і вийшли на пенсію, залишаючись їхніми членами відповідно до списку, що додається до акту про перехід землі у колективну власність» [49, с. 77].

Обмеження щодо розпорядження речами шляхом передання їх у користування іншій особі, встановлено також і у випадку безоплатного

користування. Так, юридична особа, яка здійснює підприємницьку діяльність, не може передавати речі в безоплатне користування особі, яка є її засновником, учасником, керівником, членом її органу управління або контролю (ч. 2 ст. 829 ЦК України). Зазначена норма є легальною перешкодою для зловживань з боку осіб, які прямо чи побічно впливають на формування волі підприємницької юридичної особи, і покликана забезпечувати інтереси останньої [517, с. 347-348].

Право державної власності визначено ст. 326 ЦК України. Здійснення права державної власності відбувається за допомогою різних правових форм – як у процесі здійснення управління державною власністю, так і шляхом створення певних організаційно-правових форм [64, с. 158-159].

Одним із юридичних способів забезпечення ефективності використання державного майна, як у процесі організацію належного управління ним, так і в процесі здійснення господарської діяльності суб'єктів господарювання, які діють на основі відокремленої частини державного майна, є договір оренди. Беручи до уваги запропонований О. А. Беяневич поділ договорів у сфері державного господарювання [23, с. 438-439], можна виділити два види договорів оренди державного майна:

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

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

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

Особливе місце в системі органів, уповноважених управляти державною власністю, посідає Фонд Державного майна України (ФДМУ). Його повноваження щодо передання державного майна в оренду визначено ст. 287 ГК України, ст. 5 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», ст. 7 ЗУ «Про управління об'єктами державної власності» [392].

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва виступають орендодавцями щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам (ст. 5 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»). Він також здійснює контроль за використанням орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів, виконанням умов договорів оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств, поверненням цілісних майнових комплексів державних підприємств до сфери управління уповноважених органів управління після закінчення строку дії договорів оренди (ст. ст. 7 ЗУ «Про управління об'єктами державної власності»).

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

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

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

Прикладом законодавчого обмеження можливості передання в оренду державного майна є також положення ст. 10 ЗУ «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», 100% акцій якого належать державі [369]. У вказаній статті визначено майно, що закріплюється за товариством на праві господарського відання і яке товариство не може відчужувати, передавати в користування, оренду, лізинг, концесію, управління, заставу, безоплатне

користування, вносити до статутного (складеного) капіталу суб'єктів господарювання та вчиняти щодо нього інші правочини, наслідком яких може бути відчуження такого майна.

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

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

Таким чином, аналізуючи новели щодо суб'єктного складу орендодавців державного майна, доходимо висновку, що вітчизняний законодавець, з метою оптимізації управління державною власністю, посилює централізацію орендних відносин державного майнового сектора.

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

На відміну від наймодавця, статус якого в ЦК України визначено окремою статтею, коло осіб, які можуть виступати в іпостасі наймача законодавець у кодифікованому акті не окреслив. Очевидно, це зумовлено тим, що, за загальним правилом, наймачем може бути кожна дієздатна фізична

особа з дотриманням правил дієздатності, кожна юридична особа та всі інші учасники цивільних правовідносин. Однак в окремих випадках, прямо передбачених законом, до наймача можуть ставитись спеціальні вимоги. Наприклад, коли фізична особа бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, то вона зобов'язана до укладання договору зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»). Наступним прикладом вимог є отримання спеціальних дозволів. Так, відповідно до ст. 19 Кодексу України «Про надра» [358], надра надаються в користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам лише за наявності в них спеціального дозволу на користування ділянкою надр. Такі вимоги щодо отримання ліцензії передбачено в ст. 4 ЗУ «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності» [368] та ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності». Щодо останніх орендних відносин, то на стороні орендаря передбачено участь лише юридичних осіб.

На стороні наймодавця і наймача в договорі найму може мати місце множинність осіб. Багатоосібність на стороні наймодавця зумовлено можливістю двох і більше осіб спільно володіти, користуватися та розпоряджатися майном за правилами спільної сумісної чи спільної часткової власності. Передання співвласниками їхнього спільного майна в користування за договором найму (позички) здійснюється у відповідності до законодавчо встановленого правил розпорядження цим майном, який передбачає наявність згоди усіх співвласників та дотримання вимог щодо порядку і форми надання згоди. Так, при переданні одним із співвласників в користування майна, яке є спільною сумісною власністю, вважається, що правочин учинено за згодою всіх співвласників, а умовою передання у користування спільного майна

співвласників багатоквартирного будинку є неприпустимість порушенням прав та інтересів інших співвласників неподільного і загального майна [361].

Стаття 361 ЦК України дозволяє співвласнику самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності, оскільки основною рисою, яка притаманна цьому виду спільної власності, є визначення часток кожного співвласника. З огляду на те, що передання іншій особі майна в користування за договором є одним і з способів розпорядження ним, доцільно зупинитися на питанні: чи може в такий спосіб співвласник часткової власності розпорядитися своєю часткою? Очевидно, що відповідь на поставлене питання лежить у площині сутності частки в спільній власності. «Правознавцями запропоновано дві конструкції часток: «ідеальна» і «реальна». Під ідеальною часткою розуміють уявне або абстрактне вираження співвідношення у обсязі прав співвласників спільної власності. За таких умов кожному з них належить не частка у спільному майні, а частка у праві власності на це майно» [233, с. 591]. «Реальна» частка – це частина спільного майна, яке відособлене в натурі. Така диференціація часток має практичне значення в разі надання співвласнику у володіння та користування частини спільного майна, яка відповідає його частці в праві спільної власності, виділі частки із спільного майна або його поділі. Проте у двох останніх випадках (виділі та поділі) право спільної часткової власності припиняється й особа-співвласник набуває право власності на виділене йому майно. Можливість передання за договором цього майна в користування іншій особі не викликає заперечень, якщо воно відповідає вимогам про предмет договору найму.

У першому випадку режим спільної часткової власності не припиняється, і співвласник, зберігаючи за собою право на частку в спільній власності, паралельно набуває право володіти і користуватися частиною спільного майна, яка пропорційна його ідеальній частці. За юридичною природою вказане право можна розцінити як речове [89, с.

527]. Береучи до уваги погоджувальний порядок розпорядження спільним майном, можна стверджувати, що частина спільного майна, яка відповідає частці співвласника у праві спільної часткової власності і надана йому у володіння і користування, може бути передана співвласником у тимчасове володіння і користування тільки за згодою інших співвласників, оскільки вказана частка продовжує залишатися у режимі спільної часткової власності. Подібний висновок можна зробити і на той випадок, коли співвласники домовилися про порядок володіння та користування майном, що є їх спільною частковою власністю.

Прикладом законодавчого визначення множинності фізичних осіб на стороні наймача слугує ч. 2 ст. 824 ЦК України, зі змісту якої випливає, що коли разом з наймачем постійно проживали інші повнолітні особи, то зі смертю наймача або його вибуття з житла договір найму житла не припиняється, а права та обов'язки наймача, у такому випадку, переходять до вказаних осіб.

Заміна наймача в обох випадках здійснюється незалежно від волі наймодавця. Однак вона має вирішальне значення, коли наймачами бажають стати один чи кілька повнолітніх співмешканців наймача. У разі недосягнення згоди щодо їхньої кількості та кандидатур, договір найму житла залишається чинним з тією множинністю наймачів, яка відповідає кількості повнолітніх співмешканців колишнього наймача.

Попри залежність вирішення питання кількісного складу множинності осіб на стороні наймача житла у випадку його смерті чи вибуття і з житла від волі наймодавця, незмінним застаються два факти: по-перше, договір найму житла для співнаймачів, які замінили наймача, залишається чинним на попередніх умовах; по-друге, їхні обов'язки є солідарними.

Також, ч. 1 ст. 824 ЦК України встановлює можливість заміни наймача за договором найму житла за його участю. Така заміна здійснюється з ініціативи наймача, яку не заперечують інші особи, що

постійно проживають з ним, та сам наймодавець. Замінити наймача може лише повнолітня особа, яка постійно проживає разом з наймачем і щодо якої досягнуто згоди між вказаними особами. Відсутність пріоритету вимоги наймача і його співмешканців перед згодою наймодавця не дає змоги суду, у разі виникнення спору, спонукати наймодавця до укладання договору найму житла з новим наймачем, якщо наймодавець заперечує проти його кандидатури.

Таким чином, положення ст. 824 ЦК України, поряд з тим, що визначають умови заміни наймача в договорі найму житла, водночас обумовлюють можливість множинності осіб на його стороні. З нашого погляду, основною причиною, яка спонукала законодавця відступити від загального правила про те, що смерть наймача припиняє договір найму (ч. 1 ст. 781 ЦК України), послужили особливості змісту відносин найму.

Вітчизняне законодавство передбачає можливість заміни наймача і в інших договірних конструкціях найму (оренди). Так, у ст. 7 ЗУ «Про оренду землі» можливість такої заміни визначено через перехід права на оренду земельної ділянки, зокрема:

– у випадку смерті фізичної особи-орендаря право на оренду земельної ділянки переходить до спадкоємців, якщо інше не передбачено договором оренди, а в разі їх відмови чи відсутності – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та ЗУ «Про оренду землі»;

– у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку

разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та ЗУ «Про оренду землі»;

– при переході права власності на житловий будинок будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку.

Однак, зазначений перелік можливих випадків заміни орендаря земельної ділянки не є вичерпним і в юридичній літературі, на основі аналізу законодавчих положень, доповнений іншими факторами: реорганізацією юридичної особи – орендаря та внесенням права оренди до статутного капіталу господарського товариства, оскільки це допускає ч. 2 ст. 115 ЦК України [461, с. 653].

У контексті визначення підстав заміни наймача заслуговує на увагу питання відчуження права оренди земельної ділянки. Таку можливість для орендарів було легалізовано прийняттям ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [291]. Однією із новел цього законодавчого акту є нова редакція ст. 124 ЗК України, яка дозволяє передавати в оренду земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, шляхом укладення договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Водночас, у ч. 4 нової редакції цієї статті йдеться про можливість укладання договору оренди земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, на підставі цивільно-правового договору про відчуження права оренди. Однак на момент прийняття вищевказаного законодавчого акта в ЗУ «Про оренду землі» (ст. 8-1) діяла норма про заборону відчуження орендарем права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності, яка теж зазнала редакційних змін внаслідок прийняття цього закону. Окрім заборони відчуження права оренди, орендареві заборонялося вносити це право до статутного фонду та передавати в заставу.

Неузгодженість зазначених вище правил поведінки та відсутність реальних механізмів їх реалізації робили ці правила недієвими на практиці. Ситуація дещо змінилася з прийняттям ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» [292], яким запроваджена нова редакція ст. 8-1 ЗУ «Про оренду землі». По-перше, залишаючись на позиції заборони відчуження права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, законодавець у ч. 2 усе ж визначив можливі випадки відчуження цього права. Ідеться про право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, та якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди. По-друге, у зазначеній статті визначено умови та порядок відчуження права на оренду, зокрема, якщо розпочате будівництво, то відчуження здійснюється на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди. У цьому випадку необхідною умовою відчуження є також згода орендодавця.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву. Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У випадку, якщо орендодавець проігнорує відповідну заяву орендаря або ж надасть умотивовану відмову після закінчення місячного строку, це не буде перешкодою для відчуження права оренди земельної ділянки, й орендар зможе відчужити право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку. Тобто, у даному випадку, як і у випадку суборенди земельної ділянки, застосовується принцип так званої «мовчазної згоди» орендодавця. Однак наразі невідомо, яким чином на практиці буде реалізовуватися механізм реєстрації договору відчуження права оренди земельної ділянки за відсутності згоди орендодавця [63].

Таким чином, у контексті сучасного земельного законодавства, право оренди земельної ділянки може бути відчужене, що неодмінно приводить до безповоротної заміни наймача в договорі оренди земельної ділянки.

Отже, вказане право можна розцінювати як оборотоздатний об'єкт у категорії майнових прав. Сутність останнього виражається в строковому платному володінні та користуванні чужою земельною ділянкою, відповідно до її призначення та умов договору оренди. Визначаючи юридичну долю такого об'єкта (права оренди), орендар водночас розпоряджається земельною ділянкою, яка є власністю орендодавця. З огляду на те, що розпорядчі дії щодо майна здійснює сам власник або уповноважена ним особа, законодавець не випадково обмежив свободу відчуження орендарем належного йому права оренди волею орендодавця, адже орендодавцю не байдуже, хто наступний здійснюватиме користування його земельною ділянкою.

Однак зміст ч. 1 та ч. 4 ст. 124 ЗК України вказує на непослідовність законодавця у визначення ролі договору, за яким відчужується право оренди. Зокрема, у ч. 1 договір купівлі-продажу права оренди земельної ділянки, що перебуває в державній або комунальній власності, визначено підставою передання такої ділянки в оренду, а відповідно до ч. 4 зазначеної статті, цивільно-правовий договір про відчуження права оренди земельної ділянки, яка перебувають у власності громадян і юридичних осіб, слугує підставою укладання договору оренди. Іншими словами, у першому випадку орендар, уклавши договір купівлі-продажу права оренди, передає набувачеві цього права земельну ділянку у володіння і користування на умовах, визначених договором оренди. Відтак, договір оренди не припиняється, а замінюється лише орендар і не виникає потреби укладання будь-яких інших договорів.

У другому випадку договір про відчуження права оренди виконує роль юридичного факту, яким припиняється попередній договір оренди й

обумовлюється можливість укладання договору оренди з набувачем права оренди. Очевидно, що в ч. 4 ст. 124 ЗК України допущено редакційну помилку, оскільки договір про відчуження права оренди не створює обов'язку для орендодавця укласти наступний договір оренди (ст. 511 ЦК України). Через те в зазначеній нормі словосполучення «для укладення договору оренди» необхідно замінити на сентенцію «передання в оренду земельної ділянки».

Таким чином, у результаті відчуження права оренди земельної ділянки договір оренди, за яким це право було набуто орендарем-відчужувачем, не припиняється. Його місце безповоротно заступає набувач права оренди, до якого одночасно з можливістю володіти і користуватися земельною ділянкою переходять права та обов'язки орендаря за договором. «Тобто, зобов'язання зберігається в незмінному вигляді, хоча одна із його сторін помінялася. Це правило має основоположне значення для заміни сторони в зобов'язанні...» [461, с. 659].

Отож заміна орендаря земельної ділянки, у випадку відчуження права оренди, підпорядкована спеціальному правовому регулюванню, яке визначається нормами земельного законодавства про відчуження права оренди, умовами цивільно-правового договору, яким опосередковано таке відчуження, та базовим принципом правого регулювання передання майна в користування про те, що розпоряджатися чужим майном можна за згодою власника або уповноваженої ним особи.

2.4. Істотні умови договору про передання майна в користування

Першорядне значення для будь-якого договору мають питання, пов'язані з визначенням істотних умов, адже договір вважатиметься укладеним лише в тому випадку, якщо між сторонами, у визначеній законом

формі, досягнуто згоди з усіх істотних умов. За загальним правилом, істотними є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї і з сторін має бути досягнуто згоду.

У главі 58 ЦК України відсутня норма, яка визначала б істотні умови договору найму. Отже, відповідно до загальних положень про найм (оренду), істотною для всіх видів договорів найму та договорів найму окремих видів майна є лише умова про предмет. Однак, у законодавчих актах, які регулюють відносини оренди державного та комунального майна, оренди землі, лізингу, перелік істотними умов відповідних договірних конструкцій значно більший. У цьому контексті заслуговує на увагу ст. 9 ЗУ «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» 08.07.2011 р. № 3687-VI [367], у якій перелік істотних умов відповідного договору сформовано в чотирьох групах: першу становлять умови, визначені ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» від 14.03.95 р. № 98/95-ВР [363] (11 умов), три інші групи – це істотні умови у сфері господарської, економічної та соціальної діяльності, які у сумі налічують ще 30 істотних умов.

Законодавець у ЦК України предметом договору найму (оренди) визначив речі та майнові права (ст. 760 ЦК України). Водночас, у зазначеній статті закріплено дві кваліфікуючі властивості речі як предмета договору найму (оренди). Вони зумовлені сутністю цих договірних відносин. Перша з них – індивідуальна визначеність, що вказує на незамінність речі та на наявність властивих лише їй ознак, які вирізняють її з-поміж інших однорідних речей. З цього приводу доцільно зазначати в договорі всі необхідні дані, що індивідуалізують річ, яка передається в найм (оренду). Їх можна визначити за різними критеріями: назвою, символом, кольором, розміром, формою моделлю, місцем знаходження, зображенням на плані місцевості, інвентаризаційних, реєстраційних,

кадастрових номерів тощо. Це дасть змогу уникнути спорів щодо факту укладання договору найму (оренди) та спростить доведення того, що наймодавець передав, а наймач повернув саме ту річ, яка є об'єктом договірних відносин найму (оренди), тобто доведення факту належного виконання договірних зобов'язань.

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

Одним із завдань такого новаторського підходу до визначення предмета договору найму є запобігання проникненню в сучасний правовий порядок найму проявів модифікацій тимчасового користування, що не відповідають багатовіковій моделі найму. Скажімо, останнім часом на сторінках юридичної літератури та Інтернет видань можна зустріти обговорення проблеми оренди персоналу [264, с. 34-40]. Безперечно, що такого роду відносини не мають нічого спільного з наймом (орендою) і до зазначених понять необхідно ставитись як до умовних.

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

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

Окрім загального обмеження щодо оборотоздатності, заборони з приводу найму (оренди) окремих видів майна встановлено в законодавчих актах. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про фінансовий лізинг» від 11.12.2003 р. № 1381-IV [395] не можуть бути предметом лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці); ч. 2 ст. 4 ЗУ від «Про оренду державного та комунального майна» визначено перелік державного майна, яке не може бути об'єктом оренди; ч. 1 ст. 28 ЗУ «Про поховання та похоронну справу» від 10.07.2003 р. № 1102-XIV заборонено передавати в оренду землі комунальної власності, на яких розташовано місця поховання [376] тощо.

У процесії еволюції майнового обороту, відносини найму істотно урізноманітнилились, оскільки невпинний розвиток комерційного обороту спонукає суб'єктів підприємництва залучати на договірних началах чуже майно, властивості якого не дають змоги беззастережно розцінювати його як предмет договору найму (оренди). Зокрема, сьогодні на практиці укладають нетипові договори, за якими в тимчасове користування на платній основі передають конструктивні елементи будівлі (стіну, дах), земельну частку (пай).

Стан сучасного правового регулювання відносин з передання майна в користування доводить, що вирішення зазначених завдань законодавець переклав на вітчизняну доктрину права. Однак юридична наука і договірна практика сьогодні не виробили чіткої і одностайної позиції стосовно кваліфікації відносин з передання в тимчасове користування частини речі. Поміж ученими-правознавцями і юристами-практиками дотепер точаться дискусії на предмет доцільності поширення на зазначені відносини правове регулювання найму речі. Так, з'ясовуючи правову природу й аналізуючи нормативне регулювання передання в оренду квадратних метрів у будівлі, стін та інших частин приміщень та споруд,

Р. А. Майданник дійшов висновку, що «у користування на підставі договору оренди можуть бути передані певні площі приміщення, стіни, паркомісця та інші частини об'єкта. Водночас, дослідник «не виключає можливості врегулювання подібних відносин за допомогою інших видів договорів ... (про надання послуг, спільної діяльності і т. д.)» [204].

До іншої думки схиляються юристи-практики. Аналізуючи правові норми ст. 4 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та легальний змісту понять «частина стіни», «фасад будинку», Н. Ключай заперечує можливість передання в оренду частини зовнішньої частини поверхні будівлі. На її переконання, «для розміщення рекламного засобу на зовнішній частині стіни будівлі (споруди) з власником такої будівлі (споруди) або уповноваженим ним органом (особою) укладається договір про тимчасове користування місцем для розташування рекламного засобу, а правовідносини, що виникають при цьому між розповсюджувачем зовнішньої реклами та власником або уповноваженим ним органом (особою), регулюються нормами ЗУ «Про рекламу» і Типовими Правилами розміщення зовнішньої реклами» [156].

Утім, відсутність єдиної науково-обґрунтованої концепції правової природи відносин з передання в користування частини нерухомої речі та чітко-окресленої сфери їх правового регулювання не стали перешкодою для укладання на практиці договору оренди частини стіни чи даху будівлі (споруди). Зазвичай у цих випадках моделювання правил поведінки відбувається з використанням положень гл. 58 ЦК України, §5 гл. 30 ГК України, ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Більш того, масштабне застосування на практиці такого роду договірних конструкцій надало імпульс розгляду в судах спорів, спричинених порушенням прав їхніх сторін та невиконанням чи неналежним виконанням узятих ними зобов'язань. Приймаючи рішення, суди також кваліфікують спірні матеріальні правовідносини як орендні.

Укладаючи зазначені договори оренди, сторони визначають предметом цих договорів «частину нежитлового приміщення», «площу на даху будівлі», «стіну капітальної споруди», «місце для розміщення» тощо. Помітно, що вказані об'єкти перебувають за межею законодавчо окресленого кола предмета договору найму (оренди), адже за своєю суттю є невіддільною частиною нерухомої речі. Відповідь на питання відповідності відносин передання в договірне користування такого роду об'єктів ознакам найму (оренди) мали б надати вищі судові інстанції. Однак пленум Вищого господарського суду України, даючи роз'яснення щодо правильного і однакового застосування господарськими судами норм законодавства в розгляді спорів, пов'язаних з орендою (наймом) майна, не вказав у постанові від 29 травня 2013 року [298] власної позиції стосовно допустимості застосування до таких правовідносин загальних положень про найм (оренду).

У цьому контексті цікавою для порівняння є позиція Вищого Арбітражного Суду Російської Федерації (ВАС РФ). У п. 1 Інформаційного листа від 11.01.2002 р. № 66 [243] ВАС РФ зазначив, що договір між власником будівлі та іншою особою, на підставі якого особа користується окремим конструктивним елементом цієї будівлі для рекламної мети, не є договором оренди. Зазначене роз'яснення ВАС РФ було сприйняте правозастосовними органами як мораторій на передання в оренду окремих конструктивних елементів будівель і споруд, що зумовило проблему правового регулювання відносин з тимчасового володіння і (чи) користування частиною об'єкта нерухомого майна [183].

Ситуацію, яка склалася, виправив Пленум ВАС РФ. У п. 7 Постанови від 23.07.2009 р. № 64 [240], допускаючи можливість передання в користування несучої стіни чи даху будівлі для розміщення зовнішньої реклами, ВАС вказав, що до таких договорів застосовують за аналогією положення законодавства про договір оренди, і такі договори підлягають державній реєстрації.

У наступній Постанові від 25.01.2013 р. №13 Пленум ВАС РФ визначив можливість користування окремою частиною нерухомої речі на правах оренди, зауважуючи, що судам слід мати на увазі, що положення ЦК РФ (ст. 608) не обмежує право сторін укладати договір оренди, за яким у користування орендару надається не вся річ загалом, а лише її окрема частина [239].

Подібної практики дотримується і Пленум Вищого Господарського Суду Республіки Білорусь у постанові № 1 від 15.02.2012 р., вказуючи, що ізольовані приміщення, машино-місця, їхні частини є об'єктами нерухомості, відмінними від капітальних будівель, споруд, у яких вони розташовані, і нерозривно пов'язані з ними. Через те до договору оренди зазначених об'єктів нерухомості застосовують правила параграфів 1, 4 гл. 34 ЦК Республіки Білорусії [241].

Таким чином, вищі судові інстанції зазначених держав «надають зелене світло» договірному користуванню частинами будівель (капітальних споруд) та їхніми конструктивними елементами, поширюючи на ці відносини правову регламентацію оренди.

Щодо сучасних тенденцій практики застосування договору найму (оренди) доречними є слова російського цивіліста Д. І. Мейєра про те, що: «...всякого роду майно, що надає будь-яку можливість користування ним, може бути предметом договору найму, і для розуміння користування не суттєво, щоби наймач безпосередньо користувався найманим майном, задовільняв ним якусь потребу, лиш би він мав можливість здобувати для себе з майна якусь вигоду» [210, с. 262].

У ЦК України легалізовано можливість тимчасового користування частиною будівлі або іншої капітальної споруди, правове регулювання якої здійснюється положеннями про найм будівлі або іншої капітальної споруди (§ 4 гл. 58 ЦК України) та загальними положеннями про найм. Для дієвості такого різновиду договору найму (оренди) на практиці доречно визначити, які частини зазначених видів нерухомого майна слід

розцінювати як предмет договору найму (оренди). Сучасне цивільне законодавство не дає безпосередньої відповіді на поставлене питання. Немає до сьогодні в цьому контексті і узагальненої судової практики.

У Постанові Кабінету Міністрів від 28.10.2004 р. № 1442 «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»» частиною будівлі визначено приміщення як частину її внутрішнього об'єму, що обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу. Орендну природу договірному користуванню приміщеннями задекларовано законодавцем у ч. 3 ст. 283 ГК України. Проте одна з проблем, що виникає в ході укладання договору оренди такого роду нерухомого майна, полягає в тому, що на нормативному рівні не визначено критеріїв його індивідуалізації. Фактично відмежовують одне приміщення від іншого будівельні елементи, які визначають їхні межі. Де-юре суб'єкти господарювання індивідуалізують приміщення, застосовуючи свого роду звичаї ділового обороту: зокрема, додають до договору оренди графічне зображення приміщень на плані будівлі, зазначаючи їхні межі та розміри чи текстуально описують приміщення. Безперечно, кожне приміщення має свої чинники індивідуалізації, необхідні й достатні для того, щоб розцінювати його як об'єкт оренди. Достатність цих критеріїв під час укладення договору оренди встановлюватиметься його сторонами, а у випадку спору між ними – судом. Проте, незалежно від їхньої кількості для кожного окремо взятого приміщення, усіх їх можна розподілити на дві групи: чинники, що індивідуалізують будівлі, частиною якої є приміщення, та чинники, які виокремлюють приміщення з-поміж інших приміщень цієї будівлі.

Окрім приміщень, що за своїм призначенням є об'ємно-планувальними елементами будівлі, частинами будівлі визначено також її конструктивні елементи (фундамент, стіни, дах тощо). На відміну від приміщень, законодавство не розглядає такі частини будівлі окремими об'єктами оренди. Однак невпинний розвиток підприємництва та пошук

інноваційних підходів його опосередкування стимулювали договірну практику до укладання договорів, за якими на стіні чи даху будівлі розміщують рекламні засоби, антени, сонячні батареї тощо.

Подібний новаторський прояв практики потребує належного науково-теоретичного осмислення правової природи такого роду договірних конструкцій та окреслення для них відповідного правового регулювання. Утім, сучасна юридичній наука пішла різними шляхами до розв'язання вказаних завдань. Доктринальною концепцією, яка заперечує орендну різновидність даних договорів, розвинуто думку, що їхнім предметом є «місце для розташування». Проте вразливість цієї ідеї у тому, що за відсутності в ЦК України відповідного поіменованого договору відносини користування «місцем» регулюватимуться самим договором, загальними положеннями про зобов'язання та цивільно-правовим договором.

З нашого погляду, укладаючи договір з метою розміщення на стіні чи даху будівлі, наприклад, рекламного засобу, особа отримує в тимчасове користування не місце на зовнішній стороні конструктивного елемента, а право розміщувати на визначеній договором площі стіни чи даху рекламний засіб. Зазначеним правом вона користується протягом встановленого в договорі строку та за обумовлену сторонами плату. Іншими словами, предметом такого договору є майнове право, допустимість найму (оренди) якого визначає ч. 2 ст. 760 ЦК України. Така законодавчо встановлена можливість не є ноу-хау вітчизняного законодавця, оскільки була передбачена ще дореволюційним законодавством. Зокрема, у ст. 1816 Цивільного уложення 1905 р. зазначалося, що предметом договору найму може бути як рухоме, так і нерухоме майно, а також права, які приносили дохід [159, с. 603] (подібне правило зустрічаємо й у Галицькому цивільному кодексі 1797 р. п. 225).

Застосування договірної конструкції найму (оренди) майнового права до відносин розміщення на конструктивних елементах будівлі

рекламних засобів (антен, сонячних батарей тощо), порівняно з непоіменованим договором, предметом якого є «місце на розміщення», дозволить детальніше регламентувати вказані відносини та розширити юридичний інструментарій захисту прав їхніх учасників.

Таким чином, передання в користування дахів, стін та інших конструктивних елементів будівель (капітальних споруд) і їх окремих площ доречно опосередковувати договірною моделлю найму (оренди). Подібний підхід є найбільш оптимальним варіантом врегулювання такого роду майнових відносин, оскільки дає змогу застосовувати юридичний інструментарій загальних положень про найм (оренду) глави 58 ЦК України.

Предметом договору найму (оренди), за яким на платній основі передається право влаштувати на стіні чи даху будівлі (капітальної споруди) рекламну конструкцію або право розміщувати в будівлі термінал, сервісний апарат, банкомат тощо, є відповідне майнове право. Водночас, коли для розміщення вказаних апаратів чи рекламних засобів на певний строк передається приміщення чи його частина, предметом такого договору є відповідний об'єкт нерухомості.

Наступним прикладом договору найму (оренди) майнових прав, з нашого погляду, є договір оренди земельної частки (паю). На такій же позиції стоїть і Держкомзем України, повідомляючи в листі «Щодо укладення договорів оренди земельної частки (паю) та оренди земельної ділянки» від 13.03.2001 № 14-17-2-Н1063/2960 [550], що оренда земельної частки (паю) та оренда земельної ділянки за предметом є суттєво різними якісними відносинами. У випадку оренди земельної частки (паю) встановлюються орендні відносини щодо права на земельну частку (пай), не визначену в натурі земельну ділянку, посвідчену сертифікатом.

Паювання земель як правове явище з'явилося в нашій країні в 1994 році. Правовою основою зазначеного процесу послужив Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність

сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. [374]. Нагадаємо, що більшість земельних угідь сільськогосподарського призначення тоді перебувала у власності КСП (колективних сільськогосподарських підприємств). Тому право на земельний пай отримали всі особи, які входили до складу КСП на момент паювання землі, та спадкоємці тих членів КСП, які померли до моменту видачі земельних сертифікатів. При цьому паювання земель здійснювалось у рівних частках без виділення земельних ділянок на місцевості (ст. 1 Указу).

Право на земельний пай підтверджують сертифікати спеціальної форми. Вони не містять інформації про межі конкретної земельної ділянки, проте в них зазначають розмір в умовних кадастрових гектарах і вартість відповідної частки, що належить кожному з членів КСП.

Цей документ було визнано правостановлюючим у 1999 р. Зокрема, у п. 3 Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. [360] зазначається, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правостановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою.

Водночас, Указ визначає обставини, за яких земельний сертифікат має правостановлюючу значимість. Одна з них – це укладення договору оренди земельної частки (паю). Зазначена договірна конструкція запроваджувалась як один із правових засобів реформування колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю, оскільки Указ обумовлює обов'язковість укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю), майнового паю з власниками цих часток, паїв з виплатою орендної плати в натуральній або грошовій формах.

Слід зазначити, що йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою, яку виділено на місцевості, а про право на земельну ділянку, адже сама ділянка перебувала в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам КСП. Через те укладення такого договору можливо лише тоді, коли орендар узяв в оренду єдиний земельний масив, у складі якого знаходиться земельна ділянка. Отже, орендар користується єдиним земельним масивом, проте договір оренди земельної частки (паю) укладає з усіма особами, які мають право на земельні паї, що є в складі цього масиву.

На момент видання вищевказаних Указів договір оренди земельної частки (паю) був новелою вітчизняного законодавства, адже в ЗК України (ст. 93) та ЗУ «Про оренду землі» (ст. 1) законодавець говорить про оренду земельної ділянки, під якою розуміють частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 ЗК України). Тому постає питання: чи не символічним є використання терміну «оренда» до досліджуваних нами відносин?

Вивчаючи обидві договірні конструкції, науковці виправдано зазначають, що договір оренди земельної частки (паю) – не те ж саме, що договір оренди земельної ділянки [48, с. 3; 113, с. 221; 263]. Так А. Брунь, досліджуючи договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, доходить висновку, що користування земельними ділянками та сертифікатами здійснюється, як правило, на основі двох самостійних угод, які за певних умов можуть інтегруватися в одне зобов'язання [48, с. 3].

Поділяючи цю думку, зауважимо, що одним з основних критеріїв їхнього розмежування є предмет цих договірних конструкцій. Предметом договору оренди земельної ділянки є сама земельна ділянка, індивідуалізуючі ознаки якої визначено в Державному земельному кадастрі, а її межі встановлено на місцевості.

На відміну від земельної ділянки, земельний пай не наділений вказаною властивістю предмета договору найму (оренди), яку разом із неспоживчістю речі визначено в ст. 670 ЦК України та ст. 283 ГК України як кваліфікуючі умови передання майна в користування. З цього приводу доречною є думка В. Носіка та Т. Коваленка, що земельний пай – спеціальна юридична категорія, і її не можна ототожнювати з конкретною земельною частиною чи земельною ділянкою [238, с. 49]. Саме це послужило однією з причин, що унеможливило безпосереднє застосування до відносин оренди земельної частки (паю) положень ЗУ «Про оренду землі» та §1, § 3 глави 58 ЦК України.

Наступна причина пов'язана із суб'єктним складом досліджуваних нами договірних відносин. Відповідно до ст. 761 ЦК України право передання майна в найм має власник речі або особа, яка має майнові права. Власник сертифікату, тобто орендодавець, за договором оренди земельної частки (паю), не має повноважень власника на земельну ділянку, стосовно якої фактично укладається договір. Отже, право власності та право на пай – різні правові категорії [442, с. 182]. Перше пов'язане з правом на річ, а друге передбачає лише саме право без відведення реальної земельної ділянки в натурі [49, с. 88]. Таким чином, договір оренда земельної частки (паю) є нічим іншим, як договором оренди права на земельну частку (пай).

З розвитком майнового обороті заслуговують на увагу ті випадки найму (оренди), коли користування здійснюється без вибуття речі із манової сфери. Прикладами такого найму можна назвати користування рухомими речами у приміщенні наймодавця. За останні роки став популярним договір оренди робочого місця (коворкінг). Використання такої договірної моделі виключає потребу укладати договір оренди приміщення. Цивільне законодавство не визначає поняття «робочого місця», однак практика укладання таких договорів вказує, що це сукупність речей, необхідних для орендарю для здійснення підприємницької діяльності. Як правило перелік

таких речей та адреса приміщення де вони знаходяться вказується у договорі. З огляду на тенденцію поширення такої договірної моделі доречно законодавчо закріпити особливості такого режиму користування. Зокрема: право найму не слідує за річчю; наймач не має переважного права на купівлю речі в разі її продажу наймодавцем; капітальний і поточний ремонт речі здійснює наймодавець за власний рахунок; наймач не має права на укладання договору піднайму.

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

Слід звернути увагу, що використання словосполучення «за користування майном» зумовлює висновок про необхідність вносити плату лише тоді, коли предмет оренди переданий наймачу [521]. Це означає, що обов'язок наймача вчасно вносити плату за користування майном розцінюється як зустрічний обов'язок наймодавця передати майно в користування наймачеві. Тому наймодавець не вправі вимагати від наймача внесення плати, допоки не передасть йому в користування річ у комплекті й у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

Ще одним прикладом законодавчого утвердження принципу «плата справляється лише за користування майном» слугує ч. 6 ст. 762 ЦК України, що звільняє наймача від плати за весь час, протягом якого майно

не могло бути використаним ним через обставини, за які він не відповідає⁸. Такі обставини можуть бути спричинені поведінкою наймодавця або мати об'єктивне підґрунтя, що унеможлиблює його використання відповідно до умов договору найму та призначення майна.

Не позначаються на виконанні орендарем обов'язку вносити орендну плату наслідки його господарської діяльності (ч. 1 ст. 286 ГК України). Також, наймач (орендар) не звільняється від свого основного обов'язку, коли припинить користуватися майном до припинення договірною правовідношення у порядку, визначеному законом, адже нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою їх припинення, крім випадків, встановлених законом (ч. 2 ст. 12 ЦК України)⁹.

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

Положення про можливість наймача вимагати за таких обставин зменшення плати передбачено також у ГК України та законодавчих актах, які встановлюють особливості окремих видів найму (оренди). Так, у ч. 2 ст. 286 ГК України зазначено, що орендар має право вимагати зменшення

⁸ Зазначена норма є одним із тих випадків, про які законодавець говорить у ч. 4 ст. 14 ЦК України.

⁹ У гл. 58 ЦК України та інших законодавчих актах, що регулюють відносини найму (оренди) майна, такі випадки не встановлено.

розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

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

Що ж до істотного погіршення стану об'єкта оренди, то воно може бути наслідком стихійного лиха, тобто відбутися не з вини орендаря чи будь-якої іншої особи, або виникнути з будь-яких технічних причин, що призвели до понаднормативного зносу орендованого майна, у зв'язку з чим відсоток амортизації його виявився більшим від передбачуваного [229, с. 463].

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

Більш вдалою у вирішенні порушеної проблеми є редакція ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», зі змісту якої слідує, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати не лише коли істотно зміниться стан об'єкта оренди, а й в інших випадках,

встановлених законодавчими актами України. Вказана норма, дає змогу, водночас, і орендодавцю звернутися з вимогою змінити орендну плату за наявності вказаних обставин.

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

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

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

Дилему стосовно умови про плату як істотну умову договору найму потрібно вирішувати не з позиції, за якої істотними умовами цього договору визнаються лише ті умови, відсутність яких у договорі має наслідком визнання його неукладеним, а виходячи з того, що, «крім істотних умов договору, що віднесені до таких законом, ними також є ті умови, які необхідні для договорів такого виду ...» [522, с. 641]. Акурат плата за користування майном є однією з таких умов договору найму,

оскільки слугує вищою формою критерієм, що відмежовує його від інших договірних видів, за якими майно передається в користування. З даної причини зазначену кваліфікуючу ознаку договору найму як неодмінну умову користування майном відображено в легальному визначенні цієї договірної конструкції.

Істотною умовою договору найму розцінює плату за користування майном ВГС України, який у п. 2.6 постанови від 29.05.2013 р. № 12 роз'яснив, що за змістом статей 759-762 ЦК України слід дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умова про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування [298]. Однак, на відміну від ЦК України, у ГК України та спеціальних законодавчих актах, що регулюють відносини найму (оренди), плату за користування майном віднесено в ранг істотних умов, як таких, що встановлено законом. Безумовно, що це не лише різні підходи, така позиція завдає складнощів особам як під час укладання ними договорів, так і випадку вирішення спорів у суді [522, с. 641].

Щодо новели у п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України, то її запровадження в правове поле відносин найму, зумовлене не так намаганням законодавця «знизити жорсткість вимог щодо визначення умов договору істотними», як потребою звести до мінімуму в сучасному майновому обороті можливість визнання договору неукладеним. Разом із тим, дана норма розширила свободу сторін договору найму (оренди) у визначенні розміру плати за користування майном, адже з набуттям чинності ЦК України наймач і наймодавець отримали право вибору: вони можуть визначити розмір плати за домовленістю і встановити його в договорі або погодитись на законодавчий спосіб його визначення. В останньому випадку не має потреби формалізувати домовленість у договорі-документі.

Регламентуючи порядок справляння плати, Цивільний та Господарський кодекси України безпосередньо не зауважують, що мінімальний (максимальний) її розмір може встановлюватись законом.

Корективом у цій ситуації можуть слугувати норми ч. 2 ст. 759 та ч. 3 ст. 760 ЦК України, які відсилають до закону з приводу особливостей окремих видів найму. Для прикладу, той факт, що законом може бути встановлено максимальний розмір плати за користування житлом, зазначено в ч. 1 ст. 820 ЦК України. Тому плата, яка встановлено в договорі найму житла, не може перевищувати цього розміру. Відповідно до п. 285.5 Податкового кодексу України [259], розмір плати за оренду земельної ділянки встановлюється в договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою від 3% її нормативної грошової оцінки та перевищувати 12% нормативної грошової оцінки. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Детальному нормативному регулюванню підвладний порядок справляння орендної плати за користування держаним та комунальним майном. Вектором орієнтиру в цьому питанні слугують положення ст. 19 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Зокрема, законодавець, враховуючи інтереси орендаря щодо оптимальної орендної плати, встановлює її межі з метою запобігання зловживань з боку орендодавця. Відтак, за загальним правилом, річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може перевищувати 10% вартості орендованого майна [232, с. 201]. Водночас, ч. 4 зазначеної статті передбачено можливість надання орендодавцем пільг щодо орендної плати орендарям збиткових підприємств, а також орендарям об'єктів, що мають важливе соціальне значення. Пільги надаються орендарям у тому разі, якщо протягом останніх шести місяців (у агропромисловому комплексі – дванадцяти місяців) до укладення договору оренди державне підприємство було збитковим або рівень рентабельності (відношення прибутку до собівартості) був нижчим від 25% середньої в галузі (підгалузі), а також якщо об'єкт оренди має важливе соціальне значення (належність об'єкта

оренди до такої групи визначає Мінекономіки за поданням органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням цього об'єкта) [267].

З метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати КМ України розроблено Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджену постановою КМ України від 4.10.1995 р. № 786 [213].

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

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

Таким чином, встановлений у договорі оренди розмір орендної плати не може перевищувати його мінімальної (максимальної) межі, яку

встановлено нормативно-правовими актами. Виняток складає той випадок, коли орендаря визначено на конкурсних засадах і умовами конкурсу передбачено більший розмір орендної плати.

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

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

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

перебувають у державній і комунальній власності, орендна плата справляється винятково у грошовій формі.

Форму плати за користування майном встановлено договором найму. Однак у загальних положеннях про найм (оренду) ЦК України відсутня норма, яка вирішувала б питання щодо форми плати за користування майном на той випадок, коли в договорі її не встановлено. В одному із науково-практичних коментарів ЦК України з цього приводу зроблено висновок, що «чинний ЦК відносить форму внесення плати за користування майном до істотної умови договору, і у разі відсутності такої умови в договорі він може бути визнаний неукладеним» [525, с. 238]. Вбачається, що така доктринальна позиція підштовхує до небажаного збільшення кількості істотних умов договору найму (оренди) та не сприятиме стабільності ринкових відносин користування майном за договором. Вирішення порушеного питання необхідно шукати у вищевказаній ст. 20 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», з тієї причини, що по-перше, законодавець, використовуючи словосполучення «як правило», встановлює прерогативу грошовій формі орендної плати; по-друге, оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

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

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

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

Використання сторонами договору найму (оренди) вказаних натуральних форм плати передбачає необхідність поєднання елементів різних договірних типів. З цього приводу в юридичній літературі обговорюється питання трансформації договору найму (оренди) в змішану договірну конструкцію. Так, одні науковці вважають, що коли сторони домовляються про такого роду оплату, то вони укладають змішаний договір [95]. Інші вказують на складний характер договору за таких варіантів оплати, однак заперечують, що «надання послуг, виконання робіт чи передання майна у власність у значенні орендної плати робить такий договір змішаним, адже він не втрачає свого спеціального виду (у тому числі й назву), а лише, залежно від конкретного виду оплати, містить елементи відповідних зобов'язань як власні умови» [162]. З позиції легального та доктринального розуміння сутності змішаних договорів та пошуку оптимальних шляхів уніфікації правового регулювання таких відносин найму (оренди), більш оптимальною є перша наукова позиція, яка з посиланням на ч. 2 ст. 628 ЦК України дає змогу до даного договору застосовувати положення про купівлю-продаж, підряд та послуги.

У сучасній цивілістичній доктрині неоднозначно вирішено питання, чи є строк користування майном істотними умовами договору найму. Так, одним із пояснень того, що строк не слід визначати істотною умовою цього договору, дослідники називають, закріплену в ч. 2 ст. 763 ЦК України, можливість укладання договору найму без зазначення строку його дії [233, с. 350]. Водночас, вказану диспозитивну норму використовують і автори протилежної позиції, які з цього приводу зазначають: «Той факт, що відповідними нормами ЦК існування договірних відносин з найму майна не ставиться в залежність від наявності в договорі умов, які встановлюють плату за користування майном та строк

найму, не дає підстав вважати, що зазначені умови не є істотними. Положення ЦК містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо в договорі [513, с. 356]. Такий стан речей вказує на неоднозначне доктринальне тлумачення однієї і тієї ж норми ЦК України, що може спричинити негативні практичні наслідки.

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

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

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

припинення яких залежне від дії або події, яка обов'язково буде вчинена або настане, але невідомо коли.

У таких випадках сторони не зазначають у договорі його фактичний строк, однак це не спричиняє відсутність договору як юридичного факту. Такий договір вважається укладеним і, у свою чергу, є підставою виникнення правовідношення найму майна, строк якого невстановлений. Проте й у цьому випадку договір найму не втрачає ознак договору, який укладений на певний строк [88, с. 372]. Адже правовими наслідками укладання такого договору є те, що кожна з його сторін вправі відмовитись від договору в будь-який час в односторонньому порядку за умови, що вона попередить про це іншу сторону, за загальним правилом, за один місяць, а в разі найму нерухомого майна – за три місяці (для деяких видів договору найму закон передбачає інші строки). Це означає, що строк договору закінчується тоді, коли та чи друга сторона, які домовляються, вимагатиме його припинення, таким чином строк не визначений точно при укладанні договору, а контрагенти визначають його в подальшому [210, с. 262].

Закріплюючи можливість укладання договорів найму без зазначення його строку, законодавець, водночас, встановлює для окремих видів майна максимальні (граничні) строки договору¹⁰. Такий договір припиняється зі спливом максимального строку, якщо до його закінчення жодна і з сторін не відмовилась від договору. Утім, законодавець не позбавляє наймача і наймодавця права домовлятися про строк користування майном, який є менш тривалим за максимальний, але обмежує наймача в праві користування майном на той випадок, якщо

¹⁰ Наприклад, у ст. 821 ЦК України закріплено спеціальне правило, яке визначає максимальний строк договору найму житла (п'ять років), якщо у договорі строк не встановлений. Відповідно до ст. 18 ЛК України, тимчасове користування лісами може бути довгостроковим (терміном від одного до п'ятдесяти років) і короткостроковим (терміном до одного року). ЗУ «Про оренду землі» встановлено, що строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років. Для порівняння у польському праві передбачена кадастрова оренда (*Dzierżawa wieczysta*). Важливим елементом такої оренди є те, що держава передає у користування земельну ділянку на строк 99 років. (Даний строк залежно від обставин може бути скорочено, але не менше ніж до 40 років). (Wiśniewska-Jóźwiak D. *Dzierżawa wieczysta i emfiteuza w polskim prawie przedzobiorowym* / D. Wiśniewska-Jóźwiak // *Przegląd nauk historycznych*. — 2014. — № 2. — С.144).

строк договору найму перевищує встановлений законом максимальний строк, оскільки в цьому випадку договір вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку (ч. 3 ст. 763 ЦК України).

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

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

2.5. Права та обов'язки сторін договору з передання майна в користування

Зміст договірною правовідношення – це сукупність прав та обов'язків його учасників. Як і за будь-якого іншого договірною зобов'язання, у зобов'язаннях про передання майна в користування, слідуючи їхній динаміці з певною умовністю, можна згрупувати права й обов'язки їхніх сторін у три групи: 1) які виникають на стадії передання

наймодавцем майна у користування наймачеві; 2) які виникають на стадії користування майном; 3) які виникають на стадії припинення договірною зобов'язання. З огляду на можливість законодавчого встановлення особливостей укладання та виконання окремих видів договорів даного договірною типу, виділені у такий спосіб групи можна диференціювати на дві підгрупи, у кожній з яких акумулюватимуться, відповідно, загальні та спеціальні правила поведінки.

Першочергово становлять інтерес права й обов'язки, які визначені загальними положеннями про найм (оренду)¹¹.

Традиційно, основним обов'язком наймодавця є обов'язок передати наймачеві майно негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України). Під переданням у юридичній літературі розуміють дії наймодавця, спрямовані на переміщення цього майна з його майнової сфери в майнову сферу наймача [517, с. 277]. Однак, така дефініція є вразливою крізь призму виконання обов'язків наймодавця, передбачених ч. 1 та ч. 2 ст. 767 ЦК України, та не враховує видозміну найму (оренди), коли майно не вибуває із майнової сфери наймодавця. Беручи до уваги вказані застереження, під переданням майна необхідно розуміти комплекс фактичних і юридичних дій наймодавця, необхідні і достатні для досягнення наймачем мети договору.

Зазначена норма встановлює спеціальне правило поведінки, порівняно із загальними положеннями про строк виконання зобов'язання, на той випадок, коли строк передання майна в договорі найму не встановлено. Темпоральні критерії виконання наймодавцем свого обов'язку в цьому випадку визначаються оціночною категорією «негайно», яка у разі виникнення спору вимагає доведення (спростування) факту зволікання наймодавцем передання майна. Така, законодавчо визначена, оперативність зумовлена насамперед інтересом вступу наймача в договірні відносини

¹¹ Спеціальні права сторін окремих видів договору найму будуть розглянуті у наступних розділах роботи.

найму, що виражається в можливості користуватися майном наймодавця, і скерована на його задоволення шляхом дисциплінування наймодавця.

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

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

Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті й у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню (ч. 1 ст.

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

Разом із вимогою про стан речі законом встановлено вимогу передати наймачеві річ у комплекті. Цей обов'язок наймодавця відтворює загальне положення, що приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом. Головним речам і приналежностям властиво те, що вони як сукупність компонентів пов'язані функціонально, причому їхній функціональний зв'язок – підпорядкованість, тобто призначення приналежностей – служити головній речі [8]. Невиконання чи неналежне виконання даної вимоги спричиняє такі ж правові наслідки, що і не передання самої речі. Однак, у разі виникнення спору щодо збитків наймачу необхідно довести не лише їхню наявність та обґрунтувати розмір збитків, а також довести, що без приналежностей він не мав змоги користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Таке ж завдання покладається на наймача, коли він заперечуватиме вимогу щодо справляння плати в період між переданням йому речі та переданням її приналежностей.

Таким чином, якість речі, переданої в найм, законодавчо визначено трьома критеріями: комплектністю речі, відповідністю її стану умовам договору найму та призначенням самої речі. Невідповідність її стану хоча б одному з них розцінюється як передання наймачеві речі такої якості, яка

унеможлиблює виконання ним обов'язку користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору.

Закон не вимагає, щоб річ обов'язково була у справному стані. Але сторони в договорі повинні погодити можливість передання речі з недоліками в найм [524, с. 506]. Як наслідок, наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею. Зазначене правило поведінки отримало законодавче вираження ще з однією метою: щоб у подальшому розмежувати відповідальність за шкоду, завдану у зв'язку з користуванням річчю, переданою в найм.

Наступний обов'язок наймодавця має винятково договірний характер, що впливає з редакції ч. 1 ст. 768 ЦК України. Йдеться про гарантію якості речі, яку може надавати наймодавець протягом усього строку найму. У юридичній літературі з цього приводу вдало зазначено, що «...якщо сторони узгодили таку умову договору найму, як гарантування якості речі наймодавцем, то у наймача відсутній обов'язок перевірити стан речі. Тобто ризик у зв'язку з можливою появою недоліків покладається на наймодавця» [521, с. 388].

Юридичне значення гарантійних строків полягає в тому, що зобов'язана особа протягом цих строків бере на себе обов'язок безоплатно усунути недоліки речі або замінити недоброякісні речі якісними. Договірний характер встановлення гарантійних строків скерований на забезпечення права наймачів: на належну якість речі; на вимогу виконання зобов'язаною особою гарантійного зобов'язання у визначеному законом або договором обсязі; на безпеку речі [502, с. 55].

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

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

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

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

те, що у випадку, коли наймач був обізнаний із наявністю недоліків об'єкта найму, але не зажадав їх усунення від наймодавця, він втрачає право на стягнення заподіяного йому збитку [221, с. 336].

Поряд з обов'язком наймодавця передати майно наймачеві, існує обов'язок для останнього прийняти відповідне майно. Даний обов'язок є кредиторським, оскільки виступає умовою виконання обов'язку боржника з передання майна [9, с. 62]. Після прийняття речі наймач, відповідно до ч. 1 ст. 773 ЦК України, зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору.

У процесі користування майном наймач зобов'язаний утримувати його в належному стані, тобто зберігати від передчасного зносу, усувати її дрібні пошкодження, нести окремі витрати щодо утримання орендованого майна (наприклад, пов'язані з його охороною) тощо. Іншими словами, наймач повинен ставитися до майна, переданого в найм, з ошадливістю власника, не допускати його погіршення, здійснювати необхідний догляд за ним. Такі вимоги зумовлені тимчасовим характером права користування і наступним обов'язком наймача повернути майно наймодавцеві в справному стані з урахуванням нормального зносу. Досліджуючи особливості користування річчю, науковці зауважують, що, оскільки на наймачеві лежить обов'язок зі зберігання майна, що передається в найм, слід зазначити, що договір найму містить у собі деякі елементи зберігання. Проте вони виникають не з мети самого договору, а лише як супутній додатковий обов'язок [223, с. 202].

При експлуатації відбувається певний знос речі, можливе виникнення несправностей, поломок. У таких випадках предмет договору найму (оренди) об'єктивно потребує відновлення, зокрема шляхом ремонту. Метою останнього є підтримання речі, переданої в найм, у такому стані, який дозволив би користуватися нею за цільовим призначенням. Оскільки під час ремонту відновлюються лише втрачені якості речі, його

здійснення не пов'язане з конструктивними змінами речі, які мають місце при здійсненні поліпшень. З цього приводу, в юридичній літературі зазначається, що в тому випадку, коли під час проведення ремонту речі, переданої в найм (оренду), відбуваються конструктивні зміни, що підвищують ефективність її використання, має йтися про поліпшення речі разом із ремонтом [223, с. 203].

Вивчаючи питання ремонту та покращення речі, переданої в найм, М. Г. Проніна зауважувала, що при здійсненні ремонту та поліпшень, наймач несе певні витрати, але в першому випадку ці витрати спрямовані на підтримання майна в схоронності, у такому стані, який забезпечує його звичайне, нормальне використання. Водночас, у результаті ремонту відновлюються його колишні якості, що втрачаються в процесі зношення, натомість у результаті внесених змін, які мають характер поліпшень, майно набуває нових, додаткових якостей, що не змінюють його призначення, але підвищують його цінність та ефективність використання [399, с. 136].

За загальним правилом, капітальний ремонт орендованого майна проводить наймодавець (ч. 2 ст. 776 ЦК України), а поточний – наймач (ч. 1 ст. 776 ЦК України). Проте ця норма має диспозитивний характер, оскільки обов'язок зробити перший або другий вид ремонту у силу закону чи договору може бути покладено на іншу сторону правочину. Втім, слід зауважити, що ЦК України не дає визначення поняття капітального та поточного ремонту. Визначення понять «капітальний» та «поточний» ремонт можна знайти в декількох підзаконних актах, зокрема, відповідно до листа Державного комітету України з будівництва та архітектури «Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів» від 30.04.2003 р. № 7/7-401 [540], капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення

експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі та благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Поточний ремонт – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій та інженерного обладнання. Якщо будівля загалом не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, що класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі). Поточний ремонт повинен провадитись із періодичністю, що забезпечує ефективну експлуатацію будівлі або об'єкта з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт (реконструкцію).

Оскільки вказані визначення стосуються саме будівлі, то в тих випадках, коли предметом найму (оренди) виступає інше майно, під капітальним ремонтом, на думку А. Домбругової, слід розуміти такий ремонт, за якого проводиться заміна чи відновлення найістотніших деталей, конструкцій чи інших частин предмета договору найму, а під поточним – виконання більш дрібних робіт (наприклад, стосовно орендованих будівель це може бути побілка стелі, фарбування стін, ремонт електропроводки тощо) [117, с. 14].

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

2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (п. 2 ст. 784 ЦК України). Крім того, внаслідок невиконання наймодавцем обов'язку провести капітальний ремонт, наймач може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, що передбачено п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України та п. 2 ст. 784 ЦК України.

Разом з тим, у випадку, коли необхідність проведення капітального ремонту виникла з вини наймача, його необхідно проводити за рахунок останнього [115, с. 81]. Також наймач зобов'язаний проводити капітальний ремонт у разі покладення на нього такого обов'язку правовими нормами або умовами договору. Невиконання наймачем вказаного обов'язку надає право наймодавцю вимагати розірвання договору найму (п. 4 ст. 783 ЦК України).

Наймач, за згоди наймодавця, може поліпшувати річ, передану в найм, за рахунок власних коштів (ст. 778 ЦК України). Аналогічне правило закріплено в абз. 4 ч. 3 ст. 23 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до якого орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна. У свою чергу, п. 6.3. Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), затвердженого наказом Фонду державного майна України «Про затвердження договорів оренди» від 23.08.2000 р. № 1774 [311], вказує, що проведення подібних заходів обумовлює підвищення вартості цього майна. На думку О. В. Мороза, такий підхід до визначення поліпшень є не зовсім правильним, оскільки наголос у визначенні поліпшень зроблено на змінах, наслідком яких є лише зростання вартості майна, тоді як у юридичній літературі [459, с. 112; 137, с. 26] переважає думка, що поліпшення – це такі зміни в орендованому майні, які підвищують ефективність використання цього майна порівняно з його звичайним, нормальним цільовим використанням.

Автор наголошує, що хоча підвищення вартості орендованого майна в результаті здійснених наймачем змін є однією з ознак поліпшень, проте не можна вважати поліпшенням зміни, які, хоч і пов'язані і з збільшенням вартості орендованого майна, але змінюють цільове призначення цього майна. У такому випадку має йтися не про поліпшення, а про інше переобладнання майна, не пов'язане з поліпшенням [222, с. 230].

Правові можливості наймача щодо поліпшень речі, переданої в найм, визначені ст. 778 ЦК України, відповідно до якої: у випадках, коли поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Крім того, якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Однак, якщо такої згоди не було отримано, а поліпшення не можна відокремити без шкоди для речі, наймач не має права на відшкодування їх вартості.

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

У разі припинення договору найму майно, передане в найм, відповідно до вимог ч. 1 ст. 785 ЦК України, має бути негайно повернено наймодавцеві в тому стані, у якому воно було одержане, з урахуванням його нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Стан майна визначається сторонами на підставі існуючих правил чи технічних норм, а за їх відсутності й у випадку спору – шляхом проведення експертизи [118, с. 14]. З вказаного обов'язку випливає, передбачений ч. 1 ст. 779 ЦК України, обов'язок наймача усунути всі погіршення речі, які сталися з його вини.

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

Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму встановлено в ст. 764 ЦК України. Так, у випадку, коли наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який було раніше встановлено договором. У цьому контексті Н. В. Хащівська зауважує, що зазначене положення значно відрізняється від закріпленого в ст. 260 ЦК УРСР, за яким також визнавалася можливість продовження користування майном після закінчення строку договору. Автор підкреслює, що, по-перше, ЦК УРСР не надавав наймодавцю якогось строку, протягом якого йому потрібно було висловити свої заперечення щодо продовження договору з наймачем. Чинний ЦК України обмежує цей строк одним місяцем. По-друге, наслідком відсутності заперечень з боку наймодавця після закінчення строку договору було продовження договору найму на невизначений строк. ЦК України, на відміну від ЦК УРСР, визначає, що в разі продовження користування майном після закінчення строку за відсутності заперечень наймодавця договір вважається продовженим на такий самий строк, на який був укладений попередній договір. Отже, пасивність наймодавця у визначених правовідносинах протягом встановленого законом строку призводить до втрати ним права на розірвання договору найму без шкідливих для нього наслідків [503, с. 77].

З іншого боку, механізм пролонгації сьогодні використовується в договірній практиці як спосіб уникнення виконання обов'язку нотаріального посвідчення окремих видів договорів найму (оренди).

Наприклад, ч. 2 ст. 793 ЦК України передбачає, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Однак, як вказує Б. Свіржський, у тих випадках, коли сторони мають намір уникнути витрат на нотаріальне посвідчення відповідного договору, вони укладають його на строк, який є меншим за три роки [438, с. 41]. З огляду на те, що законодавство не встановлює обмежень щодо кількості можливих випадків пролонгації договорів найму (оренди), відповідний договір фактично може діяти доволі тривалий час без нотаріального посвідчення, що не буде порушенням законодавства.

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

Проте для реалізації цього права необхідні певні умови. Насамперед, наймач повинен належно виконувати всі умови договору. Неналежним виконанням відповідно до ст. 610 ЦК України, слід вважати невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання. Наприклад, випадки, коли наймач: а) без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; б) своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; в) не розпочав проведення капітального ремонту, коли таке зобов'язання було покладене на нього; г) користується приміщенням у супереч умовам договору тощо.

Разом із тим, І. Діба. зауважує, що невиконання умов договору орендарем внаслідок того, що орендодавець не вчинив дій, без яких орендар не мав можливості виконати свої зобов'язання, є підставою

визнати орендаря таким, що належним чином виконував свої обов'язки. Тому навіть за формальної наявності порушень, причиною яких стали дії орендодавця, орендар не втрачає свого переважного права на укладення договору найму на новий строк, оскільки в діях орендаря відсутня вина [110, с. 8].

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

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

Крім зазначеного вище, наймач який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої в найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, що передбачено ч. 2 ст. 777 ЦК України, офіційне тлумачення якої дано в рішенні Конституційного Суду України від 10.12.2009 р. № 31-рп/2009 [424]. У зв'язку з цим наймодавець повинен спочатку повідомити наймача про свій намір

продати відповідну річ та умови продажу, а також указати строк для надання відповіді про бажання орендаря придбати приміщення.

Ще однією умовою виникнення вищевказаного права, яку прямо не вказано в ЦК України, але яка впливає із суті правовідносин, є те, що оферту щодо продажу майна має бути висловлено до закінчення договору найму (оренди). Якщо ж оголошення наміру щодо продажу майна, яке перебувало в користуванні, відбулось після закінчення договору найму (оренди), наймач уже не матиме переважного права на придбання цього майна, оскільки він уже втратить статус наймача [110, с. 8].

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

Цікавим в контексті визначення умов виникнення переважних прав є позиція законодавця Республіки Польща. Відповідно до ст. 695 ЦК Республіки Польща переважне право на купівлю орендованої землі у орендаря у двох випадках. По-перше, якщо договір оренди земельної ділянки був укладений на строк, котрий перевищує 3 роки, або по-друге якщо фактична оренда земельної ділянки перевищує 10 років. При чому, у першому випадку переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки виникає у наймача в момент укладення договору[4, с. 132].

Однак, не в усіх випадках наймач користується зазначеним вище правом. Зокрема, О. В. Котеньова та К. С. Годз зауважують, що договором

найму або законом може бути передбачено заборону передавати річ у користування третім особам [173, с. 159]. Так, відповідно до ч. 1 ст. 791 ЦК України, наймач у договорі прокату не має права на укладання договору піднайму; ст. 51 ВК України встановлює, що передача орендарем права на оренду водного об'єкта чи його частини іншим суб'єктам господарювання заборонено; ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів підприємства тощо.

Як зазначають О. В. Мороз та М. В. Мороз, у ході реалізації свого права на передачу речі в піднайм наймач не вибуває з правовідносин найму, вступаючи в договірні відносини з приводу взятої ним у найм речі з третьою особою. Він передає третій особі право користування всім або частиною орендованого майна за рахунок своїх прав. У зв'язку з цим піднаймач перебуває в договірних правовідносинах винятково з ним, а не з наймодавцем [223, с. 204]. З цього випливає, що між наймодавцем і піднаймачем не виникає жодних правовідносин чи прав і обов'язків [184, с. 258], а наймач перебуває відразу у двох правовідносинах щодо предмета договору найму (оренди).

Підтвердженням цьому, зокрема, є рішення Апеляційного суду Черкаської області від 07.10.2010 р. по справі № 22ц-4043/2010 [413]. Зокрема, відповідно до матеріалів справи 01.11.2009 р., між наймодавцем та наймачем було укладено договір найму портативного комп'ютера (ноутбука) строком на 1 рік, до 01.11.2010 р. Після цього 01.01.2010 р. між піднаймачем та наймачем за погодженням власника майна (наймодавця) було укладено договір піднайму строком на 9 місяців, до 01.10.2010 р. Разом із тим, 30.03.2010 р. між власником речі (наймодавцем) та покупцем (третьою особою) було укладено договір купівлі-продажу спірного ноутбука, що перебував у піднаймі. Незважаючи на те, що піднаймач належним чином виконував усі передбачені договором піднайму

зобов'язання, а саме: своєчасно та в повному обсязі сплачував плату за користування майном, ні наймодавець, ні наймач до укладення спірного договору не попередили його про продаж, також йому не було надіслано пропозиції на придбання майна, переданого в піднайм. З огляду на це, піднаймач звернувся до суду з позовними вимогами про переведення на нього прав та обов'язків покупця портативного комп'ютера за договором купівлі-продажу, укладеним 30.03.2010 р. між наймодавцем та покупцем. У суді першої інстанції позов було задоволено, з посиланням на вимоги ч. 2 ст. 777 ЦК України.

Натомість суд апеляційної інстанції прийняв іншу позицію, посилаючись на те, що, згідно зі ст. 774 ЦК України, за договором піднайму наймач передає об'єкт найму в користування третій особі. У відносинах піднайму наймач отримує відносно піднаймача всі права й обов'язки наймодавця, а піднаймач має права й обов'язки наймача. Проте піднаймач не вступає у відносини з наймодавцем. Перед наймодавцем виконує свої обов'язки та реалізує свої права наймач майна незалежно від піднаймача. Отже, відповідно до вимог ч. 2 ст. 777 ЦК України, переважне право перед іншими особами на придбання речі, у разі її продажу власником, має саме наймач, а не піднаймач, як помилково вважав суд першої інстанції.

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

Необхідно зауважити, що ЦК України не містить детальної регламентації договору піднайму, тому відносини між наймачем і

піднаймачем регулюються загальними правилами про договір найму, а також спеціальним законодавством, що стосується окремих видів договору найму (оренди).

Наостанок відзначимо, що особливості правової природи та цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму (оренди) транспортного засобу тощо неодноразово ставали предметом ґрунтовних досліджень науковців на монографічному рівні [54, 48, 43, 446].

2.6. Укладання договорів, за якими майно передається в користування

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

У доктрині права порядок укладання договору розглядається як визначена правовими нормами юридико-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав та обов'язків, здійснених на основі погоджених дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [42, с. 3].

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

Положення глав 58-60 ЦК України не визначають особливостей процесу укладання відповідних договорів про передання майна в

користування. Виняток становить лише договір прокату, який законодавець визначив у координатах ринкового майнового обороту як договір приєднання та публічний договір. Через те зазначені договори укладаються, як правило, в загальному порядку, передбаченому ст. 638-647 ЦК України, а саме шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір і прийняття такої пропозиції іншою стороною. Однак законодавець зауважує, що особливості укладання договору найму (оренди) може бути передбачено законом (ч. 2 ст. 759 ЦК України). Зокрема, укладання орендних договорів між суб'єктами господарювання здійснюється в порядку, визначеному положенням ст. 181 ГК України, і «має відмінності від порядку укладання цивільно-правових договорів, визначених в главі 53 ЦК. Це пояснюється, зокрема, складністю багатьох господарських зв'язків, що часто зумовлює недостатність здійснення двох дискретних дій (оферти та її акцепту).

Загальний порядок укладання господарського договору складається зі: стадії проекту договору; стадії протоколу розбіжностей; стадії безпосереднього врегулювання розбіжностей; стадії судового розгляду переддоговірного спору. На кожній із цих стадій процес укладання договору може бути завершений, якщо сторони дійшли згоди з усіх істотних умов» [229, с. 327].

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

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

Так, фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, визначеним Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві [318]. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не ввійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду в п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти державним майном (органу, уповноваженому управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності).

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

Зазначені органи управління та орган Антимонопольного комітету України розглядають надіслані матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилають орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди або про відмову в укладанні договору оренди. Задля нівелювання зволікань з боку цих органів законодавець у

абз. 4 ч. 3 даної статті встановлює презумпцію погодженості в укладанні договору оренди, на той випадок, коли в зазначений строк орендодавець не одержав відповідних висновків про можливість та умови договору оренди, пропозиції укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою або про відмову в укладенні договору оренди.

Отримання висновків, дозволу уповноважених органів управління майном та органу Антимонопольного комітету України – юридичний факт, що слідує після передання орендодавцеві заяви та пакету відповідних документів. Він становить окрему стадію укладання договору оренди державного чи комунального майна (стадія погодження). Потреба попереднього їх отримання хоч і ускладнює процес укладання договору, проте об'єктивно зумовлена розпорядчими можливостями орендодавця державного (комунального) майна. З цієї причини ВГС України у п. 2.4 Постанови від 29.05.2013 р. № 12 зауважує, що, вирішуючи спори, пов'язані з укладенням договору оренди державного майна, господарські суди повинні з'ясувати, чи дотримано визначений статтею 9 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» порядок укладення відповідного договору, у тому числі щодо погодження з органом, уповноваженим управляти майном, та органом Антимонопольного комітету України питання про передачу майна в оренду [298].

Наступна стадія – інформаційна. Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених Законом, – органом Антимонопольного комітету України), а в разі, якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє

про це заявника. Розміщення зазначеного оголошення виконує, щонайменше, три завдання: по-перше, таке оголошення інформує про наміри орендодавця стосовно оренди відповідного майна; по-друге, з моменту його розміщення починає збігати десятиденний строк подання потенційними орендарями заяви про оренду зазначеного майна; по-третє, з його допомогою орендодавець визначає попит на об'єкт оренди.

Не розміщується оголошення про намір передати майно в оренду в разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» [388], Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50% книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру).

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

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

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

Порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у державній власності, визначено Кабінетом Міністрів України [336], а щодо об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим та перебувають у комунальній власності, такий порядок визначають відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування.

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

Договір оренди державного та комунального повинен відповідати типовому договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства [311] і вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Термін «підписання» вказує на обов'язковість укладання договору оренди в письмовій формі, а також на те, що він є консенсуальним [253]. Таким чином, вчинення сторонами зазначених дій законодавець визначає достатніми для підтвердження факту укладання договору оренди державного або комунального майна [250, с. 168].

Водночас, у юридичній літературі зустрічаємо думку, що, оскільки ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» не містить спеціальної вимоги щодо форми договору оренди, то форма такого договору має визначатися відповідно до загальних положень майнового найму (оренди), тобто із застосуванням ст. 793 ЦК України [112, с. 298]. Дана норма зумовлює необхідність нотаріального посвідчення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), на той випадок, коли договір укладено строком на три роки і більше.

Уперше на потребу застосування ст. 793 ЦК України при укладанні договору оренди державного та комунального майна вказало Міністерство юстиції України в листі від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-09-19 [546], адресованому Фонду державного майна України. Повідомляючи свою правову позицію щодо нотаріального посвідчення договорів оренди цілісних майнових комплексів, міністерство роз'яснило, що, оскільки складовими як цілісного, так і єдиного майнового комплексу в переважній своїй більшості є будівлі та інші капітальні споруди, а також враховуючи вимогу ЦК України щодо обов'язковості нотаріального посвідчення договору найму (оренди) таких об'єктів, то у випадку укладення договору оренди цілісного або єдиного майнового комплексу (складовими яких є будівлі або інші капітальні споруди (їх окремі частини)) строком на три роки і більше ст. 793 зазначеного Кодексу має бути безумовно застосовано.

У подальшому ФДМ України з метою забезпечення виконання вимог ст. 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» в наказі від 20.01.2010 р. № 43 визначив, що мінімальний термін дії договорів оренди

державного майна становить не менше п'ять років, за умови, якщо орендар не пропонує менший строк, та зауважив, що при цьому мають виконуватися вимоги законодавства про оренду, Цивільного та Господарського кодексів [226]. Додатково, ФДМ України листом від 19.04.2010 р. № 10-16-4584 роз'яснив, що, відповідно до вимог ст. ст. 793, 794 ЦК України договори оренди нерухомого майна, які укладені строком на три роки і більше, підлягають державній реєстрації та нотаріальному посвідченню. У випадку недотримання сторонами цієї вимоги, відповідно до ст. 220 ЦК України, договір вважається нікчемним.

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

Вирішуючи питання нотаріального посвідчення договору оренди державного та комунального майна, потрібно звернути увагу на назву § 4

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

Певні особливості має порядок укладення договору оренди земельної ділянки. Вони зумовлені тим, що, відповідно до ч. 9 ст. 79¹ ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Пов'язано це з набранням чинності з 1 січня 2013 р. ЗУ від 7.07.2011 р. № 3613-VI «Про державний земельний кадастр» [296] та ЗУ від 11.02.2010 № 1878-VI «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [297]. Перший із них передбачає реєстрацію державним кадастровим реєстратором земельної ділянки як об'єкта цивільних прав із включенням до ДЗК відомостей, визначених ст. 15 цього Закону; другий законодавчий акт – реєстрацію речових прав на земельну ділянку державним реєстратором відповідної реєстраційної служби управління юстиції. «Така система «подвійної реєстрації» є новою для українських реалій. По суті, зазначені нові реєстри замінили існуючий раніше державний реєстр

земель, який містив у собі як відомості про земельні ділянки, так і відомості про права на них» [453]. Важливо зауважити, що реєстрація земельної ділянки лише в ДЗК не надає ділянці юридичної властивості бути об'єктом цивільних прав, що вбачається з ч. 9 ст. 79¹ ЗК України. Таким чином, земельна ділянка може бути об'єктом оренди лише після внесення відомостей про неї до обох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Причому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки може здійснюватися після державної реєстрації земельних ділянок у державному земельному кадастрі. Виведення функції державної реєстрації прав на земельні ділянки зі сфери компетенції Держземагентства було зумовлено наміром законодавця сконцентрувати реєстрацію прав на всі об'єкти нерухомості, у тому числі земельні ділянки, в одному Реєстрі прав.

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

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

земельних торгів на законодавчому рівні породжували різного роду проблеми правозастосування [125].

Сьогодні нормативна регламентація земельних торгів у формі аукціону здійснюється статтями 134–139 ЗК України, Наказом Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580 «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів» [345] та Наказом Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 579 «Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах» [329].

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

Якщо для оренди земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, земельні торги проводять винятково з ініціативи власника земельної ділянки¹², тобто є факультативною стадією укладання відповідного договору оренди, то продаж права оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності здійснюється винятково на земельних торгах, окрім випадків, встановлених ч. 2 та ч. 3 ст. 134 ЗК України.

Необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, також є наявність рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України. Виконанню зазначеними представницькими інституціями відповідних розпорядчих повноважень щодо оренди земельних ділянок сприяє ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-17 [290], відповідно до п. 7 прикінцевих та перехідних положень

¹² У такому разі земельні торги регулюються положеннями ЗК України, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів

якого землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування може виконувати водночас й інше функціонально-правове навантаження. Так, якщо в оренду передається земельна ділянка за проектом землеустрою щодо її відведення, то рішення про передачу земельних ділянок в оренду приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки. Таким рішення здійснюється затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки й одночасно воно визнається заявою цих органів про реєстрацію прав держави чи територіальної громади на земельні ділянки, адже відповідно до ч. 3 ст. 4-1 ЗУ від 11.02.2010 р. № 1878-VI «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому ЗК України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно з державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут).

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

Підсумовуючи аналіз нормативного регулювання укладання договору найму (оренди) майна, необхідно зауважити, що укладанню договору оренди державного та комунального майна передують низка організаційно-правових відносин. Обов'язковою переддоговірною стадією є проведення змагальних заходів (конкурсу, аукціону тощо), за

результатами яких укладається договір оренди з учасником-переможцем. Щодо найму (оренди) приватної нерухомості, то законодавство не забороняє укладати відповідні договори на конкурентних засадах. У таких випадках регулювання проведення змагальних заходів визначатиметься договором між орендодавцем та їх виконавцем або положеннями відповідних нормативних актів.

Висновки до розділу 2

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

2. Договірне зобов'язання про передання майна в користування – це урегульоване законом та/або договором правовідношення, у якому уповноважений на укладання договору учасник цивільних правовідносин зобов'язаний вчинити комплекс дій, необхідних і достатніх користувачеві для володіння і користування майном, а користувач зобов'язаний користуватися майном відповідно до його призначення та погоджених сторонами умов, вносити плату за користування майном та повернути його після припинення користування відповідно до умов договору або закону;

3. Наймач, якому наймодавець передав річ у користування, є учасником одночасно двох видів правовідносин (абсолютних та відносних),

що неодмінно позначається на правовій природі його прав. Першу групу утворюють права, що становлять зміст зобов'язальних відносин між наймачем та наймодавцем. Друга група – це позначений назвою «право найму (оренди)» комплекс прав щодо володіння і користування річчю, які наймач набуває після передання йому речі. Зазначені права за своєю суттю є речовими.

4. Усі разом узяті договірні конструкції, спрямовані на передання майна у користування, утворюють складну систему, яка містить кілька рівнів систематизації. Особливість побудови такої системи позначається в її ієрархічності, що дало змогу виокремити: на першому ступені – договірні підтипи (договір майнового найму, договір найму (оренди) житла та договір позички); на другому ступені – види договорів (видами майнового найму є договір найму (оренди), договір прокату, договір лізингу; видами договору найму (оренди) житла є договір найму житла та договір оренди житла з викупом); на третьому ступені – підвиди договорів залежно від виду майна, яке передається в користування й особливості якого зумовлюють спеціальне правове регулювання (найм транспортного засобу, найм земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди).

5. Кваліфікаційний критерій ринкової системи прокату, який відокремлює його від інших видових конструкцій найму, повинен відображати одночасно його родовий фактор – «передання у користування», історичну ознаку – «рухомі речі» і ринкову особливість – «підприємницька діяльність». У підсумку цей кваліфікаційний чинник необхідно визначити наступним чином: передання рухомих речей у користування як підприємницька діяльність.

6. Значимість положень ст. 761 ЦК України в правовому регулюванні відносин найму не обмежується лише визначенням кола осіб, які можуть вступати в договірні відносини найму на стороні наймодавця, а

позначається також у визначенні правових наслідків передання за договором речі в користування особою, яка не є її власником, чи особою, не уповноваженою на укладання договору найму. Зокрема, такий договір вважатиметься недійсним як такий, що суперечить ст. 761 ЦК України.

7. Прикладом договірних конструкцій, за якими майно може передаватися у тимчасове користування особою, уповноваженою на укладання договору найму, є договір управління майном. Особливостями передання управителем майна в користування на договірних умовах найму є: презумпція згоди установника управління на укладання управителем договору найму (оренди) цього майна. Таким чином, заборона чи обмеження можливості укладання управителем договору найму (оренди) довіреного йому майна можуть встановлюватись лише договором управління. Зазначена свобода не поширюється на відносини позички; плата, яка справляється з наймача за користування майном, належить не управителю як наймодавцю, а установнику управління; строк договору найму (позички) майна, який укладає управитель, не може перевищувати строку договору управління цим майном. Тому такий договір не може бути пролонгованим у порядку, визначеному ст. 764 ЦК України. Внаслідок цього запропоновано доповнити вказану статтю словосполученням, «якщо інше не впливає із суті зобов'язання».

8. Залежність долі договору піднайму від волі наймодавця обумовлює необхідність визначити часові критерії отримання наймачем згоди на передання речі в користування іншій особі. У ході вирішення цього питання необхідно за аналогію застосовувати положення ст. 643 та ст. 644 ЦК України, які визначають строк надання акцепту на зроблену оферту. Інший порядок надання згоди може бути передбачений законом або договором.

9. Відносини користування конструктивними елементами будівлі (стіною, дахом) доцільно опосередковувати договірною моделлю найму

(оренди), предметом якої є відповідне майнове право (право розміщувати рекламні засоби, антени, сонячні батареї тощо). Запропонований підхід до врегулювання вказаних майнових відносин є більш оптимальним, порівняно з іншими підходами до визначення предмета такого договору («місце для розташування», «площа стіни» тощо), оскільки дає змогу застосувати, окрім загальних положень про зобов'язання і цивільно-правовий договір, юридичній інструментарій загальних положень про найм (оренду) глави 58 ЦК України. Майнове право також є предметом договору оренди земельної частки (паю).

10. Істотними умовами будь-якого (поіменованого та непоіменованого) договору, за яким майно передається у користування, є його предмет та строк. Якщо ж користування майном супроводжується зустрічним задоволенням, діапазон істотних умов доповнюється умовою про плату за користування. Законодавче запровадження новел в п. 2 ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України покликане не «знизити жорсткість вимог щодо визначення умов договору істотними», а звести до мінімуму підстави, а відтак і випадки визнання договору неукладеним.

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

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

13. Одним із критеріїв якості речі, переданої в найм, є її комплектність. Невиконання чи неналежне виконання даної вимоги щодо стану речі спричиняє такі ж правові наслідки, що й непередання самої речі.

Однак, у разі виникнення спору щодо збитків, наймачу необхідно довести не лише їхню наявність та обґрунтувати розмір збитків, а й довести, що без приналежностей він не мав змоги користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Таке ж завдання покладається на наймача, коли він заперечуватиме вимогу щодо справляння плати в період між переданням йому речі та переданням її приналежностей.

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

РОЗДІЛ 3

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ

3.1. Договір найму (оренди)

Термін «оренда» походить від польського слова «arenda» (від пізньолатинського «arrendare» – здавати в найм, наймати) і означає надання майна в тимчасове (строкове) платне користування [58, с. 576].

Оренда – складне економіко-правове явище. Економічний аспект оренди виражається у тому, що «орендодавець отримує у вигляді орендної плати гарантований дохід з майна, не затрачуючи зусиль для управління ним, і не несучи ризику, а орендатор свою частину грошей (так званий підприємницький дохід) заробляє в залежності від власної підприємливості і несе ризик несприятливих економічних наслідків свого господарювання [474, с. 38]. У правовому значенні оренда означає надання орендодавцем титулу володільця і користувача майном орендареві на деякий час.

З'ясовуючи смислове навантаження поняття «оренди», яке зустрічається у вітчизняних нормативних-правових актах, можна дійти висновку, що зміст зазначеної правової категорії є поліаспектним. Так, у ст. 2 ЗУ України «Про оренду державного та комунального майна» оренда визначена як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Подібна норма-дефініція визначає поняття оренди землі у ст. 1 ЗУ «Про оренду землі», з тією лише відмінністю, що вказує не тільки на користування, але і володіння земельною ділянкою (співвідношення цих

правомочностей у орендаря досліджувалось у п. 1.1 роботи). Застосовуючи правила формальної логіки до зазначених легальних дефініцій, можна дійти висновку, що у цих нормативних положення законодавець орендою позначає правовідношення між орендодавцем і орендарем щодо передання і користування майном за плату на певний строк.

На інше смислове навантаження досліджуваного поняття вказує розміщення параграфу 5 «Оренда майна та лізинг» у Главі 30 ГК України, яка називається «Особливості правового регулювання господарсько-торговельної діяльності». Такий стан структуризації ГК України дозволяє розглядати оренду як один із видів господарсько-торговельної діяльності з тієї причини, що отримуючи плату за користування майном, орендодавець у такий спосіб продає його споживчу вартість.

Орендою також позначається правовий режим майна суб'єкта господарювання, зміст якого складає щонайменше дві правомочності – право володіння та право користування майном. Доводом цього служить збереження у ГК України орендного підприємства, невід'ємною базою створення якого є оренда цілісного майнового існуючого державного або комунального підприємства чи майнового комплексу його виробничо-структурного підрозділу (структурної одиниці), та визначення договору оренди у ч. 1 ст. 283 ГК України, де вказується, що майно передається орендареві у користування для здійснення господарської діяльності (комерційної та некомерційної). Це дало змогу авторам науково-практичного коментаря ГК України дійти висновку, що надання майна не для господарської діяльності, а для задоволення інших потреб (лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних тощо) може здійснюватися на підставі договору майнового найму відповідно до положень статей 759-786, 792-806 ЦК [229, с. 458-459]. Тобто, представники господарсько-правової доктрини розмежовують поняття «оренди» і «найму» за критерієм сфери користування майном.

Термін «оренда» законодавець використовує і у ЦК України разом із поняттям «найм», проте не вказує критеріїв їх диференціації. 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 [525, с. 234], синонімічними [521, с. 335]. 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) [233, с. 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 [508, с. 56]. Традиційно термін «оренда», вважають вони, використовується для підкреслення підприємницького характеру використання майна [509, с. 157]. Передумовою таких міркувань було законодавче визначення «оренди» до прийняття ЦК України (для прикладу, ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»).

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...» [131]. Наступним прикладом розмежування цією судовою інстанцією досліджуваних правових категорій служить п. 2.9 Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», де зазначено, що з урахуванням положень ст. 3 ЗК України правове регулювання відносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди землі не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у ЦК України [299].

У дослідженні питання розмежування понять «найму» та «оренди» не буде зайвим проаналізувати історичні джерела цивільного законодавства та з'ясувати напрямки вирішення цього питання у законодавстві держав континентального права. Наприклад, у Загальному цивільному уложенні Австрійської імперії (1811 р.) договір майнового найму називався наймом, якщо його предмет складала річ, придатна для використання без подальшої обробки: якщо ж річ можна було використовувати лише з допомогою праці й старання, то майновий найм називався орендою. Коли за договором передавались речі першого і другого роду разом, то договір оцінювався за правилом головної речі (ст. 1091) [158, с. 1117]. У Зводі місцевих законів західних губерній (1837 р.) орендою називався найм «недвижимых населенных имуществ» [159, с. 352].

У юридичній літературі дореволюційного періоду також були зроблені спроби розмежувати ці два поняття. Наприклад, відомий російський цивіліст цього часу В. І. Синайський при вирішенні поставленого завдання виходив з того, що оренда передбачає лише користування річчю, а найм, крім того, «вилучення з неї плодів» [448].

Однак, зазначене доктринальне положення не отримало легалізованого вираження у законодавстві, зокрема у Цивільному уложенні 1905 р.

Наступні кодифіковані акти цивільного законодавства (ЦК УРСР 1922 р. та ЦК УРСР 1963 р.) оперували виключно поняттям «найм», проте у нормативно-правових актах цього часу доволі часто використовувалось поняття «оренда», яким, зазвичай, позначався найм державних підприємств. Загалом, в період з 1922 р. по 1990 р. включно, було прийнято 149 нормативно правових актів, які визначали окремі аспекти орендних відносин.

Також необхідно зауважити, що упродовж цього часу категорично заборонялось укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення між соціалістичними організаціями і громадянами та між громадянами. За порушення таких імперативів законодавством передбачалась цивільна і кримінальну відповідальність. Проте, ситуація радикально змінилася, після прийняття Указу Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду та орендні відносини в СРСР» від 7.04.1989 р. № 10277-ХІ [365], у п. 1 якого вказувалось, що в оренду можуть передаватись: земля, інші природні об'єкти; майно державного, кооперативного або іншого громадського підприємства (організації), структурної одиниці об'єднання як сукупності їх основних фондів, оборотних коштів, інших матеріальних цінностей та фінансових ресурсів; майно цехів, відділень, діляниць, ферм, бригад, інших внутрішніх підрозділів державних, кооперативних та інших громадських підприємств (організацій); окремі будинки, господарські будівлі, споруди, сільськогосподарська техніка, устаткування, транспортні засоби, робоча і продуктивна худоба та інші матеріальні цінності. У розвиток Указу та з метою деталізації його норм Радою Міністрів СРСР було затверджено Положення про економічні та організаційні засади орендних відносин в СРСР [266].

Соціально-економічні трансформації в період «перебудови», чіткі орієнтири на ринкову економіку та підготовка до процесу роздержавлення засобів виробництва не могли в той час позначитися на формуванні інституту оренди. Новим імпульсом для розвитку орендних відносин послужило прийняття 23 листопада 1989 р. Закону СРСР «Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду» [249]. Цей законодавчий акт став одним із перших, який радикально змінив орієнтири господарювання, розширив коло об'єктів орендних відносин та надав учасникам цих відносин значно більше свободи у виборі контрагентів та моделюванні правил поведінки.

У Законі орендою визначалося засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності. Зазначена легальна дефініція демонструвала, що в умовах реформування економіки орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати та існувати на підставі адміністративних розпоряджень чи планових завдань.

Принциповою новелою Основ законодавства про оренду став дозвіл оренди в усіх галузях народного господарства щодо майна всіх форм і видів власності. Особливо революційним був дозвіл оренди майна державного підприємства (об'єднання) його трудовим колективом шляхом створення останнім організації орендарів та укладання нею договору оренди. Після підписання договору та прийняття майна підприємства організація орендарів набувала статусу орендного підприємства [440, с. 305].

«Договір оренди як інструмент регулювання відносин між трудовим колективом підприємства (орендарем) і органом, що виступав в ролі орендодавця має певні відмінності в порівнянні з традиційним договором

майнового найму. Причина – своєрідність предмета договору та суб'єктного складу його учасників. ... До специфіки досліджуваного договору також можна віднести поєднання в ньому умов про найм майна та організаційних норм, що визначають взаємодію сторін ... Зазначена низка особливостей договору оренди в поєднанні із роллю в процесі роздержавлення та приватизації ... дозволяє дійти висновку про своєрідність цього правового інституту [538, с. 52].

Таким чином, впровадження на початку 90-х років нової організаційно-правової форми підприємств (орендного підприємства) спрямовувалось на «роздержавлення» власності та подолання державної монополії. «Вказані процеси були скеровані на «лібералізацію економічних відносин, як для державного сектора, так і для недержавних підприємств», при цьому не відбувався перехід державної власності у приватну» [538, с. 47]. Оренда була одним із правових засобів, що опосередковували ці процеси, адже викуп майна державного підприємства, зданого в оренду розцінювався як один із способів приватизації державного майна (абз. 4 ч. 1 ст. 15 ЗУ «Про приватизацію майна державних підприємств» в редакції від 4.03.1992 р. [379]). Отож, з допомогою правових інструментів вирішувалися політичні та соціально-економічні проблеми, що визначали мету і характер реформ, причому цивільно-правові засоби застосовувались разом з іншими методами реформування економіки, в тому числі адміністративно-правовими [92].

Загальні цивілістичні підходи і принципи регулювання орендних відносин в умовах становлення ринкової економіки були визначені і закріплені в Основах цивільного законодавства Союзу РСР та Республік (1991 р.), де поняття «оренди» не визначалося, однак вказувалось, що за договором оренди орендодавець зобов'язувався надати орендарю майно у тимчасове володіння і користування або лише користування за плату для самостійного здійснення підприємницької діяльності чи для іншої мети

(ст. 85). Правова диференціація між орендою і наймом проводилась лише в сфері житлових відносин, оскільки термін «найм» застосовувався для позначення відносин тимчасового користування житлом.

Що стосується незалежної України, то поняття «оренда» на законодавчому рівні вперше було закріплене і визначене в Законі України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» від 10.04.1992 р. Подальші його редакції – ЗУ «Про оренду державного майна» від 14.03.1995 р. та ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» від 23.12.1997 р. відображають еволюцію орендних відносин у нашій державі. Цими законодавчими актами «була встановлена більш жорстка (в економічному та правовому аспектах) процедура передачі в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, у зв'язку з чим була припинена практика масового викупу орендованого майна державних підприємств [232, с. 307].

Розвиток орендних відносин як один із пріоритетних напрямків державної політики того часу прослідковується також в положеннях низки підзаконних актів [352; 351; 360; 366].

Підсумовуючи сказане, необхідно зауважити, що законодавець у нормативно-правових актах різних історичних періодів розмежував поняття «найму» і «оренди». Кожен з них засвідчує наявність відносин строкового користування майном та має власну сферу застосування для позначення цих відносин, яка, починаючи з 90-х років минулого століття, помічається у інтересах користувача, на задоволення яких скероване користування майном (йдеться про побутові та підприємницькі інтереси).

Сьогодні орендні відносини в нашій державі регулюються значним масивом законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів. Основу їхнього правового регулювання складають норми Цивільного, Господарського кодексів України та ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», оскільки положеннями цього законодавчого акту

може регулюватися оренда майна інших форм власності, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди (ч. 5 ст. 1 Закону). Відносини використання природних ресурсів, зокрема землі, регулюються іншими актами законодавства, першорядна значення серед яких належить ЗК України та ЗУ «Про оренду землі». Чільне місце в системі регулювання орендних відносин займають постанови Кабінету Міністрів України [354; 314; 342; 109; 108; 357; 313], а також нормативні акти центральних органів виконавчої влади [334; 333; 470; 355; 324].

Аналіз легальних визначень «оренди» та «договору оренди» у зазначених нормативно-правових актах доводять, що оренда – це правова форма реалізації, визначеної договором, титульної влади щодо володіння і користування майном у сфері підприємництва.

У європейських законодавчих системах диференціація досліджуваних понять зроблена на рівні кодифікованих актів і також має юридичне значення. Здебільшого «наймом» позначається користування річчю для задоволення побутових потреб, а «орендою» – користування, в результаті якого отримуються плоди, доходи. Наприклад, у Швейцарському законодавстві договір оренди визнаєно як договір, за яким орендодавець зобов'язується надати орендареві в користування за орендну плату продуктивну річ чи продуктивне право для отримання плодів чи доходів [533, с. 111]. Подібною дефініцією визначено договір оренди у Німецькому Цивільному Уложенні, відповідно до § 581 якого, за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендатору на час оренди користування орендованою річчю і використання її плодів, якщо останні за правилами належного ведення господарства необхідно розглядати як доходи. За відсутності у §§582-584 б інших правил поведінки, до договору оренди, за винятком договору оренди землі, застосовуються положення про договір найму [99, с. 162].

Необхідно також зауважити, що упродовж 200 років існування Загального цивільного кодексу Австрії залишився незмінним критерій диференціації понять «найму» і «оренди», суть якого зазначено вище [70, с. 191].

Таким чином, законодавству держав сімейства континентального права властиве розмежування змістовного навантаження понять «найму» і «оренди», якими позначаються, відповідно, користування річчю для задоволення власних потреб і користування річчю з метою отримання плодів, продукції, доходу.

Порівняльно-правовий аналіз вітчизняного та європейського законодавства дозволяє стверджувати, що розмежування понять «найму» та «оренди» властиво континентальному праву загалом. Співставляючи поняття договору найму, подане у ст. 759 ЦК України, та договору оренди, яке визначене у ст. 283 ГК України, приходимо до висновку, що обидва вони опосередковують відносини з предання майна у користування, проте різняться сферами застосування. Цариною договору оренди є підприємницька діяльність, у процесі організації та здійснення якої орендар володіє і користується майном орендодавця. Щодо договору найму, то він опосередковує відносини тимчасового користування майном у сфері побутового та іншого використання, не пов'язаного з підприємницькою діяльністю.

З огляду на узвичаєну сферу застосування у вітчизняному законодавстві понять «найм» і «оренда» та лексичне позначення відносин тимчасового користування житлом словом «найм», запропоновано у гл. 59 ЦК України слово «оренда» вилучити. Також на цій основі задля уніфікації правової термінології запропоновано термін «здавання у майновий найм» у ст. 1 Закону України «Про авторське право і суміжні права» замінити терміном «передання в оренду», оскільки дефініція першого із них у

теперішній редакції передбачає одержання прямої чи опосередкованої комерційної вигоди.

3.2. Договір прокату

Договір прокату є найбільш зручною і економічно вигідною формою задоволення матеріальних і культурно-побутових потреб громадян. Порівняно невелика плата за користування річчю і великий асортимент предметів, які надаються в прокат, звільняє осіб від необхідності придбавати предмети побутового призначення у власність.

Конструкція договору прокату не є новелою для вітчизняного законодавства. Її використовували ще в російському дореволюційному законодавстві, а термін «прокат» застосовували для позначення одного з видів договору майнового найму, який зазвичай передбачав найм меблів, одягу, рухомих речей тощо [62, с. 145]. Так, говорячи про договір найму майна, Д. І. Мейер зазначав, що «цей договір має у нас і інші назви: наприклад, називається він «віддачею в утримання», «віддачею в оброчне, орендне, кортомне утримання», «орендою», «прокатом»» [209, с. 615].

На законодавчому рівні договір прокату було визнано різновидом договору найму з прийняттям Цивільного кодексу УРСР від 18.07.1963 р. [526], який передбачав спеціальне регулювання договору побутового прокату в рамках загальних положень про майновий найм. Відповідно до ч. 1 ст. 273 ЦК УРСР, за цим договором державні, кооперативні та інші громадські організації надавали громадянам у тимчасове користування за плату предмети домашнього вжитку, музичні інструменти, спортивний інвентар, легкові автомобілі та інше майно. З наведеного визначення випливає, що наймодавцями за цим договором могли бути лише організації, а наймачами – лише громадяни.

Крім того, до відносин, які виникали на підставі вказаного договору, в обов'язковому порядку застосовували типові договори побутового прокату окремих видів майна. Як вказує В. В. Вітрянський, у сучасній юридичній літературі часто зазначається, що регулювання відносин побутового прокату за допомогою типових договорів на той час було обґрунтованим, оскільки орендодавцями за договором побутового прокату могли виступати лише державні юридичні особи та держава, а прийняття типових договорів забезпечувало рівні умови прокату для всіх наймачів. Водночас відповідні типові правила доволі часто розробляли зацікавлені міністерства та відомства, що призводило до включення норм, які здебільшого забезпечували відомчі інтереси, аніж інтереси громадян – наймачів за договором побутового прокату. Підтвердженням цього, зокрема, є те, що: у випадку пошкодження предмета, взятого напрокат, наймач був зобов'язаний: 1) відшкодувати вартість його ремонту, якщо пошкодження підлягало усуненню; 2) повернути такий же предмет або сплатити його вартість, якщо він не підлягає ремонту, тощо [62, с. 146-147].

Окремо, на підзаконному рівні виділявся також прокат пристроїв, обладнання та інших технічних засобів. Зокрема, спеціальні правила щодо регулювання відносин прокату названих видів майна містились у Типовому договорі прокату пристроїв, обладнання та інших технічних засобів, що здійснюється територіальними органами Держпостачу СРСР, затвердженому постановою Державного комітету СРСР з матеріально-технічного постачання від 28.07.1978 р. № 43/5 [242].

Щодо прокату легкових автомобілів, то в радянській літературі визначальною особливістю договору побутового прокату легкових автомобілів вважалось те, що між соціалістичними організаціями та громадянами укладався договір прокату, а між організаціями – договір оренди транспортного засобу [187, с. 3]. Водночас висловлювалась інша

думка про те, що договір прокату автомобілів належить до зобов'язань щодо надання послуг, за яким автомобільне господарство здійснює послуги щодо надання в тимчасове користування за плату транспортний засіб, а не до договорів про передачу майна в тимчасове оплатне користування [150, с. 117].

У доктрині цивільного права зустрічаємо незначну кількість концептуальних напрацювань вітчизняних науковців у сфері сучасного правового регулювання договору прокату. Лише окремі питання з порушеної проблематики ставали предметом дослідження українських правознавців у рамках вирішення дотичних завдань наукового пошуку. Серед них, зокрема, можна назвати С. С. Бичкову [506], В. І. Борисову [513], Л. Краснокутську [178], О. В. Старцева [510], Л. Л. Тарасенко [467] та ін. Разом із тим, здебільшого досягнення сучасного вчення щодо договору прокату обмежується викладом основних положень законодавства в підручниках з цивільного права України.

Більш досліджена ця тематика в російській доктрині цивільного права, якій присвячені роботи М. О. Барінова [114; 19], В. В. Вітрянського [62], М. А. Внукова [65], О. Б. Кабалкіна [147], С. М. Мизрова [225] та ін.

Сучасне правове регулювання прокатних відносин складає окремий інститут, ключові орієнтири якого визначені у § 2 глави 58 ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 787 ЦК України, за договором прокату наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність із передання речей у найм, передає чи зобов'язується передати рухому річ наймачеві в користування за плату на певний строк.

Правовідносини, що виникають з договору прокату, регулюються також ЗУ «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 р. № 3161-IV [347], ЗУ «Про метрологію та метрологічну діяльність» від 11.02.1998 р. № 113/98-ВР [356], ЗУ «Про розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних» від

23.03.2000 р. № 1587-III [385], постановою КМ України «Про затвердження положень з питань розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних» від 13.10.2000 р. № 1555 [326], Правилами побутового обслуговування населення, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 16.05.1994 р. № 313 [339], Порядком надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженим наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення від 16.12.1999 р. № 46 [330] тощо. Зазначені нормативні акти визначають єдиний механізм і єдині на території України умови та вимоги видачі, користування і повернення предметів культурно-побутового призначення, господарського вжитку тощо, які є власністю суб'єктів підприємницької діяльності й перебувають на території України.

Специфіка правового регулювання договору прокату полягає також у тому, що законодавство України закріплює нормативи забезпечення населення послугами служб прокату. Вони передбачені, зокрема, в наказі Міністерства економіки України «Про затвердження Нормативів забезпеченості населення побутовими послугами та Порядку застосування нормативів забезпеченості населення побутовими послугами» від 09.03.2010 р. № 252 [317].

Увагу привертає розбіжність у змістовному навантаженні понятійного апарату ЦК України та ЗУ «Про авторське право і суміжні права» від 23.12.1993 р. № 3792-XII [282], у якому законодавець при визначенні поняття «опублікування твору, фонограми, відеограми» застосовує категорії «побутовий» та «комерційний прокат», передбачаючи, фактично, поділ договору прокату на види. Поняття «комерційний прокат» використовується в тексті вказаного Закону та в інших нормативних актах, що діють у сфері регулювання авторських та суміжних прав. Таке

законодавче рішення, на нашу думку, є безпідставним, оскільки: по-перше, наймодавцем за договором прокату завжди є суб'єкт підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 787 ЦК України), а його діяльність, пов'язана з переданням речей у прокат, завжди є комерційною. По-друге, не визначеними залишаються підстави проведення такої диференціації. По-третє, ЦК України оперує саме категоріями «прокат» та «договір прокату» і не містить визначення чи посилання на поняття «комерційний прокат» або «договір комерційного прокату».

У зв'язку з вищенаведеним, необхідно внести зміни в ЗУ «Про авторське право і суміжні права» від 23.12.1993 р. № 3792-ХІІ, якими:

1) у ст. 1 вказаного Закону вилучити з визначення терміну «опублікування твору, фонограми, відеограми» словосполучення «побутового чи комерційного прокату», замінивши їх словосполученням «передання в прокат»;

2) замінити в тексті вищезазначеного Закону словосполучення «комерційний прокат» в усіх відмінках на слово «прокат» у відповідних відмінках.

Договір прокату характеризується низкою специфічних ознак, які закріплені безпосередньо в ЦК України. Зокрема, ця договірна конструкція віднесена в ранг договорів приєднання (ч. 2 ст. 787 ЦК України). Це означає, що умови договору встановлює лише наймодавець у формулярах або інших стандартних формах, і він може бути укладений лише шляхом приєднання наймача до запропонованого договору в цілому (ч. 1 ст. 634 ЦК України). При цьому, визначені наймодавцем типові умови договору прокату не можуть порушувати прав наймачів, установлених законом (ч. 2 ст. 787 ЦК України).

Як зазначає О. Яворська, така характеристика договору є певним відступом від розуміння суті договору як домовленості двох або більше сторін, спрямованої на встановлення, зміну або припинення цивільних

прав та обов'язків. Фактично зазначена конструкція є своєрідним «прилаштуванням» договору до сучасних умов господарювання. Адже договори про приєднання мають застосування у сфері підприємницької діяльності [551, с. 95].

Визначення договору прокату договором приєднання шляхом закріплення цього положення в імперативній нормі цивільного законодавства є дискусійним у наукових колах. Зокрема, зауважується, що така ситуація суттєво обмежує принцип свободи договору, оскільки сторони вправі самостійно обирати спосіб досягнення домовленості [130, с. 53-54]. Одним із пояснень такої позиції є той факт, що на практиці в ході укладення договору прокату може виникати безліч ситуацій, які вимагають окремого підходу і вирішення шляхом взаємоузгодження окремих або всіх умов договору.

На наш погляд, законодавчий підхід до визначення договору прокату договором приєднання є виправданим, оскільки договір прокату належить також до публічних договорів, а правове регулювання останні передбачає встановлення однакових умов для всіх споживачів, крім тих, кому законом надані відповідні пільги. Забезпечення такої вимоги досягається саме шляхом використання конструкції договору приєднання. У цьому випадку звуження принципу свободи договору відбувається з метою забезпечення рівних умов укладення правочину для всіх наймачів, а також підвищених гарантій їх правового захисту.

У зв'язку з тим, що в договорах приєднання друга сторона не може пропонувати свої умови, то для компенсування такого диспаритету, сторона, яка приєднується, повинна мати законодавчі гарантії забезпечення своїх інтересів. Такими гарантіями є, передбачені ст. 634 ЦК України, правила про те, що договір приєднання може бути змінено або розірвано на вимогу сторони, яка приєдналася, якщо вона позбавляється прав, які звичайно мала, а також, якщо договір виключає чи обмежує

відповідальність другої сторони за порушення зобов'язання або містить інші умови, явно обтяжливі для сторони, яка приєдналася. При цьому, з метою виключення можливості зловживання своїми правами стороною, що приєдналась, у ст. 634 ЦК законодавець поклав на неї обов'язок довести, що вона, виходячи з своїх інтересів, не прийняла б цих умов за наявності в неї можливості брати участь у визначенні умов договору. У цьому контексті О. Яворська підкреслює, що оціночне поняття «явно обтяжливі умови» позбавляє конкретності наведену правову норму [551, с. 95].

Наступною законодавчо закріпленою особливістю досліджуваного правочину є його приналежність до публічних договорів (ч. 3 ст. 787 ЦК України). Відповідно до ч. 1 ст. 633 ЦК України, публічним є договір, у якому одна сторона – підприємець – узяла на себе обов'язок здійснювати продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до неї звернеться. При цьому умови публічного договору встановлюють однаковими для всіх споживачів, крім тих, кому за законом надано відповідні пільги. Це створює наймачам додаткові гарантії захисту їхніх інтересів, оскільки, відповідно до ч. 3, ч. 4 ст. 633 ЦК України наймодавець не має права: надавати переваги одному наймачеві перед іншим щодо укладення договору прокату; відмовитися від укладення договору прокату за наявності в нього можливостей надання відповідних послуг тощо. У разі необґрунтованої відмови наймодавець зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані наймачу такою відмовою.

Публічність здійснюваної підприємцем діяльності, виходячи з якої останній зобов'язується здійснювати продаж товарів, надання послуг або виконання робіт стосовно кожного, хто до нього звернувся, потрібно розуміти, виходячи з цілей введення в законодавство ст. 633 ЦК України – захисту слабкої сторони в економічних відносинах [121, с. 115]. Адже завданням публічного договору є забезпечення прав широкого кола

споживачів, що виражається у встановленні в законодавстві обов'язку для певних осіб вступати в договірні відносини

Як зазначає В. І. Дрішлюк, публічний договір є поєднанням елементів публічного та приватного в праві, оскільки, виступаючи звичайним договором, який регулюється цивільним правом, водночас він містить певні обмеження щодо свободи дій учасників. Таким чином, публічний характер деяких цивільно-правових підприємницьких угод коректує цивілістичні засади регулювання відповідних соціальних зв'язків, обмежуючи диспозитивність та ініціативність господарюючих суб'єктів [122, с. 157-158].

Щодо форми договору прокату, то у ЦК України в § 2 глави 58 не встановлені спеціальні вимоги. Виходячи із загальних правил про форму цивільно-правового договору (ст. 639 ЦК України) можна дійти висновку, що такий договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимога щодо форми договору не встановлена законом. У підзаконних нормативно-правових актах, які регулюють ринкові відносини прокату, передбачено укладання цього договору у письмовій формі. Наприклад, у п. 2.2. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку 330], вказано, що надання в тимчасове користування громадянам відповідних предметів прокату оформляється договором (замовленням-зобов'язанням) за формою ПО-ПІ, яка передбачена наказом Укрсоюзсервісу «Про затвердження форм документів суворої звітності та Інструкції щодо їх використання» від 29.09.1995 р. № 8 [344]. Замовлення-зобов'язання виписується в двох примірниках, підписується наймачем і уповноваженою особою наймодавця. Другий примірник замовлення-зобов'язання видається наймачеві.

Письмова форма договору прокату передбачена також у Типовому положенні про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації

[343]. Відповідно до п. 2.2. вказаного положення договір прокату оформлюється у двох примірниках, що підписуються наймачем і уповноваженою особою пункту прокату. Один примірник залишається в пункті прокату, другий видається наймачеві.

Беручи до уваги вимогу письмового оформлення передання предметів прокатного фонду у вказаних підзаконних нормативно-правових актах та віднесення договору прокату у ранг договорів приєднання, доречно передбачити в § 2 глави 58 ЦК України укладання договору прокату у письмовій формі.

Сторонами в договорі прокату є наймодавець і наймач. Наймодавцем може бути лише суб'єкт, який здійснює підприємницьку діяльність з передання речей у найм. Це юридичні особи, незалежно від організаційно-правової форми, та фізичні особи – суб'єкти. Така діяльність може бути для них як основним видом підприємницької діяльності, так і другорядною, яка здійснюється паралельно з основною. Отож, коло наймодавців ринкового прокату є значно ширшим у порівнянні із попереднім правовим порядком, де наймодавцями за договором прокату могли бути лише організації (ч. 1 ст. 273 ЦК УРСР від 18.07.1963 р.).

Варто зауважити, що пунктам і центрам прокату відводилась неабияка роль ще за часів перебудови економіки Української РСР шляхом створення системи ринків, погоджена взаємодія яких спрямовувалась на забезпечення розподілу економічних ресурсів, адекватних суспільним потребам. Українська РСР законодавчо гарантувала і здійснювала перші кроки до розвитку вільної підприємницької діяльності усіх суб'єктів господарювання незалежно від форм власності на базі рівноправної конкуренції. У цьому руслі ст. 13 Концепції переходу Української РСР до ринкової економіки від 01.11.1990 р. [166] передбачала, що формування і розвиток товарно-грошових відносин в Українській РСР реалізується на

базі ринкової інфраструктури, а її основними елементами на ринку засобів виробництва, серед інших, виступають центри і пункти прокату.

Відповідно до підпункту 267.1.1 п. 267.1 ст. 267 Податкового кодексу України [259], суб'єкти господарювання, які провадять підприємницьку діяльність, в тому числі пов'язану з укладенням договорів прокату, у сфері розваг або з надання платних побутових послуг за переліком, визначеним КМ України, зобов'язані отримувати торгові патенти. Так, відповідно до постанови КМ України «Про затвердження переліку платних побутових послуг, на провадження діяльності з надання яких придбавається торговий патент» від 29.12.2010 р. № 1258 [319], торговий патент придбавається суб'єктами господарювання, які, зокрема, надають платні послуги з прокату спортивних і туристичних виробів, наметів, прогулянкових човнів, лижного спорядження, ракеток, ковзанів, двоколісних велосипедів, дельтапланів, парусних дошок, водних лиж; транспортних засобів, мотоциклів, моторолерів, мопедів, легкових і вантажних автомобілів, причепів до автомобілів та інших пристроїв; весільного та урочистого одягу, а також предметів атрибутики.

Особливі правила, які поширюються на наймодавців за договором прокату, встановлені в інших спеціальних нормативно-правових актах. Так, до прикладу, наказ Державного комітету з питань технічного регулювання та споживчої політики «Про затвердження Порядку обліку підприємств, організацій та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які провадять діяльність, пов'язану з виробництвом, ремонтом, продажем і прокатом засобів вимірювальної техніки» від 09.12.2004 р. № 272 [331] передбачає облік вказаних суб'єктів з метою забезпечення контролю за додержанням вимог ЗУ «Про метрологію та метрологічну діяльність», а також метрологічних норм і правил щодо виробництва, ремонту, продажу й прокату засобів вимірювальної техніки. Він здійснюється територіальними органами Держспоживстандарту України за

місцезнаходженням суб'єктів підприємницької діяльності на підставі письмових повідомлень останніх.

Додаткові вимоги містяться й у Положенні про державне посвідчення на право розповсюдження і демонстрування фільмів, затвердженому постановою КМ України від 17.08.1998 р. № 1315 [321]. Відповідно до п. 4 вказаного Положення, для того щоб пункти прокату мали право розповсюджувати на території України всі види фільмів, вироблених в Україні та за її межами, їм необхідно отримати державне посвідчення на право розповсюдження і демонстрування фільмів (прокатне посвідчення), яке видається Державним агентством України з питань кіно.

Низка правил, які стосуються окремих категорій наймодавців за договором прокату, міститься також у Типовому положенні про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації, затвердженому наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 02.06.2009 р. № 204 [343]. Відповідно до нього, пункт прокату технічних та інших засобів реабілітації створюється, ліквідується та реорганізовується за погодженням з Міністерством праці та соціальної політики Автономної Республіки Крим, головними управліннями праці та соціального захисту населення обласних, Головним управлінням соціального захисту населення Київської, Управлінням праці та соціального захисту населення Севастопольської міських державних адміністрацій. У процесі погодження створення пункту прокату враховується чисельність осіб у регіоні, що потребують засобів реабілітації, та зазначається територія обслуговування цього пункту прокату.

Пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації можуть бути як юридичними особами, так і структурним підрозділами юридичної особи. Метою їх створення є надання громадянам послуг з прокату технічних та інших засобів реабілітації.

Окремі правила щодо облаштування приміщень пунктів прокату містяться в Порядку надання в тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку. Зокрема, у пунктах прокату (на підприємстві, в організації) в зручному для огляду місці повинні бути: правила побутового обслуговування населення; текст вказаного Порядку або виписка з нього; тарифи на прокат предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затверджені у встановленому порядку; асортимент (перелік) предметів прокату; журнал обліку запиту та пропозицій на предмети прокату; перелік осіб, які мають право позачергового і першочергового обслуговування; зразки заповнення бланків установленої форми; повне найменування суб'єкта підприємницької діяльності, прізвище, ім'я та по батькові керівника (власника), інформація про персонал, який обслуговує замовників, номери телефонів місцевих органів виконавчої влади та відповідних державних органів, які здійснюють захист прав споживачів; книга заяв і пропозицій; витяг із ЗУ «Про захист прав споживачів» у частині надання послуг (п. 2.13.).

Положеннями § 2 гл. 58 ЦК України не встановлені будь-які вимоги до правового статусу наймача за договором прокату та не визначені жодні обмеження щодо участі фізичних і юридичних осіб у відносинах прокату. Проте, беручи до уваги презумпцію використання прокатного фонду для задоволення побутових невиробничих потреб, наймачами за договором прокату, зазвичай, є фізичні особи. Втім, новелою цивільного законодавства є можливість використовувати предмет договору прокату для виробничих потреб, тобто потреб у засобах виробництва, якщо це передбачено договором. Така законодавча позиція у регламентації вказаних відносин свідчить про те, що у ЦК України йдеться вже не про договір побутового прокату, який у радянському правовому порядку слугував одним з правових засобів задоволення побутових потреб

фізичних осіб, а про договір прокату, який опосередковує побутові та виробничі потреби. Тобто, ринкова система прокату не виключає можливості укладання договору прокату юридичними особами для використання речей у процесі здійснення своїх статутних завдань.

Одним із прикладів нормативного вираження вказаного висновку є п. 1.2 наказу Міністерства культури і туризму «Про затвердження Методичних рекомендацій з обліку нематеріальних активів кіновиробництва» від 02.04.2008 р. № 353/0/16-08 [315]. У вказаній нормі у визначенні поняття «розповсюдження (дистрибуція, прокат) фільму» прямо вказується, що наймачами за договором прокату можуть бути як юридичні, так і фізичні особи.

Варто відзначити, що у випадку, коли наймачем договору прокату є фізична особа, то на відповідні правовідносини поширюються норми ЗУ «Про захист прав споживачів» в редакції від 01.12.2005 р. Такий висновок закріплений, зокрема, в п. 2 постанови Пленум Верховного Суду України «Про практику розгляду цивільних справ за позовами про захист прав споживачів» від 12.04.1996 р. № 5 [378], де вказано, що, оскільки вказаний Закон не визначає певних меж своєї дії, судам слід мати на увазі, що до відносин, які він регулює, належать, зокрема, ті, що виникають із договору побутового прокату.

Типове положення про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації, затверджене наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 02.06.2009 р. № 204, передбачає, що договір прокату оформлюється на підставі паспорта, посвідчення про взяття на облік (для бездомних осіб), а в разі необхідності надання засобу реабілітації для дитини подають свідоцтво про її народження (п. 2.3.). При цьому, інформацію щодо паспортних даних, посвідчення про взяття на облік вносить до договору наймач (п. 2.4.).

У свою чергу, п. 2.1. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку зазначає, що предмети прокату надаються громадянам за пред'явлення ними паспорта громадянина України, а військовослужбовцям – за наявності посвідчення особи чи документа, який його замінює, і довідки з місця служби. Представникам підприємств, організацій та установ предмети прокату видаються за пред'явленням довіреності та документа про оплату рахунку за найм предметів прокату.

Цивільне законодавство передбачає також низку особливих вимог щодо предмета договору прокату. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 788 ЦК України, ним може бути рухома річ, яка використовується для задоволення побутових невиробничих потреб. З огляду на те, що, законодавство не дає визначення поняття «побутові невиробничі потреби», коло речей, які можуть виступати предметом договору прокату, є доволі широким.

Своєрідні вимоги щодо предмета договору прокату встановлені в окремих нормативно-правових актах. Так, відповідно до ч. 2 ст. 11 ЗУ «Про метрологію та метрологічну діяльність», засоби вимірювальної техніки, на які поширюється державний метрологічний нагляд, дозволяється видавати напрокат лише за умови, якщо вони пройшли перевірку або державну метрологічну атестацію. Іншим прикладом є ст. 3 ЗУ «Про розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних», відповідно до якої прокат на території України примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм та баз даних дозволяються лише за умови їх маркування контрольними марками. Відповідно до п. 21 постанови КМ України «Про затвердження положень з питань розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних» від 13.10.2000 р. № 1555, контрольні марки наклеюються на всі примірники аудіовізуальних творів,

фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних перед їх розповсюдженням, прокатом, крім випадків, передбачених ч. 5 ст. 8 ЗУ «Про розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних».

Приблизний перелік речей, як предмет договору прокату, можна віднайти у Класифікації видів економічної діяльності ДК 009:2005, затвердженої наказом Держкомстату від 26.12.2005 № 375 [155]. Так, підклас КВЕД 71.40.0, який передбачає прокат побутових виробів та предметів особистого вжитку, містить прокат виробів для домашніх господарств, підприємств та організацій: текстильних виробів, одягу, взуття; меблів, виробів зі скла та кераміки, кухонного та столового посуду, побутових електроприладів, ручних інструментів тощо; прогулянкових човнів та суден, велосипедів, спортивного інвентарю; ювелірних виробів, музичних інструментів, театральних декорацій та костюмів, аудіо- та відеопродукції, квітів та інших рослин тощо. Крім зазначених, КВЕД ДК 009:2005 передбачає також надання в прокат таких речей: особисті автомобілі та легкові автофургони вагою до 3,5 т без водія (підклас 71.10.0); системні пакети програм, службові та ігрові програми (підклас 72.21.0); пересувні туалети (підклас 90.03.0); білизна, робочий одяг та інші подібні вироби (підклас 93.01.1).

Водночас, вказівку на конкретні види речей, які можуть виступати предметом договору прокату, можна побачити у п. п. 2.8., 2.10., 2.11. Порядку надання в тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку. Відповідно до зазначеної норми, ними є: радіоелектронна апаратура, холодильники, пральні машини та інші предмети побутової техніки, транзисторні приймачі, магнітофони, програвачі, електронно-обчислювальні машини та інша апаратура; м'який інвентар, одяг; постільна і столова білизна тощо.

За договором прокату наймач одержує майно в тимчасове користування за плату, яку визначає наймодавець (ст. 789 ЦК України), оскільки відповідний правочин є договором приєднання. Платежі можуть вноситися як періодично, так і одноразово, що має бути обумовлено між контрагентами. Якщо наймач відмовляється від договору прокату і повертає річ наймодавцеві, то плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю (ч. 2 ст. 790 ЦК України).

Спеціальні правила щодо режиму оплати за договором прокату встановлені в п.п. 3.1., 3.2. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку. Відповідно до зазначених норм у разі оформлення предметів прокату на строк до 30 діб наймач вносить оплату повністю за весь час користування предметом прокату відповідно до чинних тарифів. За прокат предметів, виданих на тривалий термін (понад місяць), оплату вносять щомісяця: за перший місяць – під час отримання предмета прокату, а за кожний наступний – не пізніше 7 днів після дня закінчення терміну платежу, зазначеного в договорі прокату (замовленні-зобов'язанні). Оплата за користування окремими предметами прокату (музичні інструменти, швейні машини та інше) здійснюється в пунктах прокату в спеціально виділених приміщеннях за годинним тарифом.

Оскільки договір прокату передбачає передання майна в тимчасове користування, окремої уваги заслуговують питання щодо строку такого договору. Зауважимо, що ЦК України не містить спеціальних правил про строк договору прокату, що не забороняє застосовувати загальні положення про строк договору найму, якщо інше не передбачено спеціальним правовим регулюванням. Однак у науковій літературі проглядається інша доктринальна думка. Зокрема, В. В. Вітрянський переконаний, що договір прокату не може бути безстроковим

зобов'язанням [46, с. 498], а О. С. Иоффе, зазначає, що договір прокату носить строковий характер [143, с. 313].

Спеціальні правила щодо строку, на який видається предмет договору прокату, містяться в Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку. Зокрема, п. 2.6. Порядку передбачає, що видавання предметів прокату наймачам проводиться за погодженням сторін на будь-який строк, окрім таких випадків: якщо пункти прокату, розміщені в місцях масового відпочинку, то вони видають предмети прокатного фонду на погодинний, разовий (у межах доби) строк за пред'явлення паспорта громадянина України чи під заставу майна, яка має бути не вище вартості предмета прокату (п. 2.3.); громадянам, що відпочивають у санаторіях, будинках відпочинку, предмети прокату видаються на строк їх перебування в цих установах за пред'явлення паспорта громадянина України і санаторно-курортної книжки (п. 2.4.); наймачам, які мають у паспорті відмітку про тимчасову прописку, предмети прокату видаються на строк, що не перевищує строку прописки. Особам, що перебувають у відрядженні, предмети прокату можуть видаватися під заставу майна на строк, який не перевищує строку тимчасової реєстрації (відрядження). У цьому разі в договорі прокату (замовленні-зобов'язанні) вказується постійна і тимчасова адреса проживання наймача (п. 2.5.).

У цьому ракурсі відзначимо, що Порядок оперує поняттям «прописка», тоді як Рішенням Конституційного суду України від 14.11.2001 р. № 15-рп/2001 [477] положення підпункту 1 пункту 4 Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.1994 р. № 700 (втратила чинність) [323], щодо прописки (виписки), визнано таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним). Враховуючи

також те, що на сьогодні використовується поняття «реєстрація» громадян за місцем їх проживання, доцільним є внесення змін до п. 2.1. та п. 2.5. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, які передбачали б приведення норм у відповідність до вимог чинного законодавства.

Зазначений Порядок передбачає також можливість пролонгації договору прокату за взаємною згодою сторін шляхом внесення змін (доповнень) до договору прокату (замовлення-зобов'язання). Аналогічна норма існує також у п. 2.7 Типового положення про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації, затвердженого наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 02.06.2009 р. № 204.

Наймач і наймодавець за договором прокату, за певними винятками, мають такі ж права та обов'язки, як і сторони договору найму (оренди). Проте, у зв'язку з тим, що метою договору прокату є задоволення побутових невиробничих потреб наймачів, шляхом передання їм рухомих речей у тимчасове оплатне користування, їхні права та обов'язки характеризуються деякими особливостями, які закріплено в ст. 791 ЦК України. Так, наймач не вправі передавати отримані в користування за договором прокату речі в піднайм. Це правило носить імперативний характер і не може бути змінено за угодою сторін. Будь-яке передання предмета прокату іншій особі допускається лише в разі припинення відповідних правовідносин з одним наймачем і укладення нового договору прокату з іншою особою. Таким чином, укладення договору прокату має бути спрямоване на задоволення винятково потреб наймача.

Наймач, на відміну від загальних правил про найм, не має переважного права на купівлю речі в разі її продажу наймодавцем. Через те наймодавець не зобов'язаний враховувати факт користування річчю

конкретним наймачем і вправі продати її будь-якій особі на загальних підставах.

Однак, викладене не означає, що наймач не може придбати предмет договору прокату у власність. Наприклад, п. 4.3 Типового положення про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації, затвердженого наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 02.06.2009 р. № 204, наймодавець вправі за заявою наймача передати йому у власність предмет прокату, який був у цього наймача в експлуатації протягом усього періоду експлуатації, передбаченого нормативно-технічною документацією, а в разі відсутності такого строку – згідно з чинним законодавством.

У правовідносинах прокату капітальний та поточний ремонт речі здійснює наймодавець за власний рахунок, якщо він не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача (ч. 3 ст. 791 ЦК України). Аналогічне правило передбачене в п. 2.9. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, відповідно до якого наймодавець забезпечує безкоштовну установку, технічне обслуговування і ремонт предметів прокату протягом усього періоду прокату. Крім того, п. 4.2. зазначеного Порядку передбачає, що в разі виходу з ладу предмета прокату наймодавець зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня одержання заяви від наймача усунути недоліки на місці, а в разі потреби виконання робіт в умовах стаціонарної майстерні строк ремонту подовжується до десяти днів. У разі порушення наймачем правил експлуатації та утримання предмета прокату, а також порушення (пошкодження) пломб ремонт цього предмета здійснюється за рахунок наймача з урахуванням вартості деталей та вузлів на час розрахунку і транспортування цього предмета.

У свою чергу, п. 3.3. Типового положення про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації, затвердженого наказом

Міністерства праці та соціальної політики України від 02.06.2009 р. № 204, вказує, що у випадку виходу з ладу засобів реабілітації наймач звертається до пункту прокату, який забезпечує організацію ремонту засобів реабілітації. На час ремонту наймачу за його заявою може бути надано рівноцінний засіб реабілітації (п. 3.6.).

Окрему увагу в науковій літературі присвячено питанню співвідношення договорів прокату та найму транспортного засобу [467]. Поручена проблематика стала предметом наукового пошуку Л. Л. Тарасенко, який виділив чотири умови, сукупність яких дає змогу говорити саме про договір прокату, а не про договір найму транспортного засобу, а саме: наймодавцем за договором прокату транспортного засобу є особа, яка здійснює підприємницьку діяльність з передання транспортних засобів у найм; договір прокату автомобіля – це короткостроковий договір. При цьому автор пропонує законодавчо встановити максимальний строк, на який можна укласти договір прокату автомобіля; предметом договору прокату транспортного засобу може бути лише легковий автомобіль. Натомість інші наземні самохідні транспортні засоби (наприклад, вантажні автомобілі, автомобілі, призначені для виконання певного виду ремонтних робіт, тощо) не можуть бути предметом договору прокату, але можуть бути предметом договору найму транспортного засобу; метою використання транспортного засобу за договором прокату є задоволення побутових невиробничих потреб.

За відсутності хоча б однієї з вищезазначених вимог такий договір, на думку Л. Л. Тарасенко слід розцінювати не договором прокату, а договором найму транспортного засобу [467, с. 92].

Розмежування договорів прокату транспортного засобу та найму транспортного засобу має важливе значення для судової практики, адже аналіз судових рішень дає змогу зробити висновок, що в багатьох випадках договори прокату транспортного засобу, які не посвідчені нотаріально,

визнаються в судах нікчемними [420, 419, 422, 418]. Водночас, судовій практиці відомі і протилежні рішення, де вказано, що до договорів прокату транспортного засобу не встановлено законодавчої вимоги щодо обов'язкового їх нотаріального посвідчення [423].

Підсумовуючи, необхідно зауважити, що цивільно-правове регулювання договору прокату відзначається наявністю великої кількості специфічних особливостей. Крім ЦК України, воно охоплює низку інших нормативно-правових актів, які доволі часто містять певні суперечності. Для усунення останніх, серед іншого, вважаємо за необхідне внести, вказані вище, зміни у ЗУ «Про авторське право і суміжні права» від 23.12.1993 р. № 3792-ХІІ, якими передбачити: 1) вилучення з визначення терміну «опублікування твору».

У зв'язку з приналежністю договору прокату до договорів приєднання, які передбачають обов'язкове встановлення однією із сторін умов такого договору у формулярах або інших стандартних формах, пропонуємо передбачити в § 2 глави 58 ЦК України норму, яка передбачала б обов'язок сторін щодо укладення договору прокату в письмовій формі.

3.3. Договір лізингу

Однією з порівняно нових договірних конструкцій, спрямованих на передання в користування майна, що належить до основних фондів, є договір лізингу. Завдяки йому стає можливим використання нової дорогої техніки, високих технологій без значних одноразових витрат, оскільки за договором лізингу майно, яке належить до основних фондів, передається в користування без попереднього викупу. З огляду на складний з юридичної точки зору характер лізингових відносин, безспірним є те, що чинне

законодавство має враховувати особливості цього правового явища та передбачати чіткі правила його укладення, виконання, зміни, розірвання, а також визначати умови та розмір відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов договору лізингу.

Разом із тим, доводиться констатувати, що стан чинного законодавства у зазначеній сфері перебуває на стадії становлення та вдосконалення; характеризується неповнотою і фрагментарністю своїх приписів, відсутністю однозначних підходів до визначення поняття, правової природи договору лізингу та виокремлення його концептуальних особливостей; а також наявністю низки прогалин та суперечностей у різних за юридичною силою нормативно-правових актах, що покликані регулювати лізингові відносини.

Порушена проблематика опосередковано ставала предметом дослідження ряду вчених, які спрямовували свій науковий пошук на визначення правової природи договору лізингу, його ролі в інвестиційній, підприємницькій діяльності тощо.

У вітчизняній та зарубіжній юридичній літературі по-різному оцінюють обставини, пов'язані з появою договору лізингу. На думку правознавців, прообрази конструкції договору лізингу можна знайти ще в документах, які датовано приблизно 2000 роком до н.е. [16, с. 61]. Лізинг у сучасному розумінні з'явився та почав розвиватися в Сполучених Штатах Америки в середині 50-х років ХХ ст. [260, с. 108], а в країнах Заходу знайшов широке розповсюдження в середині ХХ століття як юридичний інститут, покликаний регулювати нові форми інвестування коштів в економіку, пов'язані з використанням такого способу, як придбання фінансовими організаціями на прохання промислових фірм машин і устаткування з наступною передачею їх останнім в оренду.

Термін «лізинг» у сучасному розумінні вперше було використано в діловому господарському обороті в 1877 р., коли американська телефонна

компанія «Белл» розпочала надавати свої телефонні апарати у тимчасове користування за орендну плату [82, с. 101]. Разом із тим, слід наголосити, що в багатьох державах для позначення відносин лізингу використовуються й інші терміни. Зокрема, у французькому законодавстві застосовують термін «кредит-оренда», а в Бельгії – «фінансова оренда» [106, с. 82].

Аналізуючи еволюцію вітчизняного та зарубіжного ринків лізингу, Н. І. Подольчак пропонує виділяти такі причини його виникнення: виникнення екологічних проблем та гостра потреба в енерго- та ресурсозаощаджувальній техніці; жорстка боротьба за покупців та ринки збуту; швидке моральне старіння техніки та технологій; постійне зростання потреби в інвестиціях; збільшення обсягів виробництва продукції; гостра потреба в альтернативних джерелах фінансування; перенасиченість товарами національних ринків [260, с. 109].

За радянської доби лізинг розглядався вітчизняними зовнішньоторговельними організаціями як одна з форм придбання й реалізації такого устаткування, як великогабаритні універсальні й інші дорогі верстати, потокові лінії, дорожньо-будівельне, ковальсько-пресове, енергетичне устаткування, а також ремонтні майстерні, літаки, морські судна, автомашини, обчислювальна техніка на базі ЕОМ тощо, з використанням спеціальної форми кредиту.

Разом із тим, у міжнародних операціях лізинг не знаходив достатнього поширення, оскільки до кінця 80-х років у радянських підприємств не було іноземної валюти для оплати закордонного устаткування. Проте, після того як з квітня 1989 року підприємства одержали право самостійного виходу на зовнішній ринок, у багатьох з них з'явилося власне джерело валютних надходжень. Тобто, початок розвитку лізингових операцій на вітчизняному внутрішньому ринку можна визначити серединою 1989 року у зв'язку з переведенням підприємств на

орендні форми господарювання. Значну роль у становленні початкових правил застосування лізингу відіграли також Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23.11.1989 р. № 810-1[249].

Розвиток мережі комерційних банків сприяв впровадженню лізингових операцій у банківську практику. Враховуючи такі перетворення лізингових відносин в Україні, О. С. Белоусова умовно поділяє їх на два періоди: перший припадає на 1989–1995 рр., коли договори лізингу укладали лише комерційні банки; у другому – з 1995 р. й до сьогодні – у цій сфері працюють також спеціалізовані лізингові компанії, створені як за участі банківського капіталу, так і без нього [28, с. 267-268]. Оскільки більшість лізингових компаній не бере депозитів від населення, а також участь в операціях на фінансовому ринку не є їх основною діяльністю, вони цілком справедливо підлягають меншому регулюванню спеціальним законодавством, ніж комерційні банки, що в багатьох випадках сприяє їхньому розвитку [185, с. 111].

Слід зазначити, що після проголошення незалежності в Україні практично не існувало законодавчих актів, які детально регулювали б лізингові відносини. Лише у ЗУ «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 р. № 334/94-ВР [362] розкривався зміст строків «лізингова (орендна) операція», «оперативний лізинг (оренда)», «фінансовий лізинг (оренда)», «зворотний лізинг (оренда)». Особливість лізингових операцій цього періоду полягала в тому, що ними займалися, як правило, організації (підприємства), що не спеціалізувалися на лізингу, – банки, бази постачання тощо. Саме тому, не випадково, що вперше термін «лізинг» у законодавстві незалежної України було вжито в Законі України «Про банки і банківську діяльність» від 20.03.1991 р. № 872-ХІІ [284], а також в Положенні Національного банку України про кредитування від 28.09.1995 р. № 246 [265].

Починаючи з кінця 1996 р. ситуація почала змінюватись. До першої хвилі прийняття нормативних актів, які регулювали відносини, що впливають з договору лізингу можна віднести: ЗУ «Про лізинг» від 16.12.1997 р. № 723/97-ВР [353]; ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12.07.2001 р. № 2664-III [396]; постанову КМ України «Про затвердження Порядку реєстрації договорів лізингу» від 16.06.1998 р. № 913 [337], а також низку інших підзаконних актів [304; 279; 305; 547; 139; 300; 548].

Початком другої хвилі розробки законодавчих актів у сфері регулювання лізингу стало прийняття нової редакції ЗУ від 16.12.1997 р. № 723/97-ВР «Про фінансовий лізинг» [395] та набрання чинності ЦК України від 16.01.2003 р. З урахуванням положень зазначених нормативно-правових актів надалі, зокрема, було прийнято постанову КМ України «Про порядок використання коштів державного бюджету, що спрямовуються на придбання вітчизняної техніки і обладнання для агропромислового комплексу на умовах фінансового лізингу та заходи за операціями фінансового лізингу» від 10.12.2003 р. № 1904 [372], а також розроблено низку інших підзаконних актів [322; 544; 545; 302; 542; 541; 548].

Правовідносини, що впливають з договору лізингу, регулюються також низкою міжнародних нормативно-правових актів, серед яких потрібно назвати такі як: Конвенція УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг від 28.05.1988 р. [164]; Конвенція про міждержавний лізинг, прийнята країнами-учасницями СНД 25.11.1998 р. [163]; Концепція розвитку лізингу сільськогосподарської техніки, машин і механізмів у державах-учасницях СНД від 03.10.2004 р. [167]; Модельний закон про лізинг, прийнятий країнами-учасницями СНД 14.04.2005 р. [219]; Угода про створення сприятливих правових, економічних і організаційних умов

для розширення лізингової діяльності в Співдружності Незалежних Держав від 12.10.2005 р. [478] та ін.

Варто зауважити, що з початку розвитку лізингових відносин в незалежній Україні, значну увагу держава приділяла їх використанню у сфері сільського господарства. Так КМ України, з метою поліпшення матеріально-технічного і сервісного забезпечення сільськогосподарського виробництва, постановою від 18.09.1997 р. № 1031 [390], було прийнято рішення про створення державного лізингового фонду для технічного переоснащення сільського господарства. Згодом постановою КМ України від 19.02.1999 р. № 225 було утворено державне лізингове підприємство «Украгролізинг», яке стало правонаступником дирекції державного лізингового фонду щодо укладених нею договорів. Певні вдосконалення лізингових відносин визначала постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.1999 р. №1352 «Про заходи щодо забезпечення діяльності державного лізингового підприємства «Украгролізинг» [348], а також доповнення до неї.

Через два роки на виконання указу Президента України від 23.02.2001 р. № 111 «Про додаткові заходи щодо дальшого розвитку лізингу в аграрному секторі економіки» на базі державного лізингового підприємства «Украгролізинг» на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 11.04.2001 р. №354 [394] створено Національну акціонерну компанію «Украгролізинг», яка функціонує і до сьогодні.

Удосконалення лізингових відносин в агропромисловому комплексі знайшли своє відображення також у постанові Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. №1904 «Про порядок використання кредитів державного бюджету, що спрямовуються на придбання вітчизняної техніки і обладнання для агропромислового комплексу на умовах фінансового лізингу та заходи за операціями фінансового лізингу» [372].

Диспаритет цін на сільськогосподарську та промислову продукцію призвів до неспроможності аграріїв сплачувати повну вартість вітчизняної й, особливо, іноземної техніки [78, с. 261]. Тому лізингу відведено вагомую роль у відновленні та зміцненні матеріально-технічної бази сільськогосподарських товаровиробників у Державній цільовій програмі розвитку українського села на період до 2015 року, затвердженій постановою КМ України № 1158 від 19.09.2007 р. [310], де в розділі III «Розвиток аграрного ринку» у підрозділі 9 «Ринок матеріально-технічних ресурсів та послуг» зазначено, що, з метою покращення ситуації з формуванням та відтворенням матеріально-технічної бази, серед іншого, передбачається вдосконалити систему лізингу сільськогосподарської техніки та обладнання, розширити обсяги підтримки державних лізингових компаній, активізувати лізингову діяльність інших фінансових установ та машинобудівних підприємств і створити сприятливі умови для широкого залучення вітчизняних та іноземних інвестицій.

Підвищена довіра з боку держави до використання договорів лізингу в аграрній сфері проглядається також у низці інших нормативних актів, зокрема: ЗУ «Про систему інженерно-технічного забезпечення агропромислового комплексу України» від 05.10.2006 р. № 229-V [387] в ст. 15 передбачає, що Кабінет Міністрів України створює сприятливі умови для розвитку лізингової діяльності комерційних банків, інших фінансових установ, вітчизняних і зарубіжних інвесторів, машинобудівних підприємств та державних лізингових компаній; постанова КМ України «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення фінансової підтримки суб'єктів господарювання агропромислового комплексу через механізм здешевлення кредитів та компенсації лізингових платежів» від 11.08.2010 р. № 794 [328] в п. 3¹ передбачає надання компенсацій лізингових платежів суб'єктам господарювання за техніку та обладнання, придбані на умовах фінансового

лізингу згідно з переліком, визначеним Міжвідомчою експертною радою з питань визначення пріоритетів у виробництві нової техніки та обладнання для сільськогосподарських товаровиробників і конкурсною комісією з питань визначення пріоритетів забезпечення основними фондами сільськогосподарських товаровиробників на умовах фінансового лізингу; наказ Міністерства аграрної політики України «Про затвердження галузевої програми розвитку хлібопекарської галузі на період до 2015 року» від 20.03.2008 р. № 164 [308] вказує, що державна підтримка хлібопекарської галузі здійснюється, зокрема, шляхом розширення переліку техніки і обладнання, а також внесення до нього сучасного технологічного обладнання, що постачається виробникам хліба і хлібобулочних виробів, у тому числі для міні-пекарень, на умовах фінансового лізингу із залученням вітчизняних та іноземних лізингодавців; наказ Міністерства аграрної політики України Національної академії аграрних наук України «Про затвердження Галузевої комплексної програми «Рис України 2010-2015 роки»» від 14.10.2010 р. № 647/139 [307] передбачає, що одним з шляхів виконання завдання підвищення валового виробництва рису є ефективні лізингові програми для закупівлі рисозбиральної техніки для рисосійних господарств; наказ Міністерства аграрної політики України та Національної академії аграрних наук України «Про затвердження Програми розвитку свинарства на період до 2015 року» від 17.09.2010 р. № 569/72 [340] пропонує підтримувати свинарство через фінансовий лізинг.

Лізингові відносини дедалі частіше виникають у різних секторах національної промисловості, зокрема, літакобудуванні. Серед нормативних актів у даній сфері можна виокремити Порядок використання коштів державного бюджету, які виділяють на надання кредитів для здійснення операцій з фінансового лізингу авіаційної техніки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14.04.2004 р. № 469 [327]. Крім того,

розпорядження КМ України «Про схвалення Стратегії розвитку вітчизняної авіаційної промисловості на період до 2020 року» від 27.12.2008 р. № 1656-р. [391] передбачає створення та забезпечення функціонування за участю держави ефективної системи продажу авіаційної техніки в лізинг, а також організацію ефективної системи лізингового продажу літаків на внутрішньому та зовнішньому ринку. У свою чергу, постанова КМ України «Про затвердження Державної програми розвитку внутрішнього виробництва» від 12.09.2011 р. № 1130 [309] також вказує на необхідність просування української авіаційної техніки на зовнішні ринки, зокрема через її постачання за лізингом у рамках військово-технічного співробітництва і кредитування експортних операцій.

Лізингові відносини, що складаються в ході морських перевезень, регулюються спеціальним нормативним актом – Кодексом торговельного мореплавства України. Так, у розділі VI «Фрахтування суден» міститься ціла глава 2 «Договір лізингу судна». Відповідно до ст. 215 вказаного кодексу, за договором лізингу судна власник судна (лізингодавець) зобов'язується передати фрахтувальнику (лізингоодержувачу) судно без екіпажу для використання з метою торговельного мореплавства на визначений строк, після закінчення якого до лізингоодержувача переходить право власності на судно.

Деякі питання укладення і виконання договорів лізингу розглянуто також Повітряним кодексом України від 19.05.2011 р. № 3393-VI [256], який передбачає два види лізингу: а) лізинг з екіпажем (мокрый лізинг) – лізинг, за умовами якого повітряне судно включено до сертифіката експлуатанта – лізингодавця, який несе відповідальність за забезпечення безпеки польотів; б) лізинг без екіпажу (сухий лізинг) – лізинг, за умовами якого повітряне судно включено до сертифіката експлуатанта – лізингоодержувача, який несе відповідальність за забезпечення безпеки польотів.

У ЦК України лізингові відносини врегульовано § 6 глави 58 «Найм (оренда)». Так, ч. 1 ст. 806 ЦК України дає визначення договору лізингу, за яким одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) в користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності й було набуто ним без попередньої домовленості з лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

На правовідносини, які виникають на підставі договору лізингу, поширюються також норми щодо загальних положень про найм (оренду) (§ 1 гл. 58 ЦК України), а якщо інше не встановлено законом – також загальні положення договору купівлі-продажу (§ 1 гл. 54 ЦК України) та договору поставки (§ 3 гл. 54 ЦК України) з урахуванням спеціальних законодавчо встановлених правил щодо лізингу.

У свою чергу, ГК України також містить норми, які регулюють особливості застосування конструкції договору лізингу в господарській сфері. Зокрема, у ст. 292 ГК України наведено визначення лізингу як господарської діяльності, спрямованої на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингоодержувачу) на визначений строк майна, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингоодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів.

Поряд із зазначеними нормами, основним спеціальним нормативно-правовим актом у сфері цивільно-правового регулювання лізингових відносин є Закон України «Про фінансовий лізинг» від 16.12.1997 р., який

у початковій редакції мав назву «Про лізинг». Внесення значних змін до цього законодавчого акту було продиктовано наявністю певних недоліків, які заважали розвитку лізингових відносин і на які неодноразово звертали увагу науковці й підприємці. З огляду на це, Верховною Радою України 11.12.2003 р. було прийнято нову редакцію цього Закону.

Незважаючи на наявність прогресивних зрушень нової редакції ЗУ «Про фінансовий лізинг», внесені нововведення не позбавлені певних недоліків. Зокрема, Н. Ментух відносить до них такі: без спеціального правового регулювання залишився оперативний лізинг; у визначенні договору фінансового лізингу, яке подано в п. 2. ст. 1, немає жодної характерної ознаки, притаманної лише даному виду договору, яку б не могло бути використано для характеристики інших видів договорів; у ст. 11 «Права та обов'язки лізингоодержувача» вилучено право лізингоодержувача «пред'являти продавцеві об'єкта лізингу всі права і вимоги, що випливають із договору купівлі-продажу цього майна, зокрема щодо його якості, комплектності, строків передачі, гарантійних ремонтів тощо», як це було зазначено в попередній редакції Закону [212].

Також потрібно загострити увагу на тому, що ЦК України та ЗУ «Про фінансовий лізинг» оперують різними поняттями для позначення одного і того ж виду правовідносин. Так, правовідносини, у ході яких одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) в користування майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов, на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі), у ЦК України позначаються категорією «непрямий лізинг», а у спеціальному законі – «фінансовий лізинг».

Ситуація ускладнюється тим, що ГК України, у свою чергу, використовує поняття «фінансовий лізинг» та «оперативний лізинг», не

розкриваючи при цьому їх змісту. Крім того, ч. 3 ст. 292 ГК України вказує на такі форми здійснення лізингу, як зворотній, пайовий, міжнародний тощо, проте не містить їх визначення. При цьому ні ЦК України, ні ЗУ «Про фінансовий лізинг» не оперують зазначеними категоріями. Звісно, що такий стан речей суперечить техніці нормотворення і не сприяє однозначному розумінню законодавчих термінів. З огляду на це, зазначена проблема вимагає якнайшвидшого розв'язання шляхом уніфікації цих юридичних категорій.

Таким чином, доводиться констатувати, що, незважаючи на наявність ЗУ «Про фінансовий лізинг», правова база у сфері лізингу залишається не розробленою та має колізійний характер, як загалом це характерно для постсоціалістичних країн [486, с. 364-366].

Незважаючи на доволі тривалу практику застосування конструкції договору лізингу в процесі врегулювання цивільних правовідносин та наявність спеціального нормативно-правового забезпечення, на сьогодні ринок лізингових послуг в Україні, на думку багатьох вчених, перебуває на початковій стадії розвитку [473, с. 261; 55, с. 4]. Н. М. Внукова переконана, що в Україні ринок лізингу перебуває на другій стадії розвитку, враховуючи, що загалом їх виділяють шість: оренда, простий фінансовий лізинг, комплексний фінансовий лізинг, пакетування послуг (операційний лізинг), нові лізингові продукти та зрілість лізингу [66]. При цьому варто зазначити, що останнім часом процес впровадження лізингу в Україні помітно пожвавився, з'явилися нові компанії як державного, так і комерційного спрямування. Підвищений інтерес до порівняно нового інституту почали також виявляти банки, страхові компанії тощо [28, с. 268].

У свою чергу, О. О. Уханьова зауважує, що аналіз досвіду світового лізингового ринку показує, що в останні десятиліття лізингові операції стали невід'ємною частиною стабілізації й розвитку економіки в багатьох країнах. Збільшення темпів росту обсягу лізингових операцій у них значно

перевищує темпи росту приватних капіталовкладень у виробництві машин й устаткування. Лізинг почали широко використовувати у збуті продукції як на внутрішніх, так і зовнішніх ринках [487, с. 15].

Найбільш ґрунтовно аналіз зарубіжного досвіду правового регулювання договору лізингу було здійснено О. В. Кабатовою [148, с. 38], яка, залежно від наявності спеціального лізингового законодавства запропонувала певну систематизацію країн, які використовують конструкцію договору лізингу. Зокрема, автор виокремила кілька різних підходів до правового регулювання лізингових відносин в економічно розвинених країнах, що дало змогу об'єднати останні у три основні групи: 1) Континентальні країни Західної Європи (Франція, Бельгія, Італія), які мають спеціальні закони, що регулюють лізингові угоди. 2) Країни, що мають спеціальні законодавчі акти (так звані країни «загального права» – Англія, Австралія, Нова Зеландія). 3) Провідні економічно розвинені країни, що не мають спеціальних законів і підзаконних актів (США, Німеччина, Японія), проте договір лізингу в них доволі широко використовується [83, с. 346].

Як наголошує О. О. Уханьова, широке використання лізингу в США та й в інших країнах Західної Європи зумовлено більш сприятливими економічними умовами, оскільки в цих країнах (починаючи з 1950-х років у США й 1960-х років у Західній Європі) здійснюється значна підтримка підприємницького бізнесу, що переважно розвивається через лізинговий механізм і для використання лізингу не є обов'язковим надання окремих податкових пільг, цілком достатньою є наявність тих переваг, які продиктовано самим механізмом [487, с. 18]. Крім зазначеного, автор доходить висновку, що рівень і темпи розвитку лізингу в країні визначають: 1) нормативно-правова база; 2) система державного регулювання; 3) стан інвестиційного ринку; 4) використання системи гнучкого бухгалтерського обліку [487, с. 18-19].

У світовій практиці не встановлено єдиного трактування самого поняття лізингу, лізингової угоди, договору лізингу. Причому це пов'язано не лише з використанням різних термінів для опису лізингових операцій, а й з особливостями правового регулювання. У вітчизняній науці та практиці також досить часто відбувається підміна та змішування таких категорій, як «договір лізингу» та «лізинг». Така парадоксальна ситуація вимагає встановлення співвідношення між зазначеними поняттями.

У науковій літературі з цього питання було висловлено різні погляди. Одні автори виходять з того, що лізинг і договір лізингу є різними поняттями. Наприклад, В. В. Луць переконаний, що лізинг – це вид підприємницької діяльності правовою формою опосередкування якого є договір лізингу [199, с. 135]. У свою чергу, О. Старцев вважає, що лізинг – це не договір, а відносини особливого роду, діяльність, яка веде до певних правових наслідків [465, с. 12]. Лізинг, як стверджує І. І. Валькович, іноді розглядається як особливий вид інвестиційної діяльності [55, с. 2].

Друга група авторів дотримується думки, що існує два різних значення лізингу: по-перше, з економічної точки зору лізинг є одним з видів підприємницької діяльності, по-друге, з юридичної точки зору, під лізингом розуміють договір лізингу [46, с. 566].

У результаті аналізу наведених поглядів, більш обґрунтованою видається перша точка зору, оскільки поняття «лізинг» і «договір лізингу» є різними за своїм змістом. Підтвердження такої позиції можна віднайти й у чинному законодавстві. Так, ЗУ «Про фінансовий лізинг» визначає, що фінансовий лізинг – це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу. Отже, договір лізингу виступає правовою формою опосередкування відносин між суб'єктами цієї діяльності.

Переходячи до характеристики елементів договору лізингу, потрібно наголосити, що в юридичній літературі відсутня єдність думок щодо суб'єктного складу такого його різновиду, як договір фінансового лізингу

[428, с. 41; 552, с. 127-128]. Зазначена проблематика є характерною не лише для вітчизняної науки. Зокрема, питання про суб'єктів лізингових відносин у багатьох країнах вирішують по-різному, крім того, їхнє правове положення різниться за своїм змістом. У Франції лізингодавцями можуть бути банки й пов'язані з ними спеціалізовані фінансові організації, а виробник (постачальник) майна не може поєднувати свою діяльність із діяльністю лізингодавця. У США банківські холдингові компанії, які мають ліцензію лізингодавця, мають право здійснювати лізинг рухомого і нерухомого майна, а національні банки – тільки лізинг рухомого майна. У Бельгії лізингодавець для того, щоб займатися лізинговою діяльністю, зобов'язаний одержати спеціальний дозвіл у Міністерстві економіки. В Італії для одержання ліцензії на здійснення лізингової діяльності встановлено мінімальний розмір капіталу для лізингодавця [51, с. 346]. У Великобританії лізингодавці, які підпадають під законодавство про банківську діяльність, повинні відповідати спеціальним вимогам, що стосуються основного капіталу [205, с. 14].

У вітчизняній літературі дискусія щодо суб'єктного складу саме договору фінансового лізингу виникла в рамках науково-теоретичного вирішення питання віднесення його до дво- чи багатосторонніх правочинів. На наш погляд, більш переконливою є позиція, за якої договір фінансового лізингу належить до двосторонніх договорів. Переконливі аргументи на користь цього міркування наводить, І. Якубівський, який зазначає, що вибір лізингоодержувачем продавця, обізнаність продавця в тому, що майно призначене для передачі його в лізинг конкретній особі, не може вказувати на їх волевиявлення укласти тристоронню угоду. Також автор зазначає, що, згідно з ч. 2 ст. 44 ЦК України, письмові угоди повинні бути підписані особами, які їх укладають. Оскільки продавець не підписує договору фінансового лізингу, так як і лізингоодержувач не підписує договору купівлі-продажу, то з цього випливає, що між лізингодавцем,

лізингоодержувачем і продавцем укладаються два договори: договір фінансового лізингу і договір купівлі-продажу, а не одна тристороння угода [552, с. 127-128].

Однак, ЗУ «Про фінансовий лізинг» моделює саме тристоронню конструкцію відповідного правочину. Так, згідно з ч. 2 ст. 1 Закону, за договором фінансового лізингу лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її в користування лізингоодержувачу на визначений строк, не менший від одного року, за встановлену плату (лізингові платежі). Більше того, ст. 4 Закону містить пряму вказівку на те, що вказаний договір є багатостороннім і визнає продавця його стороною.

Втім, у ході детального аналізу норм ЗУ «Про фінансовий лізинг» простежується той факт, що поряд з договором фінансового лізингу, як двостороннім правочином, укладається договір купівлі-продажу. Це, зокрема, підтверджується тим, що: а) під час визначення істотних умов договору фінансового лізингу відсутня жодна згадка про умови, які стосувалися б відносин продавця і лізингодавця щодо купівлі-продажу предмета лізингу; б) право відмови від договору лізингу закріплено лише за лізингодавцем та лізингоотримувачем. Якщо б зазначений договір був багатостороннім, то логічно було б закріпити відповідне право і за продавцем; в) у Законі передбачено лише права й обов'язки лізингодавця та лізингоотримувача, а що стосується прав та обов'язків продавців за договором фінансового лізингу, то про них взагалі не згадується, тощо.

Таким чином, ЗУ «Про фінансовий лізинг», на нашу думку, потребує суттєвого вдосконалення. Зокрема, для характеристики договору фінансового лізингу за основу варто взяти варіант укладення його у формі двосторонньої угоди, оскільки саме в цьому випадку його назва відповідатиме змісту. Якщо ж лізингодавець, лізингоодержувач і

продавець вирішили укласти один договір у формі багатосторонньої угоди, то за змістом це буде змішаний договір, у якому поєднуюватимуться елементи: власне договору фінансового лізингу та договору купівлі-продажу. У такому випадку доволі складно однозначно віднести договір фінансового лізингу до групи договорів про передання майна в тимчасове оплатне користування, зокрема, до різновиду договору найму (оренди).

Сучасне законодавче регулювання правового статусу сторін договору лізингу дещо відрізняється від попереднього. На відміну від ЗУ «Про лізинг», де сторонами договору лізингу та продавцем лізингового майна могли бути лише суб'єкти підприємницької діяльності, ЗУ «Про фінансовий лізинг» такої вимоги не містить. Крім того, прямо вказано, що лізингоодержувачем та продавцем предмета договором фінансового лізингу може бути не лише юридична особа, а й фізична особа.

У цьому ракурсі варто зауважити, що обмеження можливості фізичної особи виступати лізингодавцем стосується лише відносин за договором фінансового лізингу і є його особливістю. Оскільки такої вимоги щодо договору прямого лізингу не встановлено, то можна резюмувати, що у цьому договорі лізингодавцем може виступати і фізична особа.

Окремої уваги заслуговує той факт, що, відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12.07.2001 р. № 2664-III, фінансовий лізинг належить до фінансових послуг, які, відповідно до ч. 1 ст. 5 цього Закону, надають фінансові установи, а також, якщо це прямо передбачено законом, фізичні особи-підприємці. При цьому ЗУ «Про фінансовий лізинг» таких обмежень не містить. У зв'язку з цим виникає питання: чи можуть лізингодавцями за договором фінансового лізингу виступати не фінансові установи?

Для вирішення цього питання звернемося до змісту ч. 4 ст. 5 ЗУ «Про фінансові послуги та державну регуляцію ринків фінансових

послуг», де вказано, що можливість і порядок надання окремих фінансових послуг юридичними особами, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, визначаються законами й правовими нормативними актами державних органів, які здійснюють регуляцію діяльності фінансових установ і ринків фінансових послуг, виданими в межах їхньої компетенції. Таким чином, оскільки в цій сфері діє спеціальний закон, юридичні особи, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, мають право надавати послуги з фінансового лізингу на загальних підставах.

Законодавче закріплення наведеної позиції міститься, зокрема, у розпорядженні Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг «Про затвердження Положення про надання окремих фінансових послуг юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами» від 22.01.2004 р. № 21 [322]. Пункт 1.2. Положення встановлює можливість надання послуг з фінансового лізингу та порядок, якого необхідно дотримуватись у разі надання цієї послуги юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначене законами та нормативно-правовими актами Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України право надавати послугу з фінансового лізингу.

У п. 2.1. зазначеного вище нормативного документу передбачено, що юридична особа має можливість надавати послугу з фінансового лізингу, якщо у предметі діяльності, визначеному установчими (засновницькими) документами, передбачено здійснення діяльності з надання послуг з фінансового лізингу та враховано вимоги законодавства щодо можливості суміщення фінансових послуг.

Особливою вимогою, закріпленою в п. 2.2. Положення про надання окремих фінансових послуг юридичними особами – суб'єктами

господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, затвердженого розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 22.01.2004 р. № 21, є те, що юридичні особи, які систематично надають послуги з фінансового лізингу (уклали протягом календарного року три та більше договорів фінансового лізингу) або уклали хоча б один договір фінансового лізингу на суму, що дорівнює чи перевищує 80000 гривень, у своїй діяльності повинні керуватись вимогами ЗУ від 14.10.2014 № 1702-18 р. «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» [306] та іншими нормативними актами у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму.

Що стосується істотних умов, то для договору фінансового лізингу вони прямо визначені в ч. 2 ст. 6 ЗУ «Про фінансовий лізинг». Відповідно до зазначеної статті, ними є: предмет лізингу; строк, на який лізингоодержувачу надається право користування предметом лізингу (строк лізингу); розмір лізингових платежів; інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї з сторін має бути досягнуто згоди. Цей перелік є доволі звуженим, порівняно з тим, що закріплювався в ЗУ «Про лізинг».

Предметом договору лізингу може бути річ, яка є неспоживною, незамінною та визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів і може перебувати у вільному цивільному обороті та щодо якої немає обмежень про передання її в лізинг. При цьому в ч. 2 ст. 807 ЦК України встановлено обмеження, згідно з яким не можуть бути предметом договору лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, а також інші речі, установлені законом. У свою чергу, ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про фінансовий лізинг» встановлено, що, крім земельних ділянок та інших природних об'єктів, не можуть бути предметом лізингу

єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці). Водночас, у ч. 5 ст. 292 ГК України, окрім земельних ділянок та інших природних об'єктів, встановлено заборону на передання в лізинг цілісних майнових комплексів лише державних (комунальних) підприємств та їх структурних підрозділів. Таким чином, ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про фінансовий лізинг» та ч. 5 ст. 292 ГК України не узгоджуються між собою.

Отже, у вітчизняному правовому порядку, за будь-яких обставин, предметом договору лізингу не може бути земельна ділянка. Натомість, на відміну від українського законодавства та законодавства багатьох інших країн пострадянського простору (Росії, Узбекистану та інших), у Цивільному кодексі Казахстану передбачено передання в лізинг земельних ділянок [106, с. 85-86].

За такої ситуації ключовим моментом для вирішення питання щодо того, чи можна передавати те чи інше майно у лізинг, є віднесення його чинним законодавством до основних фондів. Відповідь на питання про належність речей до основних фондів, можна знайти в кількох нормативних актах. Зокрема, відповідно до ст. 139 ГК України, основними фондами виробничого і невиробничого призначення є будинки, споруди, машини та устаткування, обладнання, інструмент, виробничий інвентар і приладдя, господарський інвентар та інше майно тривалого використання, що віднесено законодавством до основних фондів.

У свою чергу, наказ Держстандарту України «Щодо затвердження Державного класифікатора України «Класифікація основних фондів» [ДК 013-97]» від 19.08.1997 р. № 507 [543] передбачає, що основні фонди – це матеріальні цінності, експлуатаційний період і вартість яких відповідно перевищують один календарний рік та 15 неоподаткованих мінімумів доходів громадян. У наказі закріплено класифікацію основних фондів, яка охоплює три групи: група 1 – будівлі, споруди, їхні структурні компоненти

та передавальні пристрої; група 2 – транспортні засоби, у тому числі вантажні та легкові автомобілі; меблі, конторське (офісне) обладнання; побутові електромеханічні прилади та інструменти; інформаційні системи, включно з електронно-обчислювальними та іншими машинами для автоматичної обробки інформації; група 3 – інші основні фонди, що не ввійшли до груп 1 і 2, включаючи сільськогосподарські машини і знаряддя, робочу і продуктивну худобу та багаторічні насадження.

Варто відмітити, що в ЦК України та ЗУ «Про фінансовий лізинг» відсутні вимоги щодо мети використання предмета лізингу. Це сприяє суттєвому розширенню кола речей, які можуть ним виступати. Разом із тим, у більшості країн світу будівлі та споруди не здають у лізинг, а Конвенцією УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг з кола майна, що передають у лізинг, виключено те, що використовується лізингоодержувачем для особистих або сімейних цілей, а також для домашніх потреб.

Договір фінансового лізингу укладають на певний строк, що в обов'язковому порядку обумовлюється сторонами і встановлюється договором. Причому цей строк є тривалим і нерідко охоплює весь період ефективної служби майна, узятого в лізинг, тобто наближається до розрахункового строку його повної амортизації. Враховуючи положення наказу Держстандарту України «Щодо затвердження Державного класифікатора України «Класифікація основних фондів» [ДК 013-97]» від 19.08.1997 р. № 507 [543], який передбачає, що основними фондами є матеріальні цінності, експлуатаційний період яких перевищує один календарний рік, договори фінансового лізингу, як правило, укладають на строк не менше одного календарного року. Крім того, п. 1.3.1. Положення про надання окремих фінансових послуг юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, затвердженого розпорядженням Державної

комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 22.01.2004 р. № 21, передбачає, що річ передається в користування лізингоодержувачу на визначений строк, не менший від одного року. У будь-якому випадку, ця істотна умова обумовлюється сторонами з урахуванням конкретних обставин та особливостей технічних характеристик майна, що передається в тимчасове оплатне користування лізингоодержувачу.

Не менш важливою істотною умовою договору фінансового лізингу є лізингові платежі, які, відповідно до ч. 2 ст. 16 ЗУ «Про фінансовий лізинг», включають: а) суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу; б) платіж як винагороду лізингодавцю за передане в лізинг майно; в) компенсацію відсотків за кредитом; г) інші витрати лізингодавця, що безпосередньо пов'язані з виконанням договору лізингу.

Як зазначає О. Беліков, на практиці лізинговий платіж містить такі елементи: вартість предмета лізингу (її частину); витрати лізингодавця з транспортування, встановлення, монтажу предмета лізингу; витрати на митне оформлення (мити, митні збори та інші витрати); витрати на реєстрацію предмета лізингу, а також інші витрати на придбання й передачу предмета лізингу; відсотки за наданий кредит у випадку придбання за рахунок кредитних коштів; витрати на одержання лізингодавцем гарантій та поручництва третіх осіб; винагорода лізингодавцю (вона формується у відсотках від вартості предмета лізингу); відшкодування страхових платежів за умови, що страхування предмета лізингу за договором покладається на лізингодавця; податок із власників транспортних засобів, що платить лізингодавець за власні транспортні засоби, які він передає в лізинг; плата за послуги аудитора (аналіз фінансового стану лізингоодержувача) [27]. Виходячи з цього, обсяг лізингових платежів повинен перевищувати закупівельну ціну устаткування, а різниця становить прибуток лізингодавця.

Що стосується істотних умов договору прямого лізингу, то цивільне законодавство не містить їх переліку. Саме тому в цих випадках, відповідно до ч. 2 ст. 806 ЦК України, слід керуватись загальними положеннями про найм (оренду) з урахуванням особливостей, встановлених § 6 глави 58 ЦК України.

Зміст договору лізингу складають права і обов'язки сторін, які виникають на підставі цього договору. За договором прямого лізингу більшість прав та обов'язків сторін є аналогічними до тих, які випливають з договору найму (оренди) майна з урахуванням особливостей, передбачених для відповідного виду договорів. У свою чергу, зміст договору фінансового лізингу відрізняється значними особливостями (ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про фінансовий лізинг»).

Особливу увагу привертає п. 3 ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про фінансовий лізинг», який передбачає обов'язок лізингодавця своєчасно та в повному обсязі виконувати зобов'язання щодо утримання предмета лізингу відповідно до умов договору. Такий же обов'язок покладено на лізингоодержувача, відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 11 зазначеного вище Закону. З цього випливає, що питання утримання предмета договору лізингу мають обумовлюватись у самому договорі, оскільки норми, які закріплюють відповідні обов'язки сторін, є диспозитивними. На підтвердження цього слід навести положення ч. 2 ст. 14 ЗУ «Про фінансовий лізинг», яке передбачає, що протягом строку лізингу витрати на утримання предмета лізингу, пов'язані з його експлуатацією, технічним обслуговуванням, ремонтом, несе лізингоодержувач, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто, у разі відсутності домовленості між контрагентами про те, на кого буде покладатись відповідний обов'язок, його, за загальним правилом, нестиме лізингоодержувач.

У цьому контексті дещо суперечливою, на нашу думку, є ч. 2 ст. 808 ЦК України, відповідно до якої ремонт і технічне обслуговування предмета

договору лізингу здійснює продавець (постачальник) на підставі договору між лізингоодержувачем і продавцем (постачальником). На перший погляд її можна розцінювати як імперативну норму, від чого залежить свобода сторін договору лізингу щодо врегулювання на власний розсуд питання ремонту й технічного обслуговування предмета договору лізингу. Однак, порівнюючи ч. 2 ст. 808 ЦК України з правилами, закріпленими в п. 3 ч. 2 ст. 10, п. 2 ч. 2 ст. 11, ч. 2 ст. 14 ЗУ «Про фінансовий лізинг», цілком обґрунтовано можна стверджувати, що лізингодавець і лізингоодержувач вільні у виборі моделі регулювання відносин щодо здійснення ремонту та технічного обслуговування предмета лізингу. Доречно розцінювати укладання договору, про який йдеться у ч. 2 ст. 808 ЦК України, як один із варіантів вирішення питання ремонту та технічного обслуговування предмета договору лізингу, визначивши диспозитивно зміст вказаного нормативного припису.

Специфічним правом лізингоодержувача, яке підкреслює особливості конструкції договору фінансового лізингу, є закріплена за ним можливість обирати предмет лізингу та продавця або встановити специфікацію предмета лізингу і доручити вибір лізингодавцю. Вітчизняне законодавче регулювання відносин щодо визначення умов придбання предмета лізингу базується на нормах ч. 1 ст. 806 та ч. 1 ст. 808 ЦК України, ч. 1 ст. 292 ГК України, ч. 2 ст. 1, п. 1 ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про фінансовий лізинг».

Що стосується встановлення лізингоодержувачем специфікації предмета лізингу, то воно полягає у визначенні найменування, кількості, типу, моделі, марки, найменування виробника, вартості тощо речі, яку має бути передано лізингоодержувачу як предмет лізингу. Узагальнюючи господарську практику, можна стверджувати, що найчастіше ці питання документально оформлюють за допомогою додатку до договору фінансового лізингу під назвою «Специфікація», який є його невід'ємною

частиною. Недотримання лізингодавцем вимог специфікації дає право лізингоодержувачу відмовитись від прийняття предмету договору лізингу на підставі п. 2 ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про фінансовий лізинг».

Розкриваючи проблематику особливостей змісту договору фінансового лізингу, варто звернути увагу на ще одну його конститутивну ознаку [479, с. 129], яка передбачає право лізингодавця інвестувати на придбання предмета договору фінансового лізингу як власні, так і залучені та позичкові кошти. При цьому зауважимо, що лізингодавець за оперативним лізингом має право інвестувати на придбання предмета лізингу лише власні чи залучені фінансові кошти (п. 1 ст. 292 ГК України), що виключає можливість використання для зазначеної мети позичкових коштів [154].

З огляду на наявність таких обмежень деякі автори наголошують на неузгодженості норм законодавства в частині використання банками коштів для придбання предмета лізингу. Зокрема, як уже зазначалось, лізингодавець має право інвестувати на придбання предмета лізингу як власні, так і залучені та позичкові кошти (п. 1 ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про фінансовий лізинг»). Якщо при цьому врахувати положення ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про інвестиційну діяльність», який містить визначення власних, позичкових та залучених коштів, то можна зробити висновок, що формально для придбання предмета лізингу банк має право використовувати виключно власні кошти, тобто прибуток, амортизаційні відрахування, відшкодування збитків від аварій, стихійного лиха, грошові нагромадження і заощадження громадян, юридичних осіб тощо (ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» [349]). Проте, виходячи із цих же мотивів, банкам заборонено використовувати як джерело придбання предмета лізингу облігаційні позики; банківські та бюджетні кредити; кошти, одержані від продажу акцій; пайові та інші внески громадян і юридичних осіб [408, с. 128].

Заслуговує на увагу право лізингодавця здійснювати перевірки дотримання лізингоодержувачем умов користування предметом лізингу та його утримання, а також кореспондуючий йому обов'язок лізингоодержувача надавати лізингодавцеві доступ до предмета лізингу і забезпечувати можливість здійснення перевірки умов його використання та утримання. Закріпивши відповідні права та обов'язки, законодавець не конкретизував умови, періодичність, форму проведення відповідних перевірок, тощо. З огляду на це, контрагентам доцільно вирішити ці питання безпосередньо в тексті договору. Зокрема, обумовити порядок, місце, строки і форму повідомлення лізингоодержувача про проведення перевірки лізингодавцем або встановити її періодичність; визначити форму проведення перевірки та фіксування її результатів, тощо. Варто зауважити, що перевірка дотримання лізингоодержувачем умов користування предметом лізингу та його утримання може здійснюватись за домовленістю сторін у формі періодичного подання лізингоодержувачем письмових відомостей за визначеною формою. Невиконання відповідного обов'язку може спричинити для лізингоодержувача настання негативних правових наслідків та бути підставою звернення лізингодавця до суду [415].

Недостатня урегульованість порушених питань, як у законодавстві, так і в конкретних договірних правовідносинах, зумовлюють виникнення різноманітних спорів. Доволі показовим у цьому аспекті є рішення Господарського суду Донецької області від 13.08.2012 року у справі № 40/302пд за позовом ТОВ «ХЮПО АЛЬПЕ-АДРІА-ЛІЗИНГ» (далі – Лізингодавець) до ТОВ «ДОНСПЕЦПРОМ» (далі – Лізингоодержувач) про зобов'язання перевірити технічний стан огляду предметів лізингу згідно договору фінансового лізингу №074-06/2008 від 23.06.2008р. з метою ознайомлення з умовами їх експлуатації та перевірки технічного стану [414].

Окремо варто зупинитись на питанні щодо несення ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета договору лізингу. На відміну від загального правила, установленого для договорів найму (оренди), за яким, якщо інше не передбачено договором, ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі несе наймодавець, у лізингових відносинах такий ризик зазвичай покладається на лізингоодержувача, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 809 ЦК України, ст. 13 ЗУ «Про фінансовий лізинг»).

Моментом переходу ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження речі є момент передання предмета лізингу у володіння лізингоодержувачу. При цьому, 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.

Доволі детально в науковій літературі розкрито також питання стадій укладення договору лізингу, утримання предмета лізингу, правових наслідків його поліпшення лізингоодержувачем, страхування предмета лізингу та/або пов'язаних із виконанням лізингових договорів ризиків тощо [193, с. 360-364; 192, с. 392-395; 407, с. 42-45; 71, с. 219-221].

Особливу увагу привертає до себе питання форми договору лізингу. У § 6 глави 58 ЦК України відсутні вимог стосовно форми договору лізингу, лише ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про фінансовий лізинг» зазначає, що договір фінансового лізингу має бути укладено у письмовій формі. Жодних інших застережень з приводу форми договору та його нотаріального посвідчення ЦК України не передбачає. Більше того, у ч. 2 ст. 806 зроблено застереження, що до договору лізингу застосовують загальні положення про найм (оренду) з урахуванням особливостей, установлених §6 ЦК

України та законом, що виключає можливість застосування до договору лізингу положень інших параграфів цієї глави.

Виходячи з цього, питання нотаріального посвідчення договору лізингу необхідно вирішувати окремо в кожному випадку з урахуванням його предмета. Тобто, лише в тих випадках, коли законодавством буде прямо передбачено необхідність нотаріального посвідчення договору лізингу, сторони зобов'язані дотримуватись відповідних приписів законодавства.

Відсутність у ЦК України прямих вказівок щодо форми договору лізингу в багатьох випадках стає причиною неоднозначного застосування законодавства та виникнення спорів між сторонами. Як приклад такої неоднозначності можна назвати рішення Тернопільського міськрайонного суду від 23.12.2008 р. та рішення апеляційного суду Тернопільської області у справі № 22ц-184/2009 від 17.02.2009 р. [412], а також рішення Господарського суду Черкаської області від 6 квітня 2010 року у справі № 16/377 [416].

У підсумку необхідно зауважити, що правовим імпульсом у динаміці лізингових відносин є договір лізингу, як двостороння договірна модель, яка репрезентує один із різновидів договору найму (оренди). Однак, на відміну від інших видів утворень цього договірного підтипу, договір лізингу опосередковує відносин фінансового лізингу у поєднанні з договірними конструкціями інших договірних типів. Такий стан правового впливу на лізингові відносини неодмінно позначається обсязі прав і обов'язків їх учасників.

3.4. Договір найму (оренди) житла

Договір найму житла є одним зі способів реалізації права громадян на житло, яке передбачене та гарантоване ст. 47 Конституції України [165]. Проблематику динаміки договірних зобов'язань про передання житла в користування неодноразово розглядали науковці. Найбільш фундаментальним у цій сфері на сьогодні є дисертаційне дослідження М. К. Галянтич «Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні» [73], Є. О. Мічурін «Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло» [217], В. Я. Бондар «Договір найму житла» [41], Я. В. Гуляка «Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України» [102], О. С. Омельчук «Зміна договору найму (оренди) житла» [246]. Однак, з огляду на постійні зміни в чинному законодавстві, чимало теоретичних положень, викладених у зазначених працях, вимагають перегляду та доповнення.

Загальний порядок реалізації зазначеного права шляхом укладення цивільно-правових договорів визначають ЦК України [519] та ЖК України [134], ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. № 3334-IV, постанова КМ України «Деякі питання реалізації ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення» № 682 від 23.07.2008 р., роз'яснення Міністерства юстиції України «Договір найму (оренди) житлового приміщення» від 05.01.2011 р. а також низка інших нормативних актів. Разом із тим, кожен з перелічених законодавчих актів оперує власним категоріальним апаратом для позначення одних і тих же договірних правовідносин з передання житла в користування. Так, Основний Закон держави використовує поняття «оренда житла», ЦК України застосовує категорію «найм (оренда) житла», а ЖК – «найм жилого приміщення». Така ситуація не сприяє однозначному тлумаченню

та застосуванню норм законодавства, а також створює суперечності в їх практичному застосуванні.

Крім того, і досі залишається невирішеною проблема одночасного застосування таких категорій, як «житло» та «жиле приміщення», оскільки вони відрізняються за своїм змістом. Зокрема, відповідно до ст. 379 ЦК України, житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Натомість, згідно з наказом Державного комітету з будівництва та архітектури № 80 від 18.05.2005 р. «Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005» [107] житловим (жилим) приміщенням є опалюване приміщення, яке розташоване в надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Як вбачається, термін «житлове приміщення», яким оперує ЖК України, відображає більше технічні характеристики об'єкту, аніж соціальну значимість. Оскільки останнє є більш важливим для визначення предмета договору найму, то доцільно використовувати саме категорію «найм житла», а не «найм житлового приміщення». Категоріальна неоднозначність властива і нормативним актам прийнятих порівняно нещодавно. Наприклад, у роз'ясненні Мін'юсту України від 05.01.2011 р. «Договір найму (оренди) житлового приміщення» [111] одночасно використовуються поняття «договір оренди житла», «договір найму (оренди) житла», «договір найму житлового приміщення», а також «договір найму (оренди) житлового приміщення». Зрозуміло, що така

різноманітність категорій, якими визначається один і той же договір, є неприпустимою для законодавства.

Відповідно до ч. 1 ст. 810 ЦК України, під договором найму (оренди) житла розуміють договір, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату.

Залежно від виду житлового фонду, у юридичній літературі проводять класифікацію договорів найму житла [397, с. 58-73; 528, с. 25-29; 133, с. 27-32; 132, 74]. Найчастіше за цим критерієм у спеціальній літературі виділяють: договір найму житлового приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду, договір найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних і житлових кооперативів, договір найму житлового приміщення в будинках приватного (індивідуального) житлового фонду [207, 18-23].

Існує також класифікація договорів найму житла, підставою для якої є врахування напрямків реалізації громадянами права на житло. Відповідно пропонується розрізняти: 1) приватний (комерційний) договір найму житлового приміщення; 2) соціальний договір найму житлового приміщення; 3) спеціальний службовий договір найму житлового приміщення (найм службових житлових приміщень); 4) найм житла в гуртожитках (тимчасовий договір найму житлового приміщення) тощо [40, 29-31].

Соціальний найм житлових приміщень, зауважує О. С. Омельчук, має місце там, де правовідносини виникають щодо житла, яке входить до державного або громадського житлового фонду. Особливостями цього виду договору найму житла є складна процедура його укладення, необхідність низки додаткових підстав для виникнення правовідносин найму (наприклад, потреба в поліпшенні житлових умов, визнання

рішення про надання житла, видача ордера), прагнення більшої гарантованості прав наймача тощо [247, с. 76-77].

З огляду на наведене, більш точним уявляється поділ за цією ознакою лише на два види договору найму житла: 1) договір найму соціального житла; 2) цивільно-правовий договір найму житла, різновидом якого є договір оренди житла з викупом. Для позначення договору найму житла в зарубіжному законодавстві та правовій літературі іноді використовують терміни «комерційний договір найму житлового приміщення», «договір найму житлового приміщення комерційного характеру» як протилежні до поняття «договір найму жилого приміщення в державному і муніципальному житловому фонді соціального використання» або «договір соціального найму» (ст. 672 ЦК України РФ) [86, с. 351-352]. Крім зазначених термінів, у вітчизняній літературі також уживається позначення «договір приватного найму» [218, с. 183], а іноді «договір комерційного найму» або «комерційний договір найму житла» [74, с. 165; 39, с. 9-10].

Договір соціального найму житла має спеціальне нормативно-правове регулювання і відрізняється наявністю деяких елементів адміністративних правовідносин та специфічними особливостями, порівняно з договором найму житла, що є об'єктом права приватної власності. Останній, у свою чергу, опосередковує ринкові відносини, що виникають у житловому секторі, і має яскраво виражені ознаки приватного договірного права. Тому власне договором найму житла в прямому значенні цього поняття є лише цивільно-правовий (приватний) договір найму житла, оскільки у випадку соціального найму лише використовується зовнішня форма договору, яка, насправді, не має характерних ознак останнього [102, с. 49-51].

Так, М. К. Галянтич зазначає, що особливості цивільно-правових договорів найму житла (за термінологією, яку використовує автор, –

договорів комерційного найму (оренди)) та договорів соціального найму житла) повинні зберігатися і мати свої відмінності, з огляду на таке: по-перше, слід визначити сферу укладення договору: у державному чи недержавному житлових фондах. Договір комерційного найму (оренди) житлового приміщення в недержавному фонді є добровільною угодою двох рівноправних сторін, жодна з яких не може бути зобов'язана укладати цей договір, а договір соціального найму в державному житловому фонді укладається на підставі рішення відповідних державних органів; по-друге, правовий режим договору найму державного (комунального) житлового фонду регламентується ЖК України, договір соціального найму – ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення» [303], а договір комерційного найму – ЦК України; по-третє, договір комерційного найму (оренди) жилого приміщення мають право укладати як юридичні, так і фізичні особи, проте наймачами договору некомерційного найму можуть бути лише громадяни України; по-четверте, у державному чи комунальному житловому фонді договір найму є безстроковим. Строк комерційного найму (оренди) приватного житлового фонду визначає договір, і наймачів виселяють на підставі договору без надання іншого жилого приміщення; по-п'яте, за договором комерційного найму (оренди) обмежено весь комплекс житлових прав. Орендарі не мають права на бронювання, обмін, збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми особами, переобладнання, перевлаштування, вселення інших мешканців тощо [72, с. 283-284].

Актуальною проблематикою сьогодні виступає питання щодо форми договору найму житла в контексті співвідношення норм ЖК України та ЦК України. Відповідно до ст. 811 ЦК України, договір найму житла укладають у письмовій формі. Жодних інших застережень щодо форми цього договору цивільне законодавство не передбачає (за винятком такого різновиду договору найму (оренди) житла, як оренда житла з викупом).

Немає такої вимоги й у ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Отже, щоб убезпечити себе від небажаних наслідків, доцільніше дотримуватися письмової форми договору найму (оренди) житла [456, с. 65].

Разом із тим, ч. 2 ст. 158 ЖК України передбачає, що договір найму жилого приміщення укладається між власником будинку (квартири) і наймачем у письмовій формі з наступною реєстрацією у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів або в органі управління, що ним утворюється. Більше того, відповідно до ст. 793 та ст. 794 ЦК України, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк, не менший, ніж три роки, підлягає нотаріальному посвідченню. З цього можна зробити висновок, що договір найму (оренди) житла, укладений на три і більше років, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Однак, така позиція буде неправильною, адже, відповідно до ЦК України, житло, як об'єкт нерухомості, виокремлено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з об'єктами, право тимчасового користування щодо яких регламентовано у главі 58 «Найм (оренда)» ЦК України. Тому при укладенні договору найму (оренди) житла першочергово необхідно застосовувати положення глави 59 ЦК України «Найм (оренда) житла», які є спеціальними для правовідносин цього виду і вказують на письмову форму договору (ч. 1 ст. 811 ЦК України) та не передбачають обов'язку нотаріального посвідчення. Винятком є лише договір найму (оренди) житла з викупом, до якого в ч. 1, 2 ст. 811 ЦК України міститься вимога щодо обов'язкового нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Наведеної позиції дотримується Міністерство юстиції України в Методичних рекомендаціях стосовно державної реєстрації права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними

спорудами, їх окремими частинами, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 13.10.2010 № 2500/5 [316]. У розділі III цих методичних рекомендацій зазначено наступне: «Слід зацентувати увагу на тому, що Цивільний кодекс України, регулюючи відносини, пов'язані з наймом (орендою), у Книзі п'ятій застосовує різні правові конструкції в залежності від статусу майна, яке може бути предметом такого виду договорів. Так, параграф 4 глави 58 «Найм (оренда)» містить положення щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). Водночас, окремою главою 59 «Найм (оренда) житла» врегульовано відносини, що пов'язані з укладенням договору саме щодо такого виду нерухомого майна, як житло. Тобто, відповідно до Цивільного кодексу України житло як об'єкт нерухомості виокремлено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з об'єктами, речові права щодо яких виникають з підстав, визначених параграфом 4 глави 58 «Найм (оренда)». Таким чином Цивільний кодекс України встановлює різні підходи до регулювання відносин найму (оренди) в залежності від цільового призначення об'єктів нерухомого майна».

Аналогічну позицію відображено й у судовій практиці. Наприклад, у постанові Вищого господарського суду України від 28.01.2010 р. у справі №35/305 [272] висловлено правову позицію, згідно з якою на правовідносини щодо найму житла не поширюються вимоги ст. 793 Цивільного кодексу України, якими врегульовано питання щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди. Натомість до зазначених правовідносин слід застосовувати главу 59 ЦК України, яка регулює відносини з найму (оренди) житла і не передбачає обов'язкового нотаріального посвідчення договору, за винятком оренди з викупом.

Разом із тим, доводиться констатувати, що в судовій практиці трапляються випадки протилежного вирішення аналогічних справ. Прикладом може бути ухвала Вищого спеціалізованого суду України з

розгляду цивільних і кримінальних справ від 17.01.2011 року, в якій суд касаційної інстанції погодився з висновком судів попередніх інстанцій при застосуванні ними ст. 158 ЖК України та дійшов висновку про те, що письмовий договір найму частини жилого приміщення, який не зареєстровано у виконавчому комітеті місцевої ради або в органі управління, відповідно до вимог ч. 2 ст. 158 ЖК України не породжує для сторін договору правових наслідків [288].

Переходячи до характеристики елементів цивільно-правового договору найму житла, потрібно зазначити, що його сторонами можуть бути фізичні та/або юридичні особи. При цьому, наймодавцем обов'язково має бути особа, якій на праві власності належить предмет договору – житло, або уповноважена ним особа. З огляду на це, норми договору найму житла не можуть поширюватись на помешкання, яке визнане самочинним будівництвом, оскільки особа, яка здійснила або здійснює таке самочинне будівництво, не набуває права власності на нього, крім випадків, передбачених ч. 3 і 5 ст. 376 ЦК України.

Необхідно зауважити, що у науковій літературі питання правового статусу сторін за договором найму житла викликало жвавий інтерес як в наукових колах, так і на практиці [456, с. 64-65; 469, с. 91-92], що пояснюється низкою дискусійних моментів у цій сфері. Так, ЦК України, поряд з наймачем, виділяє також тих осіб, які постійно проживають разом із ним. Відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України, ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. У юридичній літературі виокремлено низку фактів, сукупна наявність яких обумовлює виникнення цих прав і обов'язків: а) особи повинні бути поіменовані в договорі, а це передбачає, що наймодавець дає згоду на їх проживання; б) вони повинні вселитися в надане житло разом з наймачем або в інший обумовлений строк; в) особи вселяються на постійне проживання [456, с. 65; 233, с. 421]. Постійний характер проживання підтверджується

реєстрацією проживання, яка виконує обліково-статистичні функції та її наявність сама по собі не є підставою для визнання права користування житлом за особою, яка там проживає.

Окремі науковці виділяють також додаткові умови набуття рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Зокрема, О. Р. Шишка відносить до них правоздатність осіб, які постійно проживають разом із наймачем, умови існування якої встановлено законом [537, с. 172].

Втім, чинне цивільне законодавство не містить переліку тих осіб, які можуть проживати разом із наймачем. Виходячи з положень ст. 160 ЖК України, ними, зокрема, можуть бути члени сім'ї наймача. Питання правового становища членів сім'ї в цих відносинах порушувало чимало вітчизняних та зарубіжних науковців, проте єдності думок щодо цієї проблематики так і не було досягнуто [529, с. 14; 20, с. 90; 56, с. 18; 11, с. 18, 20; 135, с. 20; 490, с. 102].

Поняття членів сім'ї міститься в низці нормативно-правових актів, зокрема в ч. 2 ст. 3 СК України [452], ч. 2 ст. 64 та ч. 4 ст. 156 ЖК України [134], ст. 37 ЗУ «Про пенсійне забезпечення» [370], п. 2 ст. 10 ЗУ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [389], ст. 1 ЗУ «Про попередження насильства в сім'ї» [371], п. 1.4 наказу Державної Митної Служби України № 491 від 19.07.2001 р. «Про затвердження Правил митного контролю та митного оформлення предметів дипломатичних представництв, консульських установ, представництв міжнародних організацій, а також їх персоналу та членів сімей персоналу, які користуються на території України митними пільгами» [338] та ін. Однак, кожне з визначень сім'ї застосовується саме в тій сфері, на яку поширюється дія відповідного нормативно-правового акту. З огляду на це, у визначенні кола осіб, які належать до членів сім'ї наймача за договором

найму житла, слід керуватись положеннями ч. 2 ст. 64 та ч. 4 ст. 156 ЖК України, а також субсидіарно нормою ч. 2 ст. 3 СК України.

Таким ічином, до членів сім'ї наймача можуть бути віднесені особи, які: по-перше, проживають разом з наймачем, тобто в одному спільному для них житлі; по-друге, ведуть із ним спільне господарство, тобто мають спільні витрати – на ремонт, придбання речей, їжу, надання взаємної допомоги тощо. Законодавством України не встановлено строк такого спільного проживання і які-небудь умови ведення господарства. У випадку виникнення суперечки це питання вирішується, виходячи з конкретних обставин. Наявність родинних зв'язків у цьому випадку не обов'язкова, проте, відсутність хоч б однієї з названих вище ознак виключає можливість визнати особу членом сім'ї наймача.

Враховуючи зазначене, О. Р. Шишка обґрунтовано робить висновок про те, що законодавець не встановлює вичерпного переліку осіб, які належать до кола членів сім'ї наймача, але визначає критерії, за якими осіб, не пов'язаних шлюбними або родинними стосунками, віднесено до них [537, с. 171]. Отже, з урахуванням аналізу чинного законодавства та зазначеного вище, до членів сім'ї, за договором найму житла, належить фізична особа, незалежно від спорідненості, яка постійно проживає разом з наймачем, пов'язана з ним спільним побутом, а також має взаємні права та обов'язки і таке проживання не суперечить моральним засадам суспільства.

Наймач та особи, які постійно проживають разом із ним, мають право, за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця, вселити в житло інших осіб для постійного проживання в ньому. Останні набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено під час вселення. На відміну від ст. 816 ЦК України, такого статусу можуть набути особи, які вселились у житло вже після укладання договору найму. Для виникнення в них права постійного проживання

необхідна сукупність таких фактів: згода осіб, які вже постійно проживають разом із наймачем (за неповнолітніх осіб згоду повинні висловити їхні законні представники, навіть якщо вони не проживають у цьому помешканні); згода наймодавця. Законодавець не ставить вимог щодо форми, у якій дається згода не вселення, тому згода може бути й усною. У разі виникнення спору, надання згоди або її відсутність можна доводити будь-якими доказами, що допускає ЦПК України; вселення в займане наймачем житло.

Заслуговує на увагу той випадок найму житла, коли наймачем виступає юридична особа. Так, доволі часто юридичні особи укладають договори найму житла з метою забезпечення своїх працівників житловим приміщенням. З огляду на свою актуальність, цю проблематику детально висвітлено в науковій літературі. Наприклад, М. К. Галянтич окреслює можливість оренди житла державною, кооперативною або громадською організацією для поселення в ньому своїх працівників [72, с. 232], а Є. О. Мічурін вказує на можливість юридичної особи, як наймача жилих приміщень, забезпечувати житлом співробітників [216, с. 220].

Відповідно до ч. 2 ст. 813 ЦК України, у випадку, коли наймачем виступає юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб. Якщо ж юридична особа має намір використовувати приміщення під офіс, то, як зазначає К. Фоміна, спочатку потрібно перевести таку квартиру в нежитловий фонд [492]. Такий висновок впливає з положень чинного законодавства, а саме ст. 6 ЖК України передбачає, що житлові будинки і житлові приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Подібну позицію закріплено й у судовій практиці, зокрема в рішенні Шевченківського районного суду м. Києва від 23.06.2005 р. «Про аспекти користування житловим приміщенням» [283].

У наукових колах триває дискусія щодо правової природи відносин, які виникають між юридичною особою – наймачем житла та фізичною особою, яка користується таким житлом, оскільки ЦК України не дає відповіді на питання про те, яким договором мають опосередковуватися вказані правовідносини. Автори одного із коментарів ЦК України стверджує, що в таких випадках «юридична особа під страхом недійсності угоди ... зобов'язана укласти договір піднайму (іншу, незаборонену законом угоду, наприклад договір безоплатного користування) з фізичною особою» [233, с. 419]. Вказану доктринальну позицію підтримують І. О. Гожій та І. В. Солончук, вважаючи, що договір піднайму житла має бути правовою підставою проживання працівника в житловому приміщенні, наймачем якого є юридична особа [76, с. 106].

До іншої думки (з якою ми солідарні) схиляється Я. В. Гуляк вважаючи, що зазначений підхід означав би істотне звуження гарантованості прав фізичних осіб, які користуються такими приміщеннями (ст. 823 ЦК України), а це не відповідало б загальним тенденціям сучасного українського цивільного права до розширення можливостей захисту прав приватних осіб. З огляду на це, зазначені відносини слід кваліфікувати як договір на користь третьої особи, якою в цьому випадку виступає фізична особа, що користується житлом, найнятим юридичною особою [103, с. 13]. Такий підхід до вирішення поставленого завдання, у порівнянні із конструкцією договору піднайму, обумовлює краще правове становище для фізичної особи, адже, у відповідності до ч. 2 ст. 636 ЦК України, вона як і юридична особа – наймач має право вимагати виконання договору найму житла та без її згоди цей договір не може бути розірваний його сторонами, якщо фізична особа виразила намір скористатися своїм правом (ч. 3 ст. 636 ЦК України).

Щодо істотних умов договору найму житла, то у доктрині цивільного права відсутня єдність думок з окресленого питання. Зокрема,

Я. Балан висловлюючи свою авторську позицію з порушеної проблематики, вказує, що істотними умовами цивільно-правового договору найму житла, вимога наявності яких впливає безпосередньо з приписів закону, але характеристика яких конкретно визначається сторонами, є: 1) предмет договору; 2) суб'єктний склад договору; 3) строк дії договору; 4) розмір плати за користування житлом [18, с. 120].

Виходячи зі змісту ст. 812 ЦК України, предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема, квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Отож, предмет договору визначений у цій статті через нове для законодавства поняття «помешкання». З огляду на ч. 3 ст. 825 ЦК України предметом договору найму може бути також кімната та частина кімнати. Потребою запровадження цієї правової категорії у сучасний правовий порядок користування приватним житлом є тенденція до розширення предмета договору найму (оренди) житла, яким є не тільки окремі об'єкт права власності, які відповідають вимогам до житла, але і частини цих об'єктів, які придатні для постійного проживання. З метою уникнення понятійного нашарування у цивільно-правовому регулювання житлових відносин, запропоновано внести редакційну поправку у ст. 379 ЦК України, замінивши термін «приміщення» терміном «помешкання».

У складі житлового будинку виділяють допоміжні приміщення, призначені для експлуатації та утримання будинку. Визначення допоміжних приміщень багатоквартирного будинку та їх орієнтовний перелік вказані в ст. 1 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III [361], відповідно до змісту якої ними є приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори,

колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення).

У квартирах виділяють підсобні приміщення. Відповідно п. 2 Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян, затвердженого Міністерством з питань житлово-комунального господарства України 16.12.2009 р. № 396 [325] підсобними приміщеннями є приміщення квартир, комунальних квартир, жилих блоків (секцій), призначені для гігієнічних або господарсько-побутових потреб мешканців (ванна, вбиральня, душова, приміщення для прання, кухня, комора), а також передпокій, внутрішньоквартирний хол, коридор тощо.

Будинки і допоміжні приміщення (квартири (кімнати) і підсобні приміщення) як об'єкти цивільних відносин співвідносяться як головна річ та її приналежність. Тому допоміжні та підсобні приміщення не можуть бути самостійним предметом договору найму житла, а користування ними здійснюється на підставі укладеного договору найму будинку (квартири).

Зазначена проблематика була предметом дослідження Г. Коваленко ще до набрання чинності ЦК України 01.01.2004 р. Проте, на нашу думку, помилкою науковця стала безпідставна вказівка на те, що багатоквартирний житловий будинок виступає саме спільною частковою власністю громадян – власників приватизованих квартир і відповідного державного органу, який виконує повноваження власника щодо об'єктів права комунальної власності, за умови, що не всі квартири в будинку приватизовано [157, с. 77].

Придатність помешкання для постійного проживання в ньому є єдиною вимогою до предмета договору найму житла, що закріплена в ч. 2 ст. 812 ЦК України. Такий законодавчий підхід виправданий з позиції уніфікації нормативного регулювання, оскільки житловий будинок і квартира розцінюються як житло, якщо вони придатні для проживання.

На нормативному рівні критерії придатності житла для проживання визначені у постанові Ради Міністрів УРСР від 26 квітня 1984 р. №189 «Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання» [373] та окремих держстандартів. Інші характеристики помешкання сторони можуть обумовити в договорі найму.

Втім, юридична наука пропонує вирішувати питання щодо придатності житла для постійного проживання крізь призму наявності таких вимог: бути будівлею капітального типу (відповідно до Єдиного класифікатора житлових будинків житловим будинком капітального типу вважається будівля зі строком служби від 30 до 150 років); бути спорудженим із дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами; призначатися для постійного в ньому проживання [18, с. 120].

Істотними умовами договору найму житла є плата за користування житлом та строк цього договору. Обидва параметри користування житлом визначаються за домовленістю наймодавця і наймача і встановлюються у договорі найму житла. Однак, якщо вони у договорі не встановлені, немає підстав розцінювати договір найму житла неукладеним. З огляду на можливість застосування до договору найму житла загальних положень про найм, розмір плати за користування житлом, якщо він не встановлений у договорі найму житла, визначатиметься відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України. Щодо вирішення питання строку договору найму житла на той випадок, коли він не встановлений у договорі, у правовому регулюванні відносин тимчасового користування житлом встановлено спеціальне правило, відповідно до якого такий договір вважається укладеним на п'ять років.

У контексті аналізу строку договору найму житла необхідно розглянути особливості правового регулювання відносин тимчасового користування житлом строком до одного року (короткостроковий найм). Так, до договору найму житла, укладеного на строк до одного року (короткостроковий найм), не застосовують положення ч. 1 ст. 816 ЦК України про обов'язковість вказівки в договорі на осіб, які проживатимуть разом із наймачем; положення ст. 818 ЦК України про право наймача й осіб, які проживають разом із ним, на вселення тимчасових мешканців; положення ч. 2 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на придбання житла, яке було предметом договору найму, у разі його продажу; ч. 1 ст. 823 ЦК України про право наймача за згодою наймодавця передавати все або частину помешкання в користування піднаймачеві; ст. 824 ЦК України про заміну наймача; положення ч. 1 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на укладення договору найму на новий строк.

Я. Балан на підставі аналізу положень зазначених норм зауважує, що коли обмеження стосовно вселення інших осіб у найняте помешкання (включно зі здачею його в піднайом), а також переважних прав наймача житла на укладення договору на новий строк та на придбання житла в разі його продажу виглядають цілком логічними, то обмеження заміни наймача в разі його смерті здаються невинуватими [18, с. 123].

Особливості короткострокового найму житла неодмінно позначаються на судовій практиці. Наприклад, відповідно до рішення Апеляційного суду Луганської області від 27.03.2013 року у справі № 2-981/12 за позовом наймодавця до наймача про виселення, до правовідносин, які виникли на підставі договору найму житла, укладеного строком на один рік, не було застосовано положення ч. 2 ст. 821 ЦК України, оскільки такий договір вже не вважається короткостроковим наймом. Таким чином, оскільки у справі не було надано доказів того, що

позивачка, як наймодавець, не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла попередила відповідачку, як наймача, про відмову від укладення договору на новий строк, суд не знайшов підстав для задоволення позовних вимог про виселення [411]. Натомість якби сторони в цьому випадку визначили строк договору, менший хоча б на один день від року, суд не мав би підстав застосовувати до таких правовідносин положення ч. 1 ст. 822 ЦК України про переважні права наймача на укладення договору найму на новий строк.

Не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Зазначений у ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячний строк, спрямовано на захист прав наймача в тих випадках, коли він відмовиться від укладення договору на нових умовах або коли наймодавець не бажає укласти договір найму житла на новий строк. Як зазначають Є. О. Харитонов та О. С. Омельчук, він надає наймачу можливість підшукати для себе інше житло. У разі попередження наймача про відмову від укладення договору на новий строк менше ніж за три місяці, наймач, очевидно, має право проживати в цьому помешканні до спливу трьох місяців від дня попередження [496, с. 76].

Окрім розглянутих вище прав і обов'язків наймодавця та наймача, зміст цивільних відносин, що опосередковуються договором найму житла, складають інші права і обов'язки, які обумовлені сутністю відносин тимчасового користування житлом. Я. В. Гуляк пропонує називати їх «звичайними» [103, с. 16-17]. До них відносяться, обов'язки наймодавця щодо забезпечення: придатності для постійного проживання в наданому наймачеві помешканні (ч. 2 ст. 812 ЦК України); можливості користування наймачем житла майном, що обслуговує багатоквартирний житловий будинок (ч. 3 ст. 812 ЦК України); обов'язок наймача використовувати

житло для проживання в ньому (ч. 1 ст. 815 ЦК України); забезпечувати збереження житла (ч. 1 ст. 815 ЦК України); підтримувати житло в належному стані (ч. 1 ст. 815 ЦК України); не проводити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця (ч. 2 ст. 815 ЦК України) тощо.

У підсумку необхідно сказати, що нормативне регулювання відносин найму житла не позбавлене суперечливих моментів, що негативно позначається на правозастосовній практиці. Зокрема, серед інших, суттєвою проблемою є використання в низці нормативно-правових актів не уніфікованого категоріального апарату щодо назви договору найму житла, який налічує кілька різних визначень одного правового явища. Така ситуація, безумовно, є неприпустимою для законодавства та нормотворчої техніки.

3.5. Договір позички

У порівнянні із вище розглянутими договірними формами сфера застосування договору позички не така широкомасштабна, проте він набув значного поширення в побутових відносинах та в галузі культури і мистецтва.

Дослідженню особливостей договору позички як окремого виду договорів, спрямованих на передачу майна в користування, присвячено незначну кількість комплексних наукових досліджень. Основними фундаментальними працями вітчизняних дослідників, об'єктом дослідження яких послужили суспільні відносини, що виникають з договору позички, є дисертаційне дослідження Н. М. Бойко на тему «Правове регулювання договору позички» [37] та В. О. Гончаренко на

тему «Договір позички за римським приватним правом та його рецепція у сучасному цивільному законодавстві України» 2005 р. [81], у якому автор розкрила поняття, зміст і характерні ознаки договору позички (*commodatum*) за римським приватним правом та цивільним законодавством України, а також визначила характер та ступінь рецепції римсько-правових ідей, підходів та рішень щодо цього договору в цивільному законодавстві України.

Водночас, питання правової природи та нормативно-правового регулювання договору позички як підстави виникнення зобов'язання про передання майна в безоплатне тимчасове користування досліджували О. В. Воронова [69], Н. А. Д'ячкова [105], С. М. Лепех [188], М. В. Парасюк [252], В. В. Посполітак [269], та ін. Утім, у наукових доробках зазначених авторів питання договору позички розглядалося в ході вирішення інших проблемних питань науки цивільного права.

Договір позички має давню історію і був відомий ще в римському приватному праві (приблизно в I ст. н. е.) через необхідність оформлення відносин з безоплатного передання речей у тимчасове користування. В українському законодавстві цей договір під назвою «договір безоплатного користування» з'явився в ЦК України УРСР 1963 р., де йому було присвячено главу 27. Сьогодні основу системи правового регулювання відносин позички складають положення глави 60 ЦК України, ЗУ «Про бібліотеки і бібліотечну справу» (ст. 22) [285], ЗУ «Про свободу совісті та релігійні організації» (ст. 17) [386], ЗУ «Про благодійництво та благодійні організації» (ст. 16) [286], ЗУ «Про професійні спілки, їх права та гарантії діяльності» (ст. 43) [380], Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 [268] та інших нормативних актах.

Відповідно до ст. 827 ЦК України, за договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати

другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку. Отже, своєрідність договору позички полягає в тому, що, передаючи річ у користування, позичкодавець не отримує зустрічного задоволення, прямої вигоди.

Доречно зауважити, що чинне законодавство не виділяє окремих видів договору позички, натомість французьке цивільне право минулого століття розрізняло два його різновиди. У разі позички першого роду має бути повернуто ту ж саму річ, що було дано в позичку; користувач має право лише користуватися річчю впродовж існування договору, але не може ні відчужувати, ні знищувати її, це так звана позичка на підтримання. У разі другої – користувач вправі розпоряджатися отриманими в позичку речами й лише зобов'язаний повернути інші речі тієї ж якості й у тій самій кількості; цю форму позички називають позичкою на споживання [180, с. 102]. Безперечно, що в останньому випадку має місце договір, який у вітчизняному законодавстві визначено як договір позики.

В українській мові «пози́ка» та «позичка» є словами однокореневими і походять від слова «позичати», яке означає одержувати/передавати певну річ на якийсь час – як у позику, так і в користування. Однак, така зовнішня термінологічна схожість не позначається на відмінності правових явищ, які ними позначаються.

Сучасне законодавче визначення договору позички неодноразово піддавалось критиці в наукових колах. Так, В. О. Гончаренко зазначає, що у визначенні цього договору в ЦК України є певні недоліки, зокрема, у ньому відсутня вказівка на стан речі, у якому вона підлягає поверненню. З цієї причини, запропоновано дефініцію договору позички доповнити вказівку про те, що річ підлягає поверненню позичкодавцеві в стані, у якому особа її отримала, з урахуванням нормального зношення чи в стані, указаному в договорі [81, с. 9-10]. Вбачається, що така доктринальна пропозиція не виправдана з позиції техніки моделювання легальних

дефініцій, оскільки обов'язок користувача повернути річ після закінчення строку договору в такому самому стані, у якому вона була на момент її передання, передбачено в п. 3 ч. 2 ст. 833 ЦК України.

Жваву дискусію в наукових колах спричинило також положення ч. 3 ст. 827 ЦК України, згідно з яким до договору позички застосовують положення глави 58 ЦК України про найм (оренду) майна. З огляду на те, що зазначена норма не містить будь-якого обмеження чи уточнення, складається враження, що до договору позички застосовують у повному обсязі всі положення, що стосуються оплатного користування майном при договорі найму (оренди). Однак такий хід думок є помилковим, інакше не було б потреби виокремити та законодавчого закріпити договір позички як окрему договірну конструкцію.

Для розв'язання порушеної проблеми науковці пропонують різні шляхи її вирішення. Зокрема, В. О. Гончаренко пропонує перелічити в ч. 3 ст. 827 ЦК України конкретні норми глави 58 ЦК України, які можуть застосовуватись до договору позички і викласти вказану норму в такій редакції: «До договору позички застосовуються положення, передбачені частинами 1 та 3 ст. 760, ст. ст. 761, 763, 765, 767, 769, частиною 2 ст. 770, ст. ст. 771–776, 778–780, частиною 1 ст. 785, ст. ст. 786, 792–796, 798–805 цього Кодексу» [81, с. 10]. Більш виправданою з позиції юридичної техніки нормотворення є пропозиція О. В. Воронової, яка запропонувала ч. 3 ст. 827 ЦК України викласти в такій редакції: «До договору позички застосовуються положення глави 58 цього Кодексу, якщо це не суперечить безоплатній природі відносин, що впливають з даного договору» [69, с. 62].

Редакція зазначеної норми свідчить, що в ЦК України законодавець відмовився перелічувати положення про найм, які можна було б застосовувати до договору позички, подібного до того, як це було зроблено в ЦК України 1963 року та викладено в кодифікованих актах інших держав

(Росії, Білорусь, Казахстану, Узбекистану тощо). Така позиція розробників ЦК України розширила для сторін даного договору можливість саморегулювання їхньої поведінки та є яскравим прикладом втіленням у відносини безоплатного користування майном принципу свободи договору. Водночас, слід пам'ятати, що «свобода іманентно включає у себе обмеження, які закріплені у праві» [100, с. 11], а у ч. 3 ст. 827 жодних застережень відносно обмежень у застосуванні до договору позички положень гл. 58 не визначено. Через те подібний безумовний дозвіл потребує уточнення стосовно можливості застосування до договору позички як загальних положень про найм (оренду), так і правил про прокат, найм (оренду) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренду) транспортного засобу, лізинг.

Тимчасове користування майном та безоплатність – два класифікаційні чинники, які разом зумовлюють самотність договору позички і визначають його місце в системі цивільно-правових договорів. Перший із них вказує на належність цієї договірної конструкції до окремого договірного типу та забезпечує можливість застосування уніфікованих правил про тимчасове користування майном до договору позички. Другий – видоутворюючий, що слугує причиною моделювання окремих правил поведінки, кожне з яких є втіленням специфіки безоплатного користування неспоживчою, індивідуально-визначеною річчю та модифікує в цьому контексті загальні положення про найм. Отже, до договору позички не можуть застосовуватися ті загальні положення про найм (оренду), зміст яких пов'язано з відплатністю правовідносин або змінено правовими приписами гл. 60 ЦК України.

Утім, не завжди видозміна правил поведінки, яку запропонував законодавець у гл. 60 ЦК України, є оптимальним розв'язанням проблеми правової регламентації позички. Безперечно, безоплатність користування суттєво позначається на обсязі прав і обов'язків сторін цього договору.

Прикладом може слугувати ст. 830 ЦК України, яка звужує (порівняно зі ст. ст. 766 ЦК України) коло альтернативних вимог користувача на той випадок, коли позичкодавець не виконує обов'язку передати річ у користування, залишаючи за користувачем право вимагати *розірвання (виділене автором)* договору та відшкодування збитків. Однак наймач у такій ситуації має право *відмовитись (виділене автором)* від договору і також вимагати відшкодування завданих йому збитків. З нашого погляду, ускладнення захисту інтересу користувача не спричинено безоплатністю договору, через те ст. 830 ЦК України потребує редакційного корегування в плані законодавчого закріплення за користувачем права на відмову від договору.

Уточнення крізь призму ефективності правового регулювання вимагає також п. 3 ч. 2 ст. 833 ЦК України, що визначає обов'язок користувача повернути річ після закінчення строку договору в такому самому стані, у якому вона була на момент її передання. Про некоректність зазначеної норми неодноразово йшлося в юридичній літературі, адже нею не передбачено врахування нормального зносу речі під час її повернення позичкодавцеві, як це визначено ч. 1 ст. 785 ЦК України, що встановлює аналогічний обов'язок для наймача. Водночас, порівнюючи редакцію обох норм, не важко помітити, що остання на два порядки детальніше регламентує виконання обов'язку повернути річ: по-перше, вимагає повернути річ за будь-яких причин припинення договору найму, а не лише після закінчення його строку; по-друге, вказує на часові межі виконання цього обов'язку, хоч і оціночною категорією «негайно». З огляду на сказане, немає потреби запроваджувати спеціальне правило щодо врегулювання питання повернення речі, яку було передано в користування за договором позички (тим більше, у редакції п. 3 ч. 2 ст. 833 ЦК України), а доцільно застосовувати відповідне загальне положення про найм.

У вирішенні питання щодо можливості застосування до договору позички нормативних положень §§ 2-6 слід узяти до уваги, що «господарське значення позички полягає в тому, щоб речі, які розглядаються не з сторони отримання з них доходу, а як засіб, що зумовлює, підсилює або полегшує діяльність людини, не залишалися б зовсім без використання, коли вони тимчасово не потрібні їхньому господареві, котрий не має наміру отримати вигоду» [161].

Щодо договірних конструкцій найму, які передбачено в гл. 58 ЦК України, то, з огляду на ч. 3 та ч. 4 ст. 828 цього кодифікованого акту, законодавець допускає можливість безоплатного користування транспортними засобами та будівлями й іншими капітальними спорудами, що в поєднанні з ч. 3 ст. 827 дає можливість застосовувати до договору позички положення § 4 та § 5, зміст яких не перечить факту безвідплатності або не змінений правовими приписами гл. 60 ЦК України¹³. Утім, названі критерії уніфікації правового регулювання позички не завжди дають змогу однозначно визначити можливість перенесення окремих положень §4 гл. 58 ЦК України на відносини безоплатного користування. Ідеться, зокрема, про ч. 1 ст. 796 ЦК України, яка встановлює за наймачем право користування земельною ділянкою, на якій розташовано будівлю або іншу капітальну споруду, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до цих об'єктів нерухомості, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. Правове навантаження вказаного правила зумовлено нерозривністю будівлі (капітальної споруди) із земельною ділянкою, на якій вони розташовані й позначається в автоматичному набутті права користування зазначеними ділянками внаслідок держаної реєстрації користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремої частини),

¹³ Прикладом останніх слугує ч. 4 ст. 828 ЦК України, у якій зроблено виняток щодо нотаріального посвідчення договору позички наземних самохідних транспортних засобів, у якому хоча б однією стороною є фізична особа.

здійснення якої вимагає п. 2 ч. ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [297]. Проте, вказівка в цій нормі лише на «найм» і «оренду» виключає обов'язковість держаної реєстрації користування вказаними об'єктами нерухомості за договором позички.

У чинному цивільному законодавстві немає обмежень відносно дії принципу «земля слідує за долею розташованої на ній будівлі», що зумовлює режим одночасного користування ними, незалежно від факту відплатності експлуатації чужої речі. Це означає, що право користування земельною ділянкою виникає автоматично у випадку не лише найму (оренди) будівлі (капітальної споруди), а й позички, і не потребує досягнення додаткових домовленостей. Проте на бажання сторін у тексті договору найму (позички) будівлі, іншої капітальної споруди може вказуватися розмір земельної ділянки, яку передають наймачеві (користувачу), та умови користування нею (п. 3.4 глави 5 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України) [268].

Однак, на відміну від найму, момент виникнення права користування будівлею і, водночас, земельною ділянкою, на якій вона розташована, та земельною ділянкою, яка прилягає до неї, за договором позички законом спеціально не визначено. Тому зазначене право користувач набуває за загальним правилом – з моменту передання йому будівлі (капітальної споруди). Немає перешкод застосовувати в цьому випадку до договору позички положення ст. 795 ЦК України, яка вимагає оформлення передання і повернення предмета договору спеціальним документом (актом) та приурочує до оформлення передання початок перебігу строку договору, а до оформлення повернення будівлі (капітальної споруди) – припинення договору.

З огляду на сказане, доходимо висновку, що можливість застосування до договору позички положень гл. 58 ЦК України зумовлено двома факторами: по-перше, якщо інше не впливає із сутності відносин

позички (ідеться, першочергово, про відплатність користування); по-друге, інше не впливає із самого договору (наприклад, щодо розміру й умов користування земельною ділянкою, на якій розташовано будівлю (капітальну споруду)). Зазначені фактори, з метою забезпечення належного рівня уніфікації правового регулювання відносин позички, доцільно законодавчо закріпити шляхом доповнення ч. 3 ст. 827 ЦК України таким словосполученням: «якщо інше не впливає із суті відносин позички або не встановлено договором».

Безоплатність договору позички виключає можливість існування у позичкових відносинах зустрічного задоволення з боку користувача. Однак помилково стверджувати, що у позичкодавця відсутній майновий інтерес до укладання договору позички, адже він може проявлятися у непрямих вигодах. Так, передавши у безоплатне користування своє майно, він звільняє себе як власника від тягара утримання цього майна, оскільки такий обов'язок в більшості випадків, переходить до користувача. Також зазначену договірну конструкцію часто використовують з метою рекламування переданих у тимчасове безоплатне користування товарів позичкодавця тощо.

У науковій літературі питання безоплатності досліджуваного договору має дискусійний характер, оскільки деякі науковці разом із безоплатною моделлю договору позички допускають можливість існування його оплатної видозміни. Такий висновок зроблено на підставі ч. 2 ст. 827 ЦК України, згідно з якою користування річчю вважається безоплатним, якщо сторони прямо домовилися про це або якщо це впливає із суті відносин між ними. Тобто, в усіх інших випадках договір позички буде оплатним [231, с. 272].

Подібна доктринальна думка потребує спростування, оскільки саме безоплатність є тією конститутивною ознакою договору позички, яка відмежовує договір позички від інших договорів, спрямованих на

передання майна в тимчасове користування. Для того щоб не виникло неправильного уявлення про можливість існування оплатного договору позички, О. В. Воронова пропонує викласти ч. 1 ст. 827 ЦК України в наступній редакції: «За договором позички одна сторона (позичкодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (користувачеві) річ у тимчасове користування без зустрічного майнового чи іншого надання другою стороною (користувачем)» [69, с. 61]. Таке уточнення, на нашу думку, не раціональне, оскільки легальне визначення договору позички містить вказівку на безоплатність передання речі в користування. Тобто, у запропонованій редакції відбувається лише заміна: 1) слова «безоплатно» на словосполучення «без зустрічного майнового чи іншого надання другою стороною (користувачем)», що фактично не змінює змісту дефініції договору позички; 2) словосполучення «користування протягом встановленого строку» – на «тимчасове користування», що також є тотожними поняттями.

Для повноти розуміння сутності позичкових відносин науково-практичний інтерес складає порівняльний аналіз договору позички із подібними договірними конструкціями. Так, схожість назв договору позички та договору позики часто породжує конфліктні ситуації та непорозуміння між учасниками цивільних правовідносин, а також у сфері правосуддя. Наприклад, у рішенні Приморського районного суду м. Одеси від 16 березня 2011 року у справі № 2-295/11 про стягнення заборгованості (грошових коштів та відсотків за користування ними) терміни «позика» та «позичка» вживаються як рівнозначні, оскільки в тексті вказаного документу можна знайти посилання на один і той же договір, який в одному випадку зазначено як «договір позички № К 0607261620», а в іншому – як «договір позики № К 0607261620» [426]. Незважаючи на це, у вирішенні справи суд керувався саме нормами, що стосуються договору позики, а не позички.

З огляду на вище викладене, потрібно охарактеризувати основні особливості, які дають змогу розрізнити два зазначених договори. По-перше, за договором позички річ передається в користування з умовою повернення тієї ж речі, причому право власності на неї зберігається за позичкодавцем (п. 3 ч. 2 ст. 833 ЦК України). Натомість, у разі позики гроші або інші речі передаються позичальнику у власність, а поверненню підлягають грошові кошти у такій самій сумі або речі, визначені родовими ознаками, в такій самій кількості, такого самого роду та такої самої якості, що було передано позичальнику позичкодавцем (ч. 1 ст. 1049 ЦК України). По-друге, виходячи із зазначеного вище, за загальним правилом за договором позички, якщо інше не передбачено домовленістю між сторонами, плоди та доходи від речі, переданої в безоплатне користування, належать позичкодавцю як власнику речі, а не користувачу. У випадку позики ж навпаки, позичальник, як власник переданого майна, отримує право власності й на доходи, які це майно приносить. По-третє, предметом договору позички є неспоживні речі, визначені індивідуальними ознаками, натомість, у позику передаються грошові кошти або інші речі, визначені родовими ознаками (ст. 1046 ЦК України). По-четверте, договір позички, виходячи з його правової природи, завжди є безоплатним, а договір позики може бути як оплатним, так і безоплатним. По-п'яте, на відміну від договору позички, який може бути реальним, консенсуальним чи формальним, до позики застосовують лише конструкцію реального або формального договору. По-шосте, до договору позички можна застосовувати норми глави 58 ЦК України найм (оренда), а до договору позики ці норми не застосовують.

Неврахування зазначених особливостей у судовій практиці призводить до неправильного визначення судами характеру спірних правовідносин, а отже, і до помилкового застосування норм цивільного законодавства. Наприклад, Новоукраїнський районний суд

Кіровоградської області у рішенні від 20.12.2011 року у справі № 2-969/11 [425] неправильно, на нашу думку, визначив характер спірних відносин, які виникли між сторонами спору. Так, у грудні 2006 року позивач за усною домовленістю передав відповідачу в борг 20 мішків цукру загальною масою 1000 кг строком на 7 днів. Згодом відповідач повернув лише частину цукру вартістю 1000 грн., що стало підставою для звернення до суду. У цій справі судом було встановлено, що між позивачем та відповідачем склалися правовідносини позички, які регулюються статтями 827-836 ЦК України. Такий висновок, на наше переконання, є безпідставним, оскільки предметом договору позички можуть бути лише неспоживні речі, визначені індивідуальними ознаками, а в даному випадку мішки цукру є речами, визначеними родовими ознаками. Таким чином, в обумовленому випадку мав місце договір позики, а не позички, що не було встановлено судом.

У правозастосовній практиці також можна зустріти випадки ототожнення договору позички з кредитним договором, за яким відповідно до ч. 1 ст. 1054 ЦК України, банк або інша фінансова установа (кредитодавець) зобов'язується надати грошові кошти (кредит) позичальникові в розмірі та на умовах, установлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити відсотки. Наприклад, як впливає з рішення Сихівського районного суду м. Львова від 20 січня 2012 року у справі № 2-2688/11 про стягнення заборгованості за кредитним договором, сторони, укладаючи додаткову угоду до основного кредитного договору щодо зміни розміру відсотків за користування коштами, використовували саме термін «позичка», що не відповідає правовій природі зазначених договірних правовідносин [427].

До таких ситуацій призводить той факт, що у чинному законодавстві і досі існує низка норм, у яких поняття кредиту і позички вжито як тотожні. Зокрема, такі положення зустрічаємо в ГК України, а саме: ч. 1

ст. 346 зазначеного кодексу вказує «Для одержання банківського кредиту позичальник надає банкові такі документи: клопотання (заяву), в якому зазначаються характер кредитної угоди, мета використання кредиту, *сума позички* і строк користування нею...»; ч. 1. ст. 348 «Банк здійснює контроль за виконанням умов кредитного договору, цільовим використанням, своєчасним і повним погашенням *позички* в порядку, встановленому законодавством»; ч. 2. ст. 349 «У разі недостатності коштів для здійснення кредитних операцій і виконання взятих на себе зобов'язань банки можуть одержувати *позички* у Національного банку України».

Випадки такого ототожнення не є поодинокими, зокрема, у п. 14. постанови пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» № 7 від 04.10.1991 р. зазначено, що «Судам слід враховувати, що відповідно до правил кредитування приватного житлового будівництва позичальник до закінчення виплати одержаної *позички* не має права відчужувати збудований або капітально відремонтований за рахунок *позички* будинок без дозволу банку або підприємства (організації), що видали *позичку*.

При вирішенні спору про право власності на будинок обов'язок виплатити заборгованість по *позичці* за згодою позикодавця може бути покладено на інших співвласників – учасників будівництва. При відсутності такої згоди обов'язок виплати *позички* лежить на особі, яка її одержала. ... підприємство (організація), що надали *позичку*, повинні притягатись до участі в справі» [377].

Незважаючи на такі колізії, її і досі застосовують у вирішенні цивільно-правових спорів, оскільки зазначена постанова є чинною. Наприклад, положеннями цього документу послуговувалась Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України, виносячи ухвалу від 31.10.2007 р., у якій зазначено, що «при розгляді позову про визнання

права власності на квартиру, на придбання якої було укладено кредитну угоду і яка є заставленим майном, судам при визначенні частки кожного учасника спільної власності і при вирішенні питання про грошові розрахунки між сторонами слід враховувати положення п. 14 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок», в якому роз'яснено, що відповідно до правил кредитування приватного житлового будівництва позичальник до закінчення виплати одержаної позички не має права відчужувати збудований або капітально відремонтований за рахунок позички будинок без дозволу банку або підприємства (організації), що видали позичку. При вирішенні спору про право власності на будинок обов'язок виплатити заборгованість з позички за згодою позикодавця може бути покладено на інших співвласників – учасників будівництва. За відсутності такої згоди обов'язок виплати позички лежить на особі, яка її одержала. З огляду на це судам слід установити, з ким було укладено кредитну угоду на придбання квартири та договір її застави, які умови угоди регламентують право володіти, користуватись предметом застави – квартирою, та хто є основним боржником зі сплати кредиту за спірну квартиру» [488].

Для мінімізації випадків неправильного застосування норм законодавства виникає потреба охарактеризувати основні відмінності між договором позички та кредитним договором. Основним критерієм, який дозволяє відрізнити вказані договори, є ознака відплатності, оскільки за користування кредитом позичальник зобов'язаний сплачувати відсотки. По-друге, на відміну від договору позички, за яким у безоплатне користування передають індивідуально-визначені речі, предметом кредитного договору є саме грошові кошти. По-третє, за кредитним договором відбувається перехід права власності на запозичені цінності від кредитодавця до позичальника, а за договором позички позичкодавець і

надалі залишається власником речі, яка передається контрагентові лише в користування [433, с. 46-47]. Більше того, кредитодавцем може бути лише банк або інша фінансова установа, тоді як позичкодавцем може бути фізична або юридична особа, з врахуванням обмежень, встановлених законом.

Договір позички має також спільні риси з договором зберігання, оскільки їх предметом є речі, визначені індивідуальними ознаками, які підлягають поверненню власнику. Однак, якщо за договором зберігання річ передається для зберігання, то в договорі позички – у користування. За загальним правилом, користування річчю, переданою на зберігання, є порушенням договору, а у позичці таке користування є основною метою договору [105, с. 293]. Отже, головною відмінною ознакою договору позички та договору зберігання є зв'язок інтересів сторін договору. За договором позички передання речі здійснюється в інтересах особи, яка отримує річ (користувача), а за договором зберігання передання речі забезпечує інтереси саме тієї сторони, яка передає річ (поклажодавця).

Наступним договором, схожим за критерієм безоплатності із договором позички, є дарування. Конститутивну відмінність між ними складає їх направленість: за договором дарування майно переходить у власність обдарованому, а за договором позички річ передається лише у володіння і користування. Помітна також різниця і у предметі цих договірних конструкцій, адже поняття «майно» у змістовному навантаженні поглинає поняття «речі». Водночас, з переданням речі обдарованому договірні відносини з дарувальником припиняються, а передання речі користувачеві означає виникнення позичкових відносин або стадію їх виконання.

Найбільш близький договір позички до договору найму, за яким майно також передається в тимчасове користування. Саме тому до договору позички можуть застосовуватися положення глави 58 ЦК

України, які не суперечать суті позичкових відносин. Проте головною відмінністю між цими договірними формами є безоплатний характер договору позички.

Законодавчий підхід до моделювання дефініції договору позички дозволяє стверджувати, що укладання цього договору і передання речі користувачеві можуть збігатися або бути роз'єднані в часі. Однак, за будь-яких обставин позичкодавець і користувач, маючи на меті укласти договір позички, змушені досягти згоди щодо істотних умов цього договору. Майже всі дослідники проблем істотних умов договору вказують на окремі недоліки чинного законодавства з цих питань, серед яких зазначають відсутність у положеннях, що регулюють окремі види договірних зобов'язань, норм, які б конкретно визначали перелік істотних умов для того чи іншого договору [196, с. 8].

Установлення істотних умов договору законом спрямовано, передусім, на збереження правової природи того чи іншого договору та забезпечення нормального цивільного обороту. Істотною умовою договору позички, безумовно, є його предмет, оскільки сторони цього договору мають дійти згоди щодо речі, яка передається в безоплатне користування. Необхідно зауважити, що порівнюючи з ч. 1 ст. 324 ЦК УРСР 1963 р., де законодавець для позначення предмета безоплатного користування майном використав загальну категорію «майно», у ЦК України предметом договору позички визначена річ.

Втім, у юридичній літературі відсутня єдність думок щодо оцінки майнових прав як предмета досліджуваної договірної конструкції. Наприклад, з погляду одних вчених майнові права не можуть бути предметом договору позички [507, с. 121]. Інші ж переконані у протилежному [510, с. 576], наукову позицію яких ми поділяємо.

Дискусія спричинена визначенням майнових прав у цивільному законодавстві неспоживною річчю (2 ст. 190 ЦК України). У цьому

контексті Є. О. Харитонов зазначає, що у визначенні речей за ЦК України відчувається деякий вплив Цивільного кодексу Німеччини (BGB), згідно з § 90 якого речами в сенсі закону визнаються лише матеріальні предмети [510, с. 178]. Автор також наголошує, що з проблемою визначення речей правознавці стикалися ще з прадавніх часів. Так, давньоримські правознавці бачили вихід із цієї ситуації в дуже широкому визначенні речей як частини світу, відокремленої або не відокремленої від інших частин. При цьому, майнові права та обов'язки позначали як «*res incorporeales*» (безтілесні речі – ті, що не мають матеріального субстрату), на відміну від «*res corporeales*» (тілесні речі – такі, що мають матеріальний субстрат). З огляду на це Є. О. Харитонов вважає, що такий підхід є виправданим і зараз, що підтверджується визнанням поділу речей на тілесні та безтілесні в концепції права і цивільному законодавстві багатьох країн (наприклад, ст. 841 Цивільного Кодексу Латвії 1991 р., ст. 899 Цивільного кодексу Квебеку 1991 р.) [510, с. 178-179].

У контексті аналізу предмета договору позички науковці зауважують, що коло потенційно можливих предметів цього договору є ширшим, аніж коло предметів тих договорів, за якими майно передається у власність (купівля-продаж, дарування, міна і т. д.). Зокрема, на думку Ф. Д. Іззетова, у позичку можна передавати навіть предмети, вилучені з цивільного обігу, наприклад, передавати в безоплатне користування пасовище, яке перебуває в державній власності, сільськогосподарському підприємству тощо [145, с. 439]. Водночас, не можуть бути предметом договору позички речі, які нерозривно пов'язані з особою їх власника (документи, нагороди тощо) або передання яких суперечить нормам суспільної моралі. Також не можуть бути предметом цього договору гроші. Виняток складає лише той випадок, коли їх використовують не для розрахунків, а, наприклад, як експонати на виставці. З приводу цього Л. Лунц зазначав, що в тих випадках, коли грошові знаки у договорі

визначаються індивідуальними ознаками або мають значення «товару», не виникає грошового зобов'язання, а тому й не настають юридичні наслідки, пов'язані з цими зобов'язаннями [194, с. 105].

У науковій літературі тривалий час точиться дискусія щодо віднесення умови про безоплатність до кола істотних умов договору позички, вирішення якої має як теоретичне, так і суто практичне значення. Наприклад, М. І. Брагінський не вважає безоплатність істотною умовою договору позички, оскільки в цьому випадку сторони свідомо допускають визнання укладеним і такого договору, у змісті якого відсутня пряма вказівка на цю особливість позички [46, с. 778]. І. Венедіктова також зазначає, що безоплатність договору не повинна бути істотною умовою, оскільки це впливає із самої сутності укладеного правочину [59, с. 40].

На переконання О. Ю. Кабалкіна, безоплатність належить не до істотних, а до визначальних ознак позички, і тому про надання своїм відносинам безоплатності сторони домовлятися не повинні [147, с. 214]. Підтримуючи цю позицію, В. В. Новікова стверджує, що в позичці немає альтернативи щодо ознаки відплатності, як, наприклад, у договорах позики, зберігання, доручення, оскільки вона є визначальною, іманентно притаманною цьому виду договірних правовідносин і дає підстави відрізнити позичку від інших видів договорів про передання майна в користування [237, с. 94].

На думку інших вчених, позицію яких ми поділяємо, безоплатність є істотною умовою договору, адже, виходячи з положень ч. 2 ст. 827 ЦК України, користування річчю вважається безоплатним, якщо сторони прямо домовилися про це або якщо це впливає із суті відносин між ними. З цього приводу справедливу оцінку зробив О. А. Іванов зауважуючи, що визнання безоплатності істотною умовою позички не позбавлене підстав і спричиняє певні практичні наслідки. Із цієї умови впливає, що сторони мають домовитися про передання речі саме в безоплатне користування.

Безоплатність користування має впливати з назви договору або його умов, погоджених сторонами. В іншому разі користування доведеться визнати оплатним, тобто заснованим на договорі оренди [90, с. 348].

Отже можна дійти висновку, що умову про безоплатність користування обов'язково має бути обумовлено сторонами. У протилежному випадку до укладеного договору будуть застосовуватися правила щодо найму (оренди) [507, с. 87; 94, с. 295-296].

Строк у договорі позички також є істотною умовою, оскільки, згідно зі ст. 831 ЦК, якщо сторони не встановили строку користування річчю, його визначають відповідно до мети користування нею. Відзначимо, що аналогічна норма міститься в п. 1 параграфу 604 ЦК Німеччини. Тобто, якщо сторони не обумовили строк користування майном, договір не вважається неукладеним, а діє протягом строку, достатнього для досягнення мети, яку сторони мали на увазі під час передання речі. Так, якщо позичкодавцем було надано в користування приміщення для проведення благодійної акції, це приміщення має бути звільнено та повернено власнику відразу після закінчення благочинного заходу; якщо в позику передають столовий посуд для проведення прийому, він повинен бути повернений після зустрічі гостей. Якщо ж строк користування річчю не встановлено в договорі та не може бути визначено метою користування річчю, договір вважається укладеним на невизначений строк. Такої ж думки інші науковців, які досліджують проблеми правого регулювання відносин позички [145, с. 440].

Відповідно до положень ч. 1 ст. 827 ЦК України, сторонами договору позички є позичкодавець та користувач. У наукових доробках зроблено зауваження, що недоцільно іменувати особу, котрій передають річ для користування протягом установленого строку, «користувачем». Зокрема, на переконання В. О. Гончаренко, назва «користувач», яку вживають для позначення сторони, що отримує річ у позику, не сприяє

індивідуалізації сторін цього договору. З огляду на це, для позначення сторін договору позички запропоновано використовувати такі їх назви, як «позичкодавець» (особа, яка передає чи зобов'язується передати річ) та «позичкоотримувач» (особа, яка отримує річ у користування) [81, с. 9-10].

Така пропозиція, з нашого погляду є не довершеною, адже, по-перше, назва «користувач» використовують для позначення сторони, яка отримує річ у користування, лише в договорі позички. В усіх інших договорах, спрямованих на передання майна в користування, для позначення відповідної сторони використовуються інші назви, зокрема такі як «наймач», «лізингоодержувач», «орендар» тощо. По-друге, слово «позичкоотримувач» є громіздким та важким для сприйняття.

Повертаючись до характеристики сторін договору, зазначимо, що позичкодавцем може бути фізична або юридична особа, яка є власником речей. Зважаючи на те, що договір позички за своєю природою є безоплатним, закон встановлює певні обмеження щодо можливості надання речей у позичку юридичними особами, які здійснюють підприємницьку діяльність. Зокрема, їм заборонено передавати речі в тимчасове безоплатне користування особі, яка є засновником, учасником, керівником, членом її органу управління або контролю (ч. 2 ст. 829 ЦК України). Водночас, зворотне надання широко застосовують на практиці. Наприклад, учасник товариства передає в безоплатне користування приміщення, яке йому належить на праві власності, для облаштування офісного приміщення товариства.

Крім того, обмеження щодо можливості передання позичкодавцем речей у користування за договором позички встановлені в інших статтях ЦК України. До прикладу: передання у безоплатне користування речей на підставі договору позички неповнолітньою особою можливе лише за згодою її батьків (усиновлювачів) або піклувальників (ст. 32 ЦК України); таке ж передання речі, що є предметом застави, можливе лише за згодою

заставодержателя, якщо інше не встановлено договором застави (ст. 586 ЦК України); особа, яка здійснює управління майном, може бути позичкодавцем за згодою власника речі (ч. 1 ст. 829 ЦК України) тощо.

Користувачем за договором позички може бути будь-хто з учасників цивільних правовідносин: фізичні особи, юридичні особи, держава і територіальні громади в особі їх органів та утворень. За загальним правилом, фізичні особи, що укладають договори позички, повинні бути дієздатними, а юридичні особи – правоздатними. Проте, з цього правила існують винятки. Наприклад, користувачем за договором позички щодо користування книгами з бібліотеки можуть бути неповнолітні та малолітні особи, що випливає зі змісту ст. 21 ЗУ «Про бібліотеки і бібліотечну справу» та п. 2.1, абз. 3 п. 3.1 Типових правил користування бібліотеками в Україні, затверджених наказом Міністерства культури від 05.05.1999 р. № 275 [341]. Втім, коло користувачів за таким договором позички може бути обмежено. Наприклад, користуватися бібліотекою вищого навчального закладу в Україні мають право лише студенти, аспіранти, професорсько-викладацький склад та працівники структурних підрозділів вищого закладу освіти, учні ліцеїв, коледжів та гімназій, які мають відповідні угоди про співпрацю.

Безоплатність договору позички неодмінно вносить корективи у зміст правовідносин про передання майна у тимчасове користування. У гл. 60 ЦК України відсутнє законодавче виокремлення обов'язків позичкодавця, через те при укладанні договору позички необхідно брати до уваги положення гл. 58 ЦК України, щоб визначити його обов'язки. Водночас, позичкодавець наділений низкою прав, які обумовлені специфікою позичкових правовідносин. Зокрема, він має право на відчуження речі, яка передана ним у користування (ч. 1 ст. 832 ЦК України). Порівнюючи вказану норму із ч. 1 ст. 770 ЦК України, приходимо до висновку, що тільки у випадку відчуження речі, яка

передана у користування за договором позички, до набувача переходять права і обов'язки позичкодавця. Щодо інших підстав зміни її власника, такий перехід законом не передбачений, тобто відносини позички припиняються. Також позичкодавець має право вимагати розірвання договору і повернення речі, якщо: 1) у зв'язку з непередбачуваними обставинами річ стала потрібна йому самому; 2) користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору; 3) річ самочинно передана у користування іншій особі; 4) в результаті недбалого поводження з річчю вона може бути знищена або пошкоджена.

Поміж прав користувача спеціальному правовому регулюванню піддано право відмови від договору позички. Таке право користувач може зреалізувати у будь-який час до спливу строку договору, повернувши річ позичкодавцю. Однак, коли річ потребує особливого догляду або зберігання, користувач зобов'язаний повідомити позичкодавця про відмову від договору не пізніше як за сім днів до повернення речі. Не виконання цього обов'язку дозволяє позичкодавцеві вимагати відшкодування збитків, спричинених відсутністю можливості забезпечити догляд або зберігання речі у менший строк.

У гл. 60 ЦК України відсутня норма, яка би, подібно ст. 774 ЦК України, дозволяла користувачу передавати річ у користування іншій особі. Однак така можливість впливає із п. 3 ч. 2 ст. 834 ЦК України, яка дозволяє позичкодавцеві вимагати розірвання договору, якщо річ самочинно передана у користування іншій особі, адже користувач зобов'язаний користуватися річчю особисто, якщо інше не встановлено договором. Аналізуючи вказане положення за принципом «від зворотного», приходимо до висновку, що користувач має право передати предмет договору позички у користування іншій особі лише за згодою позичкодавця. Прикладом нормативного підтвердження цього є підпункту 3.8 пункту 3 глави 5 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій

нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5, відповідно до якого договір позижки майна, яке є предметом укладеного договору позижки, посвідчують нотаріуси за наявності згоди позичкодавця про передання майна в наступну позижку.

Дослідники не виключають можливості передання користувачем предмета договору позижки у користування іншій особі за договором найму (оренди), якщо позичкодавець надав йому згоду розпорядитися річчю у такий спосіб [521, с. 656]. З нашого погляду такий стан речей хоч і має право на існування, однак не відповідає меті договору позижки та зумовлює безпідставне збагачення користувача.

На відміну від загальних положень про найм (оренду) користувач не має переважного права перед іншими особами на купівлю речі, переданої йому у користування (ч. 2 ст. 832 ЦК України) та несе звичайні витрати щодо підтримання належного стану речі, переданої у найм (ч. 1 ст. 833 ЦК України). Останні можуть бути спричинені проведенням поточного ремонту. Через те, обов'язок зробити поточний ремонт речі, зазвичай, покладається на користувача.

Отже, підсумовуючи вищевикладене, необхідно сказати, що у ЦК України словом «позижка» названа договірна конструкція, яка опосередковує відносини безоплатного користування майном. Тимчасове користування майном та безоплатність – два класифікаційні чинники, які разом взяті обумовлюють самотність договору позижки і визначають його місце в системі цивільно-правових договорів. Відсутність зустрічного задоволення з боку користувача позначається у сфері застосування цього договору та змісті правовідносини позижки.

Однак, поряд із «новим життям», вказаний термін законодавець і судова практика безпідставно використовують у термінології позикових та кредитних відносин.

Висновки до розділу 3

1. Порівняльно-правовий аналіз вітчизняного та європейського законодавства дає змогу стверджувати, що розмежування понять «найму» та «оренди» властиве континентальному праву загалом. Законодавець у нормативно-правових актах різних історичних періодів розмежував поняття «найму» і «оренди». У законодавстві України обидва поняття позначають відносини строкового користування майном, однак не обумовлюють видозміну договірних форм договірною типу про передання майна в користування. Кожен з них має власну сферу застосування для позначення відносин користування майном, яка, починаючи з 90-х років минулого століття, відзначається в інтересах користувача, на задоволення яких спрямоване користування майном. Ідеться про побутові невиробничі та підприємницькі інтереси.

2. Поняття «оренди» за смисловим навантаженням є поліаспектною правовою категорією. Законодавець позначає цим поняттям: а) правовідношення між орендодавцем і орендарем щодо передання і користування майном за плату на певний строк; б) один із видів господарсько-торговельної діяльності; в) правовий режим майна суб'єкта господарювання.

3. Кваліфікаційні ознаки договору прокату є: а) визначення договору прокату до публічних договорів та договорів приєднання; б) правовий статус наймодавця – особа, для якої прокат є видом підприємницької діяльності; в) предмет цього договору, яким можуть бути індивідуально-визначені, неспоживчі рухомі речі; г) зміст прав та обов'язків його сторін: наймач має право в будь-який час відмовитись від договору прокату; наймач не має права на укладення договору піднайму та переважного права на купівлю речі в разі її продажу наймодавцем;

капітальний і поточний ремонт речі здійснює наймодавець за свій рахунок, якщо він не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача.

4. Порівняно з попереднім правовим порядком, ринкова система прокату спрямована на задоволення не лише побутових невиробничих, а й виробничих потреб, за умови, що така можливість передбачена договором. Вказана законодавча новела дала змогу організаціям залучати до виробничого процесу предмети прокатного фонду, не обтяжуючи себе проведенням їх капітального та поточного ремонту та залишаючи за собою можливість відмовитись від договору прокату в будь-який час. Доречно, закріпити за сторонами такого договору можливість вирішувати питання капітального і поточного ремонту речі та її стану при поверненні на власний розсуд.

5. Початком становлення лізингових послуг в Україні слід визначити середину 1989 р., з огляду на законодавчо визначену можливість переведення підприємств на орендні форми господарювання. У дисертації обґрунтовано, що сучасна нормативно-правова база регулювання лізингових відносин не позбавлена понятійних неузгоджень та має колізії між відповідними нормами ЦК України, ГК України та спеціального Закону України «Про фінансовий лізинг».

6. Участь у праввідносинах лізингу продавця (постачальника) предмета договору лізингу позначається на нормативному визначенні особливостей прав і обов'язків його сторін, одним із прикладів яких є ч. 2 ст. 808 ЦК України. Однак імперативний характер цієї норми послаблює дієвість положень п. 3 ч. 2 ст. 10 та п. 2 ч. 2 ст. 11 Закону України «Про фінансовий лізинг», обмежуючи свободу сторін договору лізингу у вирішенні питання утримання предмета цього договору. Доцільно розцінювати укладання договору, про який ідеться в ч. 2 ст. 808 ЦК України, як один із варіантів вирішення питання щодо ремонту та

технічного обслуговування предмета договору лізингу, визначивши диспозитивно її зміст.

7. Задля уточнення особливостей договору лізингу як окремого виду договорів, за якими майно передають у користування, у легальне визначення договору прямого лізингу необхідно включити його характерну ознаку, а саме те, що предметом договору лізингу може бути річ, віднесена законодавством до основних фондів. З огляду на це, пропонуємо закріпити в ч. 1 ст. 806 ЦК України таке визначення договору лізингу: за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) в користування річ, віднесена, відповідно до законодавства, до основних фондів, яка належить лізингодавцю на праві власності та була набута ним без попередньої домовленості з лізингоодержувачем (прямий лізинг) або спеціально придбана лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

9. Сучасне правове регулювання відносин найму (оренди) приватного житла являє собою певну ієрархію нормативних приписів, основу якої становлять норми гл. 59 ЦК України. Залишивши за межами цивільно-правового регулювання відносини найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, законодавець змодельовав якісно новий договірний інститут, покликаний збалансовано забезпечувати інтерес наймача та осіб, які постійно проживають із ним, у реалізації їхнього права на житло та комерційний інтерес власника житла, переданого в найм.

10. У понятійному арсеналі сучасного цивільно-правового регулювання відносин найму (оренди) житла відсутня категорія «житлове приміщення». Натомість, для позначення об'єкта житлових правовідносин, законодавець використовує узагальнене поняття «помешкання». Такий

підхід є виправданим з позиції позначення соціальної значимості правових явищ та нормативного визначення «житлового приміщення», у якому увагу зосереджено на технічній характеристиці житла.

11. Житло як об'єкт нерухомості виокремлено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з тими її об'єктами, право користування якими регламентоване в главі 58 ЦК України. Тому в ході укладання договору найму (оренди) житла першочергово необхідно застосовувати положення глави 59 ЦК України «Найм (оренда) житла», які є спеціальними для правовідносин цього виду і вказують на письмову форму договору та не передбачають обов'язку нотаріального посвідчення. Винятком є лише договір оренди житла з викупом, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

12. Тимчасове користування майном та безоплатність – два класифікаційні чинники, які разом взяті зумовлюють самотність договору позички і визначають його місце в системі цивільно-правових договорів та критерії допустимості застосування загальних положень про найм до регулювання відносин позички. Можливість застосування до договору позички положень гл. 58 ЦК України зумовлено трьома факторами: по-перше, якщо інше не впливає із сутності відносин позички; по-друге, якщо інше не впливає із самого договору; по-третє, якщо інше не передбачено положеннями глави 58 цього Кодексу.

13. Уточнення крізь призму ефективності правового регулювання вимагає п. 3 ч. 2 ст. 833 ЦК України, що визначає обов'язок користувача повернути річ після закінчення строку договору в такому самому стані, у якому вона була на момент її передання. Порівняльний аналіз редакції цієї норми з ч. 1 ст. 785 ЦК України, дає змогу стверджувати, що остання більш детально регламентує виконання обов'язку щодо повернення речі, адже встановлює обов'язок повернути річ за будь-яких причин припинення договору найму, а не лише після закінчення його строку, а також визначає

часові межі виконання цього обов'язку оцінною категорією «негайно». З цих міркувань спростована потреба запроваджувати спеціальну норму щодо повернення речі, яку було передано в користування за договором позички, оскільки вирішення цього питання є цілком можливим на підставі відповідного загального положення про найм.

РОЗДІЛ 4

ПРОБЛЕМИ ВИКОНАННЯ ТА ДОГОВІРНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ У ВІДНОСИНАХ ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ

4.1. Виконання договірних зобов'язань з передання майна в користування

Договірні цивільні правовідносини, у тому числі щодо передання майна в користування, не є статичним явищем і впродовж свого існування характеризуються певною динамікою, у якій можна виділити окремі стадії.

Питання динаміки договірних зобов'язань ставало предметом дослідження багатьох науковців, які, крім статистичної системи, що складається з низки загальновизнаних елементів – суб'єктів, об'єкта, суб'єктивного цивільного права і правового (юридичного) обов'язку, виділили, зокрема, стадії (вузли, етапи) руху відповідних правовідносин [527, с. 310].

Свого часу О. С. Йоффе зазначав, що виникнення і припинення правових відносин являють собою вихідну (початкову) і заключну стадії їхнього руху, у проміжку між якими елементи, що входять до їх складу, – суб'єкти і об'єкти, права і обов'язки – можуть піддаватися частковій або повній зміні, що відображає зміну і рух правовідношення загалом [142, с. 622]. Аналогічного погляду на динаміку правовідношення дотримувався О. О. Красавчиков [176, с. 89].

Розвиваючи подібну думку, Б. Б. Черепакін дійшов висновку, що рух правовідношення починається його виникненням і закінчується припиненням. У цих межах правовідношення існує і діє, причому його дія може обмежуватися в часі одним моментом, а може тривати і протягом значного періоду часу. За час дії правовідношення може зазнавати певних

змін у змісті чи суб'єктному складі, зберігаючи при цьому свої риси і продовжуючи існувати в зміненому вигляді [527, с. 310].

Аналізуючи викладені позиції, неважко помітити, що науковці доволі узагальнено підходять до виокремлення та розкриття етапів руху правовідношення. Зокрема, якщо ж трансполювати результати цих досліджень на договірне зобов'язання, то очевидним стає упущення таких важливих стадій його динаміки, як стадія існування, а також стадія виконання договірного зобов'язання (правовідношення). Особливої актуальності піднята проблематика набуває в контексті дослідження договірних зобов'язань з передання майна в користування, оскільки абсолютна їх більшість є триваючими правовідносинами. З огляду на це, між моментом виникнення і припинення останніх, зазвичай, триває значний проміжок часу, протягом якого вони існують. Крім того, значна частина договірних зобов'язань з передання майна в користування характеризується періодичністю виконання обов'язків, які передбачені договором і спрямовані на досягнення його мети, що загалом охоплюється стадією виконання зобов'язання.

У сучасних доктринальних дослідженнях, присвячених виконанню договірних зобов'язань (зокрема Т. В. Боднар), виокремлено наступні стадії динаміки договірного зобов'язання: стадія виникнення зобов'язального правовідношення; стадія існування договірного зобов'язання, на якій зобов'язальне правовідношення може зазнавати змін; стадія виконання (здійснення, реалізації) договірного зобов'язання, у процесі якого правовідношення також може зазнавати певних змін; стадія припинення договірного зобов'язання (зобов'язального правовідношення), у тому числі внаслідок його виконання (погашення). Виокремлення виконання як самостійної, центральної стадії динаміки зобов'язального правовідношення і вичленення її зі стадії існування Т. В. Боднар обґрунтовує тим, що на стадії існування договірного зобов'язання цивільні

права і обов'язки перебувають у статичному (потенційному) стані, а на стадії виконання – відбувається здійснення цивільних прав та виконання обов'язків [36, с. 17-18].

У контексті з'ясування сутності поняття «виконання зобов'язання» важливо зауважити, що в науковій літературі дане поняття розглядають як поліаспектне [439, с. 285-288]. Так Т. В. Боднар розглядає виконання зобов'язання в трьох аспектах: як правовий інститут, як процес і як підставу припинення зобов'язання [34, с. 73-74]. Як правовий інститут виконання зобов'язання – це сукупність цивільно-правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають у зв'язку з виконанням зобов'язань (як договірних, так і позадоговірних). Виконання зобов'язання як процес являє собою динамічний стан зобов'язання, завдяки якому реалізуються (здійснюються) права і обов'язки сторін зобов'язання. І наостанок, виконання зобов'язання є однією з підстав його припинення. На підтвердження останнього твердження автор посилається на ч. 1 ст. 598 ЦК України, відповідно до якої зобов'язання припиняється частково або в повному обсязі на підставах, установлених договором або законом, зокрема, зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином (ст. 599 ЦК України) [34, с. 74].

Ще цивілісти радянської доби, досліджуючи динаміку договірних зобов'язань, диференціювали їх виконання на декілька окремих стадій. Наприклад, О. О. Красавчиков виділяв: 1) організаційну (включає інформаційні дії як боржника, так і кредитора); 2) матеріальну (охоплює два види дій, а саме – надання виконаного боржником і прийняття предмета виконання); 3) техніко-юридичну (включає дії щодо виконаного за кількісними і якісними показниками) [458, с. 471-473]. М. З. Рахімов пропонує диференціювати виконання обов'язків і зобов'язань на чотири стадії: а) організаційно-попередню стадію; б) стадію реагування; в) стадію

передання; г) стадію приймання. При цьому останні дві стадії, на думку автора, можуть співпадати в часі [403, с. 61-62].

З-поміж вітчизняних досліджень у цьому контексті уваги заслуговує доктринальна позиція Т. В. Боднар, яка поділяє виконання зобов'язання на три стадії: 1) підготовчу (організаційну), на якій боржник вчиняє підготовчі (організаційні) дії, спрямовані на безпосереднє передання виконаного (наприклад, підготовка продукції до відвантаження, навантаження її на транспортний засіб, оформлення товаросупровідних документів); 2) основну (матеріальну), яка включає 2 етапи – а) передання виконаного боржником (наприклад, передання продукції транспортній організації-перевізнику) і б) прийняття виконаного кредитором (наприклад, прийняття продукції за кількістю і якістю); 3) заключну (техніко-юридичну), на якій відбувається підтвердження виконання зобов'язання (пред'явлення вимоги до кредитора про підтвердження виконання і виконання кредиторського обов'язку) [32, с. 18].

Для більш повного розкриття проблематики виконання договірних зобов'язань про передання майна в користування потрібно також з'ясувати питання про те, що ж являє собою предмет виконання. Як зазначає І. Б. Утехін, на сьогодні в юридичній літературі існують три погляди на це питання [485, с. 52]. Одні науковці вважають, що предметом виконання є річ, робота або послуга, яку в силу зобов'язання боржник повинен передати, виконати або надати кредитору [89, с. 528]. Інші ж вказують, що під предметом виконання слід розуміти дії, які зобов'язаний вчинити боржник [45, с. 36]. Існує також третя наукова позиція, відповідно до якої предметом виконання є дії, які мають бути вчинені одним учасником зобов'язання на користь іншого, а якщо ці дії пов'язані з переданням певного майна, то поняттям предмета виконання охоплюється і це конкретне майно [512, с. 643]. Ми схилиємося до думки, що під предметом виконання слід

розуміти дії (поведінку) сторін, передбачені змістом договору і спрямовані на досягнення його мети.

Враховуючи вищесказане та виходячи із самої суті договору як засобу досягнення певних цілей та задоволення законних інтересів контрагентів, можна зробити висновок, що його цінність полягає, насамперед, у виконанні зобов'язань, зумовлених таким правочином. Тобто, найважливішою стадією в динаміці договірних зобов'язальних правовідносин є стадія виконання. З цього приводу М. З. Рахімов зазначає, що досягнення кінцевого договірного результату є тією остаточною метою, заради якої приводиться в рух весь складний механізм договірних зв'язків [403, с. 57-58]. Отже, нормальним способом припинення зобов'язання слід визнати його виконання [101, с. 276].

Виконання, як спосіб реалізації мети зобов'язання, має імперативно-обов'язковий характер і закріплений як догма договірного права. І. Б. Утехін з цього приводу зауважує, що воно є проявом започаткованого в римському приватному праві принципу обов'язковості виконання зобов'язань, який у подальшому було втілено в законодавстві більшості країн світу, зокрема й в Україні [483, с. 7]. Так, у ст. 629 ЦК України вказано, що договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Разом з тим, у кожного правила є свої винятки, зокрема, у ЦК України передбачено випадки, коли договір може не виконуватись. Наприклад, ст. 615 ЦК України вказує, що в разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом. Щодо договорів про передання майна в користування, то такі винятки визначено, зокрема, у п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України, відповідно до якого, у випадку, коли наймодавець не передає наймачеві майно, наймач, серед іншого, має право відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків. У свою чергу, наймодавець має

право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК України). Таким чином, відмова від виконання є винятком із загального правила про загальнообов'язкову силу договорів і можлива, за загальним правилом, лише в разі порушення контрагентом умов правочину.

Сьогодні виконання договірних зобов'язань про передання майна в користування регулюється загальними правилами про виконання зобов'язань (гл. 48 ЦК України) та окремими спеціальними нормами, які стосуються виконання окремих видів договорів про передання майна в користування, передбачених ЦК України, законами України та підзаконними актами.

Виходячи з детального дослідження правової бази та доктрини цивільного права, потрібно зауважити, що не будь-яке виконання зобов'язання буде правомірним. Насамперед, воно має відповідати принципам виконання зобов'язань. Відзначимо, що в науковій літературі немає єдності думок щодо визначення, системи та місця принципів цивільного права і принципів цивільного законодавства [33, с. 37; 97, с. 49; 436, с. 100; 494, с. 39]. Крім того, жвава дискусія точиться навколо питання про те, яким саме принципам має відповідати виконання договірного зобов'язання [26, с. 87-163; 436, с. 99].

Узагальнюючи думки більшості науковців, можна дійти висновку, що серед низки принципів, яким має відповідати виконання договірного зобов'язання, основними є принципи належного та реального виконання. Однак у юридичній літературі немає єдиної напрацьованої позиції щодо співвідношення вказаних принципів. Зокрема, М. І. Брагінський вважав, що під виконанням мають на увазі вчинення дій (утримання від дій) в натурі – реальне виконання, та належне виконання – якісна характеристика дії (утримання від дії) [47, с. 417-418], тобто реальне та належне виконання –

це різноплщинні явища. Так, перевіряючи, чи виконав боржник зобов'язання, вирішують два самостійні за значенням питання: чи вчинила особа дію, яка є об'єктом відповідних правовідносин (тобто чи дотримано вимогу реального виконання), а також яким чином цю дію вчинено (чи дотримано вимогу належного виконання).

У свою чергу, М. І. Краснов був переконаний, що реальне виконання є складовою належного виконання. Останнє є поняттям більш загальним, а реальне виконання – одна з окремих вимог, яка входить до змісту належного виконання [177, с. 16]. Радикальну наукову позицію займав О. С. Іоффе, який надавав принципу реального виконання значення загального і вказував, що на етапі нормального розвитку зобов'язання реальне виконання передбачає і належне виконання, а після порушення боржником зобов'язання – виконання в натурі [143, с. 64].

Власну наукову думку висловила Т. В. Боднар, яка, аналізуючи відносини, пов'язані з виконанням зобов'язання в натурі, з точки зору дії принципу реального виконання, зазначає, що зі змісту ст. 622 ЦК України випливає кілька положень, які є принципово важливими для з'ясування змісту реального виконання: по-перше, вимога щодо виконання зобов'язання в натурі стосується лише випадків порушення зобов'язання боржником і застосування до нього заходів майнової відповідальності, і вже з цієї причини не може розглядатися як принцип виконання зобов'язання в тих випадках, коли зобов'язання виконується належним чином; по-друге, на відміну від ст. 208 ЦК УРСР, яка не лише прямо встановлювала, що зобов'язання повинно бути виконано в натурі, а й передбачала наслідки такого невиконання (ч. ч. 2-4 ст. 208 ЦК УРСР), у чинному ЦК України такі норми відсутні; по-третє, із загального правила, встановленого ч. 1 ст. 622 ЦК України щодо виконання зобов'язання в натурі, зроблено кілька винятків, які виключають його застосування [36, с. 14-15, 18-19].

Зазначені обставини, на думку дослідниці, спростовують дію принципу реального виконання. З урахуванням цього, виконання зобов'язання в натурі має розглядатися не як принцип виконання зобов'язання, а як один із принципів, на якому базується застосування заходів цивільно-правової відповідальності, а точніше – принцип співвідношення відповідальності та виконання зобов'язання в натурі. Зміст цього принципу, на думку Т. В. Боднар полягає в тому, що, по-перше, обов'язком боржника, як і до застосування щодо нього заходів майнової відповідальності, залишається належне виконання зобов'язання, по-друге, – таке виконання має бути здійснене в натурі, що не допускає (за загальним правилом) заміни предмета виконання зобов'язання [36, с. 15, 19].

Ми солідарні з науковою позицією, за якою обидва вищезазначені принципи мають самостійне значення і при цьому є взаємозумовленими. Адже неможливо уявити належне виконання зобов'язання, якщо воно не виконано в натурі. І навпаки, реальне виконання не завжди буде належним, якщо воно здійснено без дотримання вимог щодо належного суб'єкта, місця, строку, способу виконання тощо.

Принцип реального виконання впливає, зокрема, з положень ч. 1 ст. 622 ЦК України, відповідно до якої боржник, котрий сплатив неустойку і відшкодував збитки, завдані порушенням зобов'язання, не звільняється від обов'язку виконати зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом. Крім того, недотримання цього принципу спричиняє настання певних правових наслідків. Наприклад, ст. 766 ЦК України передбачає, що у випадку, коли наймодавець не передає наймачеві майно, останній має право, за власним вибором: вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Щодо принципу належного виконання, то він впливає з положень ст. 526 ЦК України, де задекларовано, що зобов'язання повинні виконуватися належним чином, відповідно до умов договору та вимог цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що зазвичай ставлять. Встановлені у вказаній нормі загальні умови виконання зобов'язання, – зауважує Т. В. Боднар, – передбачають наявність п'яти стандартів поведінки, з якими має бути узгоджено поведінку суб'єктів виконання (умови договору, вимоги ЦК, вимоги інших актів цивільного законодавства, звичаї ділового обороту, інші вимоги, що звичайно ставляться). Крім того, вона пропонує доповнити ст. 526 ЦК України нормою, згідно з якою в окремих, законодавчо визначених випадках, виконання зобов'язання може здійснюватися, виходячи із суті зобов'язання [36, с. 15-16]. Такий підхід, на нашу думку, є цілком виправданим, оскільки низка статей ЦК України вказує на те, що суть зобов'язання є стандартом поведінки, якому можуть слідувати суб'єкти зобов'язання під час його виконання в конкретно-визначених випадках. Наприклад, в аспекті виконання договірних зобов'язань про передачу майна в користування, ч. 2 ст. 827 ЦК України передбачає, що користування річчю вважається безоплатним, якщо сторони прямо домовилися про це або якщо це впливає із суті відносин між ними.

Належне виконання є складним юридичним явищем і охоплює декілька елементів, які слідують зі змісту гл. 48 ЦК України та інших спеціальних норм і полягають у: виконанні зобов'язання належними сторонами (ст. 527 ЦК України); виконанні належним предметом (ст. ст. 533, 539 ЦК України); виконанні в належному місці (ст. 532 ЦК України); виконанні в належний строк (строк) (ст. ст. 530, 531 ЦК України), виконанні належним способом (ст. ст. 529, 542, 543, 537 ЦК України). Отже, правила, викладені у вищевказаних статтях ЦК України,

складають вимоги до суб'єктів, предмета виконання, строку, місця і способів виконання для того, щоб зобов'язання було виконано належним чином. Ці вимоги в юридичній літературі іноді називають умовами, які характеризують належне виконання [97, с. 52]. У тому випадку, коли було допущено порушення однієї з передбачених умов, вважається, що має місце недотримання вимоги щодо належного виконання зобов'язання [236, с. 24-33].

Однією з особливостей зобов'язань про передання майна в тимчасове користування, яка вирізняє їх з-поміж інших договірних правовідносин, є той факт, що більшість прав і обов'язків в досліджуваних зобов'язаннях діють, зазвичай, протягом усього строку існування правовідносин. З огляду на це, російська дослідниця Л. Т. Кокоєва пропонує називати сукупність речових та зобов'язальних правовідносин, які характеризують договір оренди, «правосостоянием» [160, с. 148]. Так, ще в дореволюційній цивілістичній літературі вказувалось на таку неодмінну специфіку більшості договорів про передання майна в користування, як наявність обов'язку наймодавця забезпечити не просто передання предмета договору, а й «спокійне володіння» ним [160, с. 148]. Зокрема, В. О. Умов зазначав, що обов'язки орендодавця не обмежуються лише однією передачею майна – вони, за загальним правилом, продовжуються протягом усього строку оренди. При цьому, на орендодавця покладають такі обов'язки, які прямо не передбачені в договорі, але необхідні для спокійного і повного користування [482, с. 223-224].

З'ясуємо специфіку реалізації принципу належного виконання через призму виконання зобов'язань про передачу майна в користування. Насамперед, таке зобов'язання має бути виконане: 1) належною особою; 2) належній особі, що передбачено ч. 2 ст. 527 ЦК України.

У договірних зобов'язань про передання майна в користування, як і в інших двосторонніх договірних зобов'язаннях, кожна з його сторін має

одночасно і права, і обов'язки, тому кожна з них вважається боржником у тому, що вона зобов'язана вчинити на користь другої сторони, і одночасно кредитором у тому, що вона має право вимагати від неї.

За загальним правилом, виконавцями виступають особи, які є сторонами зобов'язання. Таке положення найбільш яскраво проявляє свою вагомість у разі виконанні зобов'язань, що виникають на підставі фідучіарних договорів, у яких особливу роль відіграє саме довірчий зв'язок між конкретними контрагентами. У цьому контексті не буде зайвим згадати позицію О. С. Іоффе, який стверджував, що фідучіарний характер властивий лише тій угоді, сутність якої спирається на взаємну довіру її учасників [144, с. 208]. У свою чергу, Г. Ф. Шершеневич зазначав, що правовідносини, які мають фідучіарний характер, засновані на взаємній довірі та на припущенні чесності і здатності контрагентів [535, с. 662]. Особисто-довірчий характер взаєностосунків сторін у таких договорах виключає можливість їх виконання третіми особами.

Екстраполюючи вказані висновки на договірні зобов'язання з передання майна в користування, доречно зауважити, що фідучіарний характер доволі часто має місце в договорах позички. Саме тому, у п. 2 ч. 2 ст. 833 ЦК України зазначено, що користувач зобов'язаний користуватися річчю особисто, якщо інше не встановлено договором позички.

Оскільки договори про передання майна в користування є двосторонніми (синалагматичними), жодна зі сторін не може вимагати виконання від іншої сторони, доки сама не виконає необхідної дії або не виразить готовності її виконати, якщо за родом договору або особливою угодою сторін одній із них не надано право виконати договір неодноразово [101, с. 333]. Синалагматичний характер таких договорів проявляється в тому, що кожна з його сторін має здійснити зустрічне виконання зобов'язання. Наприклад, виконання обов'язку наймача щодо сплати орендної плати зумовлено виконанням наймодавцем своїх обов'язків щодо

передання майна в користування наймачу. Іншими словами, наймач не зобов'язаний виконувати свої обов'язки щодо внесення орендної плати до виконання наймодавцем своїх обов'язків щодо передання майна в користування.

Наступним елементом належного виконання є виконання договірною зобов'язання належним предметом. Як уже зазначалось, у науковій літературі відсутня єдність думок щодо розуміння предмета виконання зобов'язання та його розмежування з предметом договору. Під предметом виконання договірною зобов'язання про передання майна в користування необхідно розуміти дії (поведінку) сторін, передбачені змістом договору і спрямовані на досягнення його мети, у тому числі передання боржником предмета договору, під яким розуміють конкретне майно, яке передається в користування.

Залежно від вимог до виконання дій боржником можна виокремити зобов'язання з конкретно-визначеним предметом, альтернативні та факультативні зобов'язання [484, с. 41; 80, с. 15]. Зобов'язання з конкретно-визначеним предметом передбачають виконання обов'язків боржника в суворій відповідності до умов договору і спроба замінити має правовим наслідком зміну самого зобов'язання. Натомість під альтернативними зобов'язаннями розуміють такі зобов'язання, за якими боржник повинен здійснити одну з двох або декількох дій [77, с. 47; 80, с. 15]. Тобто, до альтернативних належать зобов'язання, у яких боржник зобов'язаний зробити для кредитора одну з декількох дій, передбачених законом або договором, наприклад, передати якусь річ або сплатити певну грошову суму. Право вибору зазвичай належить боржнику, якщо інше не впливає із закону, договору або суті зобов'язання [136, с. 186; 80, с. 15].

В окремих випадках право кредитора визначати предмет виконання альтернативного зобов'язання закріплено в актах цивільного законодавства, зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 768 ЦК України якщо в 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, яких було йому завдано.

Іншим прикладом може слугувати ч. 3 ст. 776 ЦК України, згідно з якою у випадку, коли наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків тощо.

Альтернативне зобов'язання слід відрізнити від факультативного, за яким боржник зобов'язаний вчинити на користь кредитора конкретну дію, проте за певних умов він може замінити виконання на іншу дію, яка заздалегідь обумовлена домовленістю сторін. Іншими словами, у договорі передбачається можливість заміни боржником зазначеного предмета виконання зобов'язання іншим у випадку настання певних обставин. Наприклад, договором визначено, що в разі загибелі предмета договору найму, наймач зобов'язаний сплатити наймодавець певну грошову суму.

На відміну від альтернативних зобов'язань, де зміст формулюється за допомогою обумовлення варіантів «або те, або інше», факультативні зобов'язання можуть бути охарактеризовані формулою: «якщо неможливо те, тоді – інше». Тобто, як зазначає Н. Ю. Голубєва, принципова відмінність альтернативного обов'язку від факультативного полягає в тому, що перша означає рівнозначність обох дій і здійснення кожної з них є виконанням обов'язку, а друга означає звичайний (не

альтернативний) обов'язок з можливістю заміни його виконання на іншу дію, що не є виконанням і лише визнається таким [80, с. 15].

Окрему позицію з цього питання висловив Ю. Б. Фогельсон, який стверджував, що відмінність альтернативних та факультативних зобов'язань проявляється у неможливості виконання. Зокрема, неможливість виконання факультативного обов'язку повністю припиняє обов'язок. Наприклад, якщо альтернативний обов'язок полягає в тому, щоби передати річ або сплатити певну суму, то втрата речі не припиняє обов'язок. Якщо ж факультативний обов'язок складається в переданні речі з можливістю заміни на сплату певної суми, то втрата речі повністю припиняє обов'язок, тому що замінити нічого [491, с. 95].

У будь-якому випадку, основним обов'язком наймодавця за договором найму є обов'язок передати наймачеві майно в користування негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України). У разі його невиконання, наймач, відповідно до абз. 1 ч. 1 ст. 766 ЦК України, отримує право вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою. Якщо ж наймач внаслідок затримки передання майна втратив інтерес до виконання договору найму, то він може вчинити по-іншому: відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків (абз. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України).

У законодавчих актах, положення яких регулюють відносини найму (оренди), також мають місце подібні норми. Наприклад, у ч. 3 ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», яка передбачає, що у випадку, коли орендодавець у строки і 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 передачі, або відмовитися

від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Винятком із такого правила є зобов'язання, які випливають із договору позички. Зокрема, ст. 830 ЦК України передбачає, що у випадку, коли позичкодавець не виконує обов'язку передати річ у користування, друга сторона має лише право вимагати розірвання договору позички та відшкодування завданих збитків. Такий підхід законодавця продиктований, насамперед, особливою природою договору позички, який не передбачає надання позичкодавцеві будь-якої оплати за користування майном.

Розглядаючи питання належного виконання договірних зобов'язань належним предметом, доцільно зазначити вимоги, які встановлені до самого предмета договорів про передання майна в користування, який підлягає переданню користувачу. Так, згідно з положеннями ч. 1 ст. 767 ЦК України наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті та у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. У протилежному випадку наймодавець несе відповідальність за недоліки переданого майна (тобто такі його вади, що перешкоджають звичайній експлуатації) як за неналежне виконання зобов'язання, правові наслідки якого встановлено в ст. 611 ЦК України.

Спеціальні вимоги щодо стану майна, яке передається в користування, містяться, зокрема, у ч. 2 ст. 812 ЦК України, згідно з якою помешкання, яке передається за договором найму житла, має бути придатним для постійного проживання в ньому. Іншим прикладом є ч. 4 ст. 170 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», за якою орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для

життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

У п. 2.7. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженого наказом Укрсоюзсервісу від 16.12.1999 р. № 46, зазначається, що наймодавець зобов'язаний видавати предмети прокату, придатні для експлуатації. Перевірка справності предметів, що видаються, здійснюється в присутності наймача. Наймодавець також зобов'язаний передати наймачеві предмет прокату, який відповідає вимогам нормативно-технічної документації; видати якісні предмети культурно-побутового призначення та господарського вжитку, які безпечні для його життя, здоров'я, майна та навколишнього середовища, а також належну інформацію про послуги прокату та роз'яснює правила експлуатації предмета прокату (п. 4.2).

Крім того, як зазначено в абз. 2, 3 п. 2.8. вищеназваного Порядку, радіоелектронна апаратура, холодильники, пральні машини та інші предмети побутової техніки, що видаються на прокат, повинні мати на відповідних вузлах, деталях, агрегатах пломби, за цілісність яких під час повернення відповідає наймач; транзисторні приймачі, магнітофони, програвачі, електронно-обчислювальні машини та інша апаратура, яка працює на сухих елементах живлення (батареях), видаються на прокат повністю укомплектованими новими елементами живлення, що забезпечують їх нормальну роботу, тощо.

Особливістю виконання зобов'язань з передання в оренду транспортних засобів, що стосуються комплектності та стану предмету договору, є те, що технічний стан транспортного засобу та його обладнання повинні відповідати вимогам стандартів, що стосуються безпеки руху та охорони навколишнього середовища, а також правил технічної експлуатації, інструкцій підприємств-виробників та іншої нормативно-

технічної документації. У тому разі, якщо вони не відповідають зазначеним вимогам, їх експлуатація прямо заборонена чинним законодавством.

Імперативні вимоги щодо технічного стану, комплектності транспортного засобу визначені, зокрема, Правилами дорожнього руху, які затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.2001 р. № 1306 [274] та ст. 20 ЗУ «Про автомобільний транспорт» [281]. Відповідно до цих нормативних актів, ставляться вимоги щодо конструкції та технічного стану транспортних засобів; їхні частини мають відповідати вимогам та забезпечувати: безпеку людей, які користуються транспортними засобами чи беруть участь у дорожньому русі; відповідність нормам стосовно викидів забруднювальних речовин, парникових газів, електромагнітних завад, рівню шуму та інших чинників негативного впливу на людину та довкілля; запобігання пошкодженню транспортними засобами доріг та їх облаштування; ефективне використання енергетичних ресурсів, частин і експлуатаційних матеріалів; захист від незаконного використання транспортних засобів та запобігання пошкодженню вантажів; збереження властивостей безпеки від моменту виготовлення транспортного засобу до його утилізації; відповідність іншим вимогам законодавства.

Враховуючи положення ст. 186 ЦК України, під час передання певної речі у найм наймач зобов'язаний передати також її приналежності та документи, якщо інше не встановлено договором або законом. Наприклад, разом із транспортним засобом наймодавець зобов'язаний передати наймачеві ще й пакет супровідних документів до нього (наприклад, для морського судна – відповідно до ст. 35 Кодексу торговельного мореплавства України, для повітряного – до ст. 30 Повітряного кодексу України).

Як зазначає А. Домбругова, за правилами цивільного законодавства цілком можливо передати в найм майно, обтяжене правами третіх осіб (наприклад, право застави, сервітути тощо), які не припиняються та не

змінюються й у період дії договору найму [118, с. 14]. Але враховуючи, що реалізація третіми особами своїх прав на передане в найм майно може істотно вплинути на інтереси наймача, наймодавець під час укладення договору повинен попередити наймача про всі права третіх осіб на майно, що передається в найм.

Не менш важливим для практики є питання стану речі, яку повертає наймач наймодавцю у випадку припинення відносин найму. Відповідно до ч. 1 ст. 785 ЦК України, наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, у якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі (сторони можуть передбачити і більш підвищений, порівняно зі звичайним, ступінь зносу орендованої речі). Аналогічна норма існує в ЗУ «Про фінансовий лізинг» (п. 7 ч. 2 ст. 11).

У цьому контексті наріжним є питання змісту поняття «нормального зносу», адже в положеннях ЦК України та інших законодавчих актів, що регулюють відносини найму (оренди), його сутність не визначена. Юридична доктрина до сьогодні також не розробила чіткого визначення цього поняття і зазвичай моделює його зміст за допомогою оціночних категорій. Зокрема, на думку О. С. Йоффе, наймач зобов'язаний власними силами повернути майно до попереднього стану або відшкодувати збитки, заподіяні цьому майну [143, с. 547]. На думку Є. О. Харитонова, стан майна, яке наймач повертає наймодавцеві, визначається сторонами, виходячи з існуючих правил або технічних норм, а за їх відсутності й у разі спору сторін – проведенням експертизи [520, с. 746]. Юристи-практики вважають, що «нормальним» є такий знос орендованого майна, якого воно зазнало би за звичайного його використання за призначенням, або обумовленому в договорі способі використання, протягом строку дії договору. За будь-яких обставин, нормальним повинен вважатися знос, що

відповідає нормам амортизації, встановленим відповідно до чинного законодавства.

За відсутності безпосереднього законодавчого та доктринального визначення змісту вказаної категорії її сутність доцільно виводити зі змісту суміжних понять. Зокрема, відповідно до абз. 6 п. 4 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 року № 92 [320], знос основних засобів – це сума амортизації об'єкта основних засобів з початку його корисного використання.

Для з'ясування критерії «нормального зносу» в конкретних випадках, можна звернутись також до положень Інструкції з бухгалтерського обліку необоротних активів бюджетних установ, затвердженої наказом Державного казначейства України від 17.07.2000 року № 64 [312]. Так, у вказаному документі визначаються норми зносу на необоротні активи бюджетних установ, а саме: будинки та споруди, машини та обладнання; транспортні засоби; інструменти прилади та інвентар; робочі і продуктивні тварини; багаторічні насадження; інші основні засоби; необоротні матеріальні активи спеціального призначення.

Звісно, у більшості випадків даний документ потрібно використовувати лише за аналогією, оскільки він визначає методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про основні засоби, інші необоротні матеріальні активи, нематеріальні активи та незавершене капітальне будівництво саме бюджетних установ.

Однозначне розуміння поняття нормального зносу має неабияке значення й у судовій практиці. Адже відсутність законодавчого визначення зазначеної категорії призводить до частих спорів між сторонами договору. Зокрема, згідно з рішенням Дзержинського районного суду м. Харкова від 31.10.2012 року у справі № 2011/5489/12, орендодавець звернувся з позовною заявою до Публічного акціонерного товариства «Райффайзен

Банк Аваль», у якій просив стягнути з відповідача неустойку за несвоєчасне повернення орендованого нежитлового приміщення. Свої позовні вимоги обґрунтовує тим, що у визначений день приміщення не були повернуті в належному стані. Позивачем було спрямовано численні листи з вимогою приведення приміщення до належного стану та їх передання відповідно до умов договору оренди. У результаті відремонтовані приміщення було передано орендю значно пізніше від строку, обумовленого в договорі.

Відповідач, зі свого боку, позовні вимоги не визнав і просив відмовити в задоволенні позову, посилаючись на те, що приміщення не були своєчасно повернуті позивачу з його вини, оскільки він відмовлявся їх приймати, про що було складено відповідні акти. Крім того, відповідач вважав, що приміщення перебували в нормальному стані, були зроблені поліпшення, а ремонтні роботи за рахунок банку були доброю волею і виконані для того, щоб повернути приміщення, яке позивачка відмовлялася приймати після оренди.

Суд задовольнив позовні вимоги, зазначивши, зокрема, що погіршення стану речі може бути спричинене лише її нормальним зносом, тобто тим рівнем зносу, який мав би місце незалежно від того, хто здійснює користування річчю. Будь-який інший стан речі, що повертають із користування, який не відповідає розумінню нормального зносу, має бути окремо обумовлений у договорі найму [417].

До того ж, суд дійшов висновку про те, що стан приміщення на момент повернення не відповідав вимогам нормального зносу, лише на підставі наданих позивачем фотографій, без обґрунтування позиції з посиланням на норми, що встановлюють порядок визначення зносу подібних об'єктів. Така позиція суду, на нашу думку, не є виправданою, і, погоджуючись із думкою А. Домбругової, вважаємо, що у відповідних

випадках потрібно звертатись до існуючих правил чи технічних норм, а за їх відсутності й у випадку спору проводити експертизу [118, с. 14].

Таким чином, відсутність у законодавстві закріплення чіткого й однозначного змісту поняття «нормальний знос» призводить до низки непорозумінь та суперечностей.

В окремих законодавчих актах, наприклад, Законі України «Про оренду землі» (ч. 1 ст. 34) та Законі України «Про оренду державного та комунального майна» (ч. 1 ст. 27) законодавець при врегулюванні порушеного питання не використовує категорію «нормального зносу». Норми цього законодавчого акта визначають загальну вимогу до стану майна, яке підлягає поверненню, зокрема: орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Більш детально дане питання врегульовано в підзаконних нормативно-правових актах, наприклад у Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженому наказом Фонду державного майна України від 07.08.1997 року № 847 [335].

У Порядку надання в тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку (п. 4.6.), затвердженому наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення від 16.12.1999 р. № 46, з цього приводу зазначається, що після закінчення строку прокату наймач повинен повернути взяті на прокат предмети у справному стані (з урахуванням зносу за період перебування в нього предмета прокату). Крім того, відповідно до абз. 2 п. 2.8. Порядку, наймач за договором прокату зобов'язаний повернути радіоелектронну апаратуру, холодильники, пральні машини та інші предмети побутової техніки, що видаються на прокат, з пломбами на відповідних вузлах, деталях, агрегатах.

Привертає увагу також положення абз. 3 п. 4.8. Порядку, згідно з яким у разі, якщо предмет прокату став повністю непридатним, то наймач за згодою наймодавця може повернути рівноцінний предмет, який відповідає за якістю предмета прокату, що вийшов з ладу, або предмет аналогічної моделі чи сплатити його вартість з урахуванням зносу за цінами, що діють на час розрахунку.

При вирішенні питання щодо стану речі, яку повертає наймача, вбачається доречною наукова думка А. Домбругової, що з обов'язку орендаря повернути річ у стані, у якому її було одержано, впливає передбачений ч. 1 ст. 779 ЦК України обов'язок орендаря усунути всі погіршення речі, які сталися з його вини [118, с. 14]. Водночас, не можна залишати поза увагою виняток, встановлений у ч. 3 цієї статті, за яким наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

Однак необхідно зауважити, що повернення наймодавцеві речі не в тому стані, у якому її було передано наймачеві (з урахуванням нормального зносу), не є підставою для наймодавця відмовитися від прийняти річ у такому стані. Повернення пошкодженої речі дає йому змогу вимагати відшкодування збитків. До такої вимоги застосовується позовна давність в один рік, що починається з моменту повернення речі наймачем.

Окремої уваги заслуговує питання щодо виконання обов'язку наймача з оплати за користування річчю. Зокрема, ст. 524 ЦК України вимагає вираження зобов'язання в грошовій одиниці України – гривні, закріплюючи при цьому можливість сторін визначити грошовий еквівалент в іноземній валюті. Водночас, ст. 533 ЦК України закріплює імперативну норму, згідно з якою грошове зобов'язання має бути виконане лише у гривнях. Проте, якщо в зобов'язанні визначено грошовий еквівалент в іноземній валюті, сума, що підлягає сплаті у гривнях, визначається за офіційним курсом відповідної валюти на день платежу, якщо інший

порядок її визначення не встановлено договором або законом чи іншим нормативно-правовим актом. Між тим, диспозиція норми ч. 3 ст. 533 ЦК України дозволяє використання іноземної валюти, а також платіжних документів в іноземній валюті під час здійснення розрахунків на території України за зобов'язаннями у випадках, порядку та на умовах, встановлених законом.

На практиці доволі часто порушені питання трактуються неоднозначно, що призводить до вирішення спорів у судах. Зокрема, Постановою Вищого господарського суду України «Про визнання недійсними додатків до договорів фінансового лізингу» № 20/329 від 12.10.2010 р. вища судова інстанція обґрунтовує позицію про те, що хоча національна валюта України визначається як єдиний законний платіжний засіб на території України, у той же час нормативно-правові акти не містять заборони на вираження в договорі грошових зобов'язань в іноземній валюті, визначення грошового еквіваленту зобов'язання в іноземній валюті, а також на здійснення перерахунку грошового зобов'язання у випадку зміни курсу НБУ національної валюти України відносно іноземної валюти.

У своїй позиції Вищий господарський суд України, крім ст. 524 та ст. 533 ЦК України, опирався також на положення ст. 35 ЗУ «Про Національний банк України» [359], відповідно до якої гривня (банкноти і монети) як національна валюта є єдиним законним платіжним засобом на території України за всіма видами платежів. Пунктом 1 ст. 192 ЦК України передбачено, що законним платіжним засобом, обов'язковим до приймання за номінальною вартістю на всій території України, є грошова одиниця України – гривня. Проте п. 2 ст. 192 ЦК України визначає, що іноземна валюта може використовуватися в Україні у випадках і в порядку, встановлених законом. Виходячи з цих норм, Вищий господарський суд України зробив висновок, що сторони не позбавлені права визначити в

договорах фінансового лізингу грошовий еквівалент зобов'язання в іноземній валюті, що передбачено ст. 524 ЦК України [287].

Не менш важливим елементом належного виконання договірних зобов'язань про передання майна в користування є виконання в належний строк, адже своєчасне виконання будь-якого обов'язку в зобов'язанні та зобов'язання загалом є важливою умовою існування та розвитку цивільних правовідносин. Здійснення цивільних прав у часовому відношенні нерозривно пов'язане зі строками виконання цивільних обов'язків. Насамперед, це проявляється під час реалізації суб'єктами цивільних правовідносин права вимоги, особливо в тих випадках, коли правомочна особа може вимагати від зобов'язаної особи (суб'єкта права) виконання певних активних дій у межах конкретних строків або до відповідного строку.

Підкреслюючи важливість такого елементу належного виконання договірної зобов'язання, як строк (строк), Т. В. Боднар виокремлює такі його функції: а) дотримання умови щодо строку (строку) виконання зобов'язання є підставою для визнання виконання в цій частині належним; б) строк (строк) є тим мірилом відліку часу, зі спливом (настанням) якого виникає (припиняється) зобов'язання, а це означає, що до спливу строку (настання строку) кредитор не має права вимагати виконання, а боржник не зобов'язаний виконувати, тоді як після настання часу виконання боржник зобов'язаний виконати, а кредитор не має права відмовитись від прийняття належного виконання; в) строк (строк) є критерієм, за яким розрізняють зобов'язання з визначеним строком виконання і зобов'язання з невизначеним строком виконання; г) як прострочення виконання, так і дострокове виконання (за загальним правилом) вважаються неналежним виконанням; д) строк є критерієм оцінки правомірності поведінки суб'єктів зобов'язання з точки зору її своєчасності; е) за допомогою категорії «строк (строк) виконання» можна з'ясувати: чи мало місце в

конкретному випадку прострочення виконання зобов'язання (неналежне виконання) або його невиконання [36, с. 17].

Строк передання наймодавцем майна в користування є строком виконання його обов'язку, який, у свою чергу, слугує умовою належного виконання зобов'язання наймодавцем. Від строку передання майна в найм залежить: по-перше, початок користування майном; по-друге, початок виконання наймачем своїх обов'язків за договором тощо.

Виконання зобов'язань у належний строк (строк) передбачено ст. ст. 530, 531 ЦК України, з аналізу яких можна зробити висновок про те, що дотримання вказаних вимог зумовлює потребу здійснення боржником відповідних дій саме протягом встановленого строку, до певної дати чи з настанням визначеної події. Виходячи із суті договорів про передання майна в користування, зобов'язання, які з них випливають, можуть виконуватися як одразу після укладання договору, так і через певний строк, що залежить, переважно, від волевиявлення сторін та особливостей конкретного виду договорів.

У договорах про передання майна в тимчасове користування особливу увагу привертають строки, визначені як «негайно» (ст. 765, ч. 1 ст. 785 ЦК України, ст. 11 ЗУ «Про фінансовий лізинг»), «розумні строки» (ч. 2 ст. 776, абз. ч. 1 ст. 777 ЦК України), «будь-який час» (ч. 1 ст. 790, ч. 1 ст. 825 ЦК) тощо.

Для прикладу, у ст. 765 ЦК України передбачено, що наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно в користування негайно або у строк, встановлений договором найму. Така, законодавчо визначена, оперативність зумовлена насамперед інтересом вступу наймача в договірні відносини найму, що виражається в можливості користуватися майном наймодавця, і скерована на його задоволення шляхом дисциплінування наймодавця. Проте обов'язок наймодавця щодо негайного передання майна в тому правовому полі, який визначений положеннями гл. 58 ЦК

України, з нашого погляду, має і вразливі моменти, адже «негайно» – оціночна категорія, яка в разі виникнення спору потребуватиме доведення (спростування) факту зволікання наймодавцем передання майна.

Сучасна правова доктрина, з огляду на відсутність законодавчого визначення та роз'яснень вищих судових інстанцій щодо змісту поняття «негайно», зазначає, що негайне виконання того чи іншого зобов'язання передбачає здійснення встановлених законом або договором обов'язків поспішаючи, строково, невідкладно, тобто якомога швидше [504, с. 41].

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

Водночас, у ст. 17 ЗУ «Про оренду землі» законодавець не передбачає альтернативи при моделюванні часових критеріїв виконання орендодавцем цього обов'язку і вказує, що передання об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, визначених у договорі оренди землі. Аналогічний висновок впливає зі змісту п. 1 ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про фінансовий лізинг».

Таким чином, вказівка в ст. 765 ЦК України на негайне виконання наймодавцем обов'язку з передання майна підлягає застосуванню лише в тих випадках, коли спеціальними законодавчими актами не передбачено інше. Водночас, відсутність можливості негайного передання може бути спричинено й об'єктивними обставинами. Так, для фактичного передання окремих видів майна іноді потрібен певний час, протягом якого наймодавцю необхідно здійснити підготовчі дії, доставку майна, оформлення документів, приведення майна у стан, передбачений

договором тощо. Відсутність у договорі найму відповідних застережень може призвести до спорів, пов'язаних із визначенням моменту порушення обов'язку щодо передання майна наймачу; з'ясуванням моменту, з якого необхідно обраховувати затримку та нараховувати збитки, завдані несвоєчасним переданням майна в користування. Не менш важливим є також визначення моменту початку перебігу строку позовної давності тощо.

У зв'язку з цим І. А. Чуркін пропонує викласти ст. 765 ЦК України в такій редакції: наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно в користування негайно (у розумно необхідний для цього строк) або у строк, встановлений договором найму [531, с. 1169]. З нашого погляду, таке законодавче уточнення не вирішує в повному обсязі порушених питань і замінює одну оціночну категорію «негайно» на іншу – «розумно необхідний». Слід зауважити, що у Цивільних кодексах інших держав (Російської Федерації (ч. 3 ст. 611 ЦК; Республіки Казахстан (ч. 3 ст. 547)); Республіки Вірменії (ч. 3 ст. 613); Республіки Узбекистан (ч. 3 ст. 541) тощо) законодавець використовує словосполучення «розумний строк», на той випадок, коли строк передання наймодавцем майна в користування наймачеві не визначено в договорі.

Звертає на себе увагу також і обов'язок наймача щодо негайного повернення майна наймодавецю в разі припинення договору найму, що передбачено ст. 785 ЦК України. Звісно, у разі нормального перебігу договірних відносин наймач поінформований про строк та умови повернення майна, а тому має можливість заздалегідь підготуватись до виконання свого обов'язку. У цьому випадку проблем з негайним переданням майна наймодавецю може не виникати. Проте в разі дострокового припинення договору найму з різних причин на практиці можуть мати місце ситуації, які унеможливають негайне повернення майна наймодавецю.

Аналізуючи положення ЦК України, неважко помітити, що законодавець у моделюванні правової регламентації найму будівлі або іншої капітальної споруди відступив від загальних правил щодо припинення договору найму і повернення майна наймодавцеві. Так, ст. 785 ЦК України обумовлює необхідність повернення речі припиненням договору найму. Натомість, ст. 795 ЦК України навпаки момент припинення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди ставить у залежність від повернення наймачем предмета договору найму.

Повертаючись до питань щодо виконання зобов'язань з передання майна в користування в «розумний строк», варто вказати, що останній критерій, як правило, передбачає період часу, необхідний і достатній для здійснення відповідної дії. Його тривалість визначається окремо для кожного конкретного випадку найму, виходячи з особливих характеристик предмета договору найму, обумовлених у договорі умов виконання зобов'язань, обставин, які вплинули на їх виконання, та інших ситуацій, що мають значення для виконання сторонами договору найму своїх обов'язків. У разі виникнення спору «розумність» строку виконання ними своїх обов'язків визначається судом. Слідуючи із загальної презумпції про добросовісну і розумну поведінку учасників цивільних правовідносин, тягар доказування прострочення виконання покладається на того з учасників відносин найму, якому належить право вимагати вчинення відповідних дій

Наприклад, згідно з ч. 2 ст. 776 ЦК України, капітальний ремонт речі, переданої в найм, провадиться наймодавцем у строк, встановлений договором, а якщо строк не встановлений договором або ремонт зумовлений невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведено в розумний строк. Вказаний період часу в кожному конкретному випадку має свої межі, які встановлюють та визначають залежно від тих чи інших умов і особливостей відповідного зобов'язання.

Виконання зобов'язання в «розумний строк» означає оперативне здійснення всіх необхідних та обумовлених зобов'язанням дій, враховуючи специфіку цивільного правовідношення (суб'єктний склад, об'єкт та зміст зобов'язання).

Вказівка закону на можливість виконання певної дії в «будь-який» час встановлює для суб'єктів цивільних правовідносин право на власний розсуд вирішувати часові межі зобов'язання, залежно від тих чи інших життєвих обставин. Так, згідно з ч. 1 ст. 790 ЦК України, наймач у будь-який час має право відмовитися від договору прокату і повернути річ наймодавцеві. Норма ч. 1 ст. 825 ЦК України передбачає право наймача житла відмовитися від договору найму в будь-який час, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Враховуючи сказане, доцільним видається закріплення в спеціальному законодавстві чітко визначених темпоральних меж виконання сторонами договорів про передання майна в користування своїх зобов'язань. Наприклад, для виконання певних обов'язків орендаря за договором оренди земельної ділянки законодавством встановлено такі строки: орендар зобов'язаний розпочати використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; у п'ятиденний строк, після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів (ст. 25 ЗУ «Про оренду землі»).

У свою чергу, Порядок надання в тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку встановлює імперативні приписи щодо строку оплати за користування предметами прокату. Зокрема, під час оформлення предметів прокату на строк до 30 діб наймач зобов'язаний внести оплату повністю за весь час користування предметом прокату, відповідно до

чинних тарифів. За прокат предметів, виданих на тривалий строк (понад місяць), оплату вносять щомісяця: за перший місяць – під час видачі предмета прокату, а за кожний наступний – не пізніше 7 днів після дня закінчення строку платежу, зазначеного в договорі прокату (замовленні-зобов'язанні) (п. 3.1.). Оплата за користування окремими предметами прокату (музичні інструменти, швейні машини та інше) здійснюється в пунктах прокату в спеціально виділених приміщеннях за годинним тарифом (п. 3.2.).

У випадку, коли строк виконання боржником обов'язку не встановлено або визначено моментом пред'явлення вимоги, кредитор має право вимагати його виконання в будь-який час. У разі пред'явлення такої вимоги боржник повинен виконати свій обов'язок у семиденний строк, якщо обов'язок негайного виконання не випливає з договору або цивільного законодавства.

Порушенням вимоги щодо виконання зобов'язання в належний строк (строк) може бути як прострочення, так і дострокове виконання. Останнє допускається лише в тому випадку, коли інше не встановлено договором, актами цивільного законодавства або не випливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту (ст. 531 ЦК України). За загальним правилом, можливість дострокового виконання залежить від того, у чиїх інтересах встановлений строк (строк) виконання – кредитора чи боржника. Якщо він встановлений в інтересах кредитора, то кредитор має право вимагати дострокового виконання, а боржник проявляти таку ініціативу не має права. Якщо ж строк встановлений в інтересах боржника, то боржник може виконати зобов'язання достроково, а кредитор не має права вимагати дострокового виконання.

У судовій практиці доволі часто розглядаються справи пов'язані з порушенням сторонами договору найму строків виконання своїх зобов'язань. Переважно такі спори стосуються невиконання або

прострочення виконання обов'язку наймача щодо сплати орендної плати. Що ж стосується порушення строків виконання інших обов'язків сторін, то спори з цих питань трапляються дещо рідше. Разом із тим, вони викликають підвищений інтерес в аспекті дослідження особливостей належного виконання зобов'язань з передання майна в користування.

Показовим прикладом може слугувати рішення Апеляційного суду Донецької області від 26 лютого 2013 року у справі № 0529/8214/12 [410] за позовом КП «Красноармійський центр єдиного замовника» (далі КП «КЦЄЗ») до «Орендаря» про визнання договору оренди нежитлового приміщення припиненим, зобов'язання вчинити певні дії, за зустрічним позовом «Орендаря» до КП «КЦЄЗ» про примусове виконання обов'язку в натурі за апеляційною скаргою позивача за основним позовом – КП «КЦЄЗ» на рішення Красноармійського міськрайонного суду Донецької області від 22 січня 2013 року.

Значно меншу частку в судовій практиці займають спори, пов'язані з виконанням обов'язку з передання майна в користування в належному місці. Незважаючи на це, важливість вказаного елемента принципу належного виконання зобов'язання не може применшуватись. Так, для того щоб виконання договірних зобов'язань про передання майна в користування вважалось належним, потрібно, щоб воно відбулося в належному місці, яке зазвичай визначається договором або може бути встановлено актами цивільного законодавства, впливати із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту [520, с. 17-18]. Визначення з необхідною точністю місця виконання зобов'язання має важливе значення для вирішення інших питань щодо належного виконання зобов'язання. Однак питання виконання зобов'язань з передання майна в належному місці є практично не дослідженим у науковій літературі.

У спеціальному нормативно-правовому регулюванні також не деталізуються особливості визначення місця виконання зобов'язань з

передання майна в користування. У зв'язку з цим, для вирішення порушеного питання слід звернутися до змісту ч. 1 ст. 532 ЦК України, аналіз якої дає підстави стверджувати, що в разі, коли місце виконання зобов'язання з передання майна в користування не встановлено в договорі найму (оренди), виконання провадиться: 1) за зобов'язанням про передання в користування (повернення наймодавцеві) нерухомого майна – за місцезнаходженням цього майна; 2) за зобов'язанням про передання в користування (повернення наймодавцеві) іншого майна – за місцем виготовлення або зберігання майна, якщо це місце було відоме наймачу (наймодавцеві) на момент виникнення зобов'язання; 3) за грошовим зобов'язанням, зокрема щодо сплати орендних платежів – за місцем проживання наймодавця, а якщо наймодавцем є юридична особа, – за її місцезнаходженням на момент виникнення зобов'язання зі сплати орендних платежів. Якщо наймодавець на момент виконання зобов'язання змінив місце проживання (місцезнаходження) і сповістив про це наймача, зобов'язання виконується за новим місцем проживання (місцезнаходженням) наймодавця з покладенням на нього всіх витрат, пов'язаних зі зміною місця виконання.

Наочним прикладом використання цього правила є рішення Калинівського районного суду Вінницької області по справі № 132/2665/13-ц за позовом орендодавця до ТзОВ «Моноліт» про стягнення заборгованості по орендній платі та пені [421]. Відповідно до матеріалів справи, у порушення умов договору оренди земельної ділянки відповідач не сплатив позивачу орендну плату за 2012 рік у розмірі 753 грн. При цьому місце виконання обов'язку сплати орендної плати в договорі не обумовлювалось. Орендар заперечував проти вимог орендодавця, мотивуючи тим, що останній не приходив у встановлений договором строк для отримання орендної плати, тому 13.04.2013 року йому було відправлено письмове запрошення через пошту прийти в

бухгалтерію для отримання коштів. Натомість орендодавець просив вислати кошти поштовим переказом, на що відповідач не погодився через додаткові поштові витрати. Така позиція орендаря була визнана судом хибною, оскільки п. 4 ч. 1 ст. 532 ЦК України передбачено, що виконання грошового зобов'язання здійснюється за місцем проживання кредитора. Крім того, відповідно до ч. 1 ст. 537 ЦК України, боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, зокрема за відсутності кредитора або уповноваженої ним особи в місці виконання зобов'язання, ухилення кредитора або уповноваженої ним особи від прийняття виконання або в разі іншого прострочення з їхнього боку; за іншими зобов'язаннями – за місцем проживання (місцезнаходженням) боржника.

У вітчизняній науковій літературі питання місця виконання договорів з передання майна в користування обговорювалося в ході дослідження договору оренди транспортного засобу. Автор дисертаційного дослідження на цю тематику Е. В. Вакулович зазначає, що, як правило, транспортні засоби передаються з постійного місця свого зберігання (находження), якщо вони не перебувають в експлуатації. Дослідником запропоновано вказувати в договорі оренди транспортного засобу те місце передачі предмету договору, яке могло б слугувати за своїми технічними і функціональними характеристиками перевірці показників рівня експлуатаційного стану транспортних засобів, відповідності нормативного стану реальним перевірочним та іспитовим показникам [54, с. 11-12].

Наступним елементом принципу належного виконання є виконання зобов'язання належним способом. У юридичній доктрині домінує думка, відповідно до якої способом виконання договірною зобов'язання є характер (порядок, процедура, послідовність) дій, які повинні бути вчинені боржником для виконання зобов'язання [33, с. 95].

Спосіб виконання обов'язку передати предмет, на думку В. С. Толстого, зумовлюється якостями того, що передається, а також умовами договору та вказівками нормативних актів [472, с. 127]. У свою чергу, Т. В. Боднар вказує, що спосіб виконання зобов'язання визначається, як правило: а) умовами укладених договорів (навіть у тих випадках, коли він визначений положеннями актів цивільного законодавства, але сторони можуть відступити від них, не порушуючи вимог ч. 3 ст. 6 ЦК України); б) загальними положеннями ЦК України (щодо неприпустимості виконання зобов'язання частинами – ст. 529, виконання часткових і солідарних зобов'язань – ст. 540-543, виконання зобов'язань внесенням боргу в депозит нотаріуса чи нотаріальної контори – ст. 537, тощо); в) нормами ЦК України та інших актів цивільного законодавства, що регулюють окремі види договорів [36, с. 16]. Таким чином, можна стверджувати, що зобов'язання має виконуватися належним способом, тобто шляхом вчинення боржником дій, що складають зміст зобов'язання, із відповідним оформленням виконання.

Цілком логічно, що фактичне передання майна в користування, як і його повернення, має бути зафіксовано в юридично значимих документах. Таким документом може виступати акт прийому-передачі чи інший документ. Проте гл. 58 ЦК України не обумовлює обов'язку складання такого роду документа для всіх без винятку договорів про передання майна в користування, а також не містить загальних вимог щодо його форми. Відповідний обов'язок встановлений щодо окремих різновидів договору найму (оренди). Зокрема, ст. 795 ЦК України передбачає, що передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), а також повернення наймачем предмета договору найму, оформляється відповідним документом (актом), який підписують сторони договору.

Доречність нормативного закріплення вказаного правила поведінки та значимість його правового навантаження отримали неоднозначну

оцінку дослідників. Так, К. Ємельяненко та В. Діденко схиляються до думки, що зазначена норма суперечить як загальним правилам припинення зобов'язань, так і здоровому глузду, оскільки якщо розглядати її буквально, то не підписання акта або іншого документа, що підтверджує повернення об'єкта оренди, може розглядатися як продовження договору, незважаючи на наявність підстав для припинення оренди (наприклад, закінчення строку оренди й повідомлення орендодавця про небажання її продовжити). У цьому випадку можливі зловживання з боку як орендодавця, так і орендаря, що може блокувати підписання документа про повернення об'єкта оренди [127, с. 67]. Водночас, Ю. О. Серебрякова зауважує, що відсутність акта прийому-передачі приміщення від орендодавця до орендаря, навіть якщо фактично вона відбулася, може бути кваліфіковано як відмову від виконання договору та припинення орендних відносин [447, с. 51].

Пряму вимогу щодо оформлення представниками орендодавця та орендаря факту передачі/повернення об'єкта паливно-енергетичного комплексу актом приймання-передачі закріплено в ч. 3 ст. 14 та ч. 3 ст. 15 Закону України «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» від 08.07.2011 р. № 3687-VI [367]. Аналогічний підхід використаний і у ч. 3 ст. 13 та ч. 3 ст. 14 ЗУ «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності» від 21.10.2010 р. № 2624-VI [368], відповідно до яких представники орендодавця та орендаря за договором оренди об'єкта централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебуває в комунальній власності, під час передання орендарю та повернення орендодавцю об'єкта зобов'язані скласти відповідний акт.

Утім, ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» не містить вказівок щодо документального оформлення факту передачі. Через те,

питання про необхідність складати акт приймання-передачі об'єкта оренди для майна державної та комунальної форми власності має дискусійний характер [447, с. 51-52].

Попри те, судовій практиці відомо кілька непорозумінь, що виникають саме через відсутність документального оформлення факту приймання-передачі майна за договорами оренди. Зокрема, відповідно до постанови Вищого господарського Суду України від 22.01.2013 року по справі № 5023/3343/12 271] було встановлено недоведеність позовних вимог позивача в частині понесення ним реальних збитків у зв'язку з розірванням договорів оренди, у зв'язку з тим, що у справі були відсутніми докази повернення орендарями майна орендодавцю за актом приймання-передачі, як того вимагає ч. 2 ст. 795 ЦК України, оскільки саме з моменту підписання цього акту договір оренди припиняється.

Вказане дає змогу зробити висновок, що судова практика стоїть на позиції визнання факту виникнення або припинення орендних відносин між сторонами договору лише за умови підтвердження факту передачі об'єкта оренди. Разом із тим, у чинному законодавстві відсутні єдині вимоги щодо обов'язковості складання акту приймання-передачі об'єкта оренди або іншого документу, що підтверджує цей факт, а це, у свою чергу, створює в контрагентів уявлення про необов'язковість їх складання та як наслідок – проблеми під час виконання або розірвання договору найму (оренди).

Виходячи з положень чинного законодавства, факт передання предмета договору найму (оренди) може підтверджуватись не лише актом приймання-передачі, а й іншими документами. Наприклад, у п. 2.2. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженого наказом Укрсоюзсервісу від 16.12.1999 р. № 46, вказується, що надання в тимчасове користування громадянам предметів прокату

оформляється договором (замовленням-зобов'язанням) за формою ПО-ПІ, яка передбачена наказом Укрсоюзсервісу «Про затвердження форм документів суворої звітності та Інструкції щодо їх використання» від 29.09.1995 р. № 8 [344]. Вказана форма, зокрема, передбачає підтвердження факту передання предмету договору. Крім того, абз. 3 п. 3.3. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку передбачає, що під час повернення предмета прокату наймодавець робить запис у двох примірниках замовлення-зобов'язання, які підписують обидві сторони з поміткою щодо дати повернення.

Отже, акт прийому-передачі слугує доказом виконання сторонами зобов'язань щодо передачі та прийняття майна, саме тому його необхідно складати або одночасно з переданням об'єкта або одразу після цього. Складання передавального акта має, насамперед, два основних завдання: 1) встановити в часі факт виконання наймодавцем обов'язку щодо передання у користування майна; 2) встановити кількісний та якісний стан предмета договору на момент його передання, що відіграє неабияку роль при захисті прав сторін договору. Водночас, законодавець пов'язав підписання цього документу з обчисленням строку договору, зауважуючи що інше може бути встановлено самим договором (ч. 1 ст. 795 ЦК України).

Зміст вказаної норми потребує уточнення, оскільки право оренди відповідно до ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виникає з момент такої реєстрації. Сміслові зіставлення вказаних положень утворює неузгодженість, за якої право володіння і користування річчю за договором найму передують обчисленню строку цього договору. Задля усунення вказаної невідповідності доцільно зазначену норму викласти в наступній редакції: «З цього моменту починається обчислення строку користування майном».

Таким чином, стадія виконання зобов'язань з передання майна в користування є однією з основних у динаміці договірних правовідносин вказаного виду. Проаналізувавши вимоги до сторін, предмета, місця, строків, способу виконання зобов'язань, що виникають на підставі договорів найму, можна стверджувати, що специфікою виконання вказаних правовідносин є неодноразовість виконання сторонами окремих обов'язків протягом всього строку дії договору найму (оренди). З огляду на це, особливої актуальності набувають питання належного виконання кожного з обов'язків контрагентів протягом усього часу існування між ними зобов'язальних правовідносин, які виникають з договору найму (оренди). Попри те, доводиться констатувати, що чинне спеціальне законодавство не приділяє стадії виконання зобов'язань з передання майна в користування достатньої уваги. Це, у свою чергу, призводить до виникнення спорів між контрагентами, які здебільшого пов'язані з несвоєчасністю сплати орендних платежів, а також із порушеннями вимог щодо передачі (повернення) предмета договору найму (оренди).

4.2. Зміна й припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування та їх правові наслідки

Сучасне цивільне законодавство, задекларувавши та гарантуючи принцип свободи договору, як одну із його основних засад, утвердило для учасників цивільних правовідносин не тільки свободу на вступ у договірні відносини, а й обумовило для них можливість впливати на динаміку вже укладеного договору. Зокрема, у главі 53 ЦК України знайшли правову регламентацію процеси зміни та розірвання договору, як за згодою його сторін, так і на вимогу однієї з них. Надання сторонам такої широкої можливості у визначенні долі договору є одним із безпосередніх виражень

договірної свободи, адже ті, хто володіє правом за власною волею укласти договір, повинні бути настільки ж вільними в питаннях про його розірвання чи зміну окремих договірних умов [47, с. 434].

Концептуальною основою зміни чи розірвання договору є певні об'єктивні умови, що не дають змогу продовжити виконання договору для його контрагентів чи роблять таке виконання недоцільним [402]. У цьому контексті О. П. Дрішлюк зауважує, що стабільність економічних відносин не в усіх випадках залежить від учасників договору, що змушує сторони вносити корективи у встановлені договором взаємовідносини [124, с. 113-114]. Дійсно, у процесі виконання договору і відповідно до зобов'язань, що з нього випливають, іноді з різних, не лише економічних підстав, виникає потреба відступити від раніше погоджених сторонами умов, змінивши їх. З огляду на це, А. П. Беляєва наголошує, що сторони договору за певних обставин не можуть бути обмежені у праві змінити чи розірвати договір. Саме тому свобода вступу в договірні відносини, на думку автора, доповнюється також і правом (свободою) сторін за взаємною згодою в будь-який час у період дії договору внести в нього зміни, доповнення або розірвати договір [29, с. 12-13].

У ЦК України відсутнє легальне визначення поняття «зміна договору». З буквального тлумачення ч. 1 ст. 653 ЦК України випливає, що під поняттям «зміна договору» у цій нормі розуміють лише зміну умов договору. Сутність цього поняття досліджувалася й у юридичній літературі, де зміну договору теж визначають як зміну його умов [113, с. 271; 42, с. 144]. Зміна умов договору може проявлятися в якісному (зміст однієї, декількох чи всіх умов договору моделюється по-новому) та кількісному вираженні (кількість умов договору може доповнюватися новими або зменшується в результаті відмови від тих, які були передбачені під час укладання договору). Вказані можливості є нічим іншим, як проявом свободи сторін договору під час внесення змін у договір.

Водночас, у контексті дослідження зміни зобов'язальних правовідносин з передання майна в користування доречно також визначити співвідношення понять «зміна договору» та «зміна зобов'язання». Детальний аналіз ч. 1 ст. 653 ЦК України, у якій вказано, що в разі зміни договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо, дає змогу зробити висновок, що поняття «зміна договору» та «зміна зобов'язання» співвідносяться як причина та наслідок. Тобто, оскільки договірне зобов'язання виникає на підставі договору, то зміна умов останнього має наслідком зміну зобов'язання, яке з нього випливає.

У ході аналізу свободи сторін цивільно-правового договору загалом та сторін договору найму зокрема щодо внесення в нього змін, логічно постає питання, до якої міри (межі) допустимо вносити до нього корективи, щоб зобов'язання, яке з нього випливає, залишалось первісним зобов'язанням, а не замінювалось іншим, новим. Відповідь на це питання частково можна відстежити в дослідженнях М. І. Брагінського, який вказував, що зміна договору – це не будь-яка зміна договірного зв'язку між суб'єктами, а лише така, яка спрямована на конкретні умови договору, але не на його модель [47, с. 434].

У свою чергу, О. О. Красавчиков був переконаний, що правовідношення залишатиметься первісним, навіть зазнавши змін не лише по лінії його змісту, а й по лінії його суб'єктів, причому навіть в обох напрямках одночасно [176, с. 89]. Про встановлення ще більш широких меж говорить Т. А. Фадєєва, вказуючи, що в разі зміни зобов'язання зберігається юридична сутність попереднього правовідношення і тоді, коли відбулася зміна його суб'єктного складу, предмета, строку, способу та місця виконання тощо [93, с. 600]. При цьому, на переконання дослідниці, роль правозмінюючих фактів можуть виконувати різні обставини: залежні та незалежні від волі сторін, спеціально спрямовані на зміну зобов'язання і

такі, що не мають зазначеного спрямування, але приводять до таких наслідків, правомірні й неправомірні дії учасників зобов'язання і третіх осіб тощо [93, с. 600].

Цікавою в цьому контексті є наукова думка М. О. Рожкової, що динаміка зобов'язального правовідношення перебуває в прямій залежності від предмета зобов'язання (під яким автор розуміє поведінку сторін зобов'язання, пов'язані з передачею об'єктів цивільного обігу, виконанням робіт і наданням послуг) [429, с. 76], його суб'єктного складу і змісту, причому: а) заміна предмета зобов'язального правовідношення має правовим наслідком припинення існуючого і виникнення на його місці нового зобов'язального правовідношення; б) зміни в суб'єктному складі не припиняють зобов'язального правовідношення, за винятком випадків поєднання боржника і кредитора в одній особі; в) найбільш піддатливим зміні є зміст зобов'язального правовідношення, який може змінюватися, у тому числі в процесі погашення зобов'язальних зв'язків, а повністю припиняється зобов'язальне правовідношення тоді, коли не залишилось жодної не погашеної зобов'язальної зв'язки [429, с. 79].

Своєрідну думку висловив і М. М. Агарков, даючи відповідь на питання, чи відбувається при зміні зобов'язального правовідношення заміна одного зобов'язання іншим – новим (наприклад, у разі заміни обов'язку передати річ, виконати роботу, тощо на обов'язок відшкодувати збитки)? Учений зазначив, що правильними були б обидві відповіді: а) первісне зобов'язання припиняється та замінюється новим і б) змінюється зміст зобов'язання [9, с. 46]. Проте, як вбачається, така позиція не дає однозначної відповіді на порушене питання.

У контексті аналізу меж можливої зміни договірною правовідношення з передання майна в користування, вважаємо, що відповідне договірне зобов'язання залишається тим же (первісним), коли знає змін по лінії свого суб'єктного складу, по лінії змісту (прав та

обов'язків контрагентів), а також інших умов (ч. 1 ст. 653 ЦК), зокрема зміни окремих характеристик об'єкта договірної зобов'язання (предмета договору). Основною вимогою в таких ситуаціях є дотримання видової моделі договору найму, на підставі якого виникло відповідне зобов'язання. Саме дотримання даної вимоги буде визначати загальні межі можливої зміни змісту, суб'єктів та окремих характеристик об'єкта договірної зобов'язання (предмета договору). І навпаки, якщо зміна будь-якого з перелічених елементів приводить до заміни одного виду договору на інший, тоді матиме місце припинення одного і виникнення іншого зобов'язання з передання майна в користування.

Для прикладу, відчуження наймодавцем речі, переданої в користування за договором прокату, не змінюватиме дану видову конструкцію найму, якщо її новим власником є суб'єкт підприємницької діяльності, зміст якої становить передання майна в тимчасове користування. В усіх інших випадках до нового власника хоч і переходять права та обов'язки наймодавця, однак договір прокату трансформується в договір найму.

Щодо зміни об'єкта досліджуваного зобов'язання (предмета договору найму), то вказане зобов'язання змінюється лише в разі зміни окремих характеристик предмета договору. Якщо ж предмет договору замінюється на інший, йому подібний, зобов'язання, обумовлене попереднім договором припиняється, а відносини щодо користування заміненою річчю оформляються укладанням нового договору. Вказане твердження пояснюється тим, що предметом договорів найму (оренди) є речі, визначені індивідуальними ознаками (ч. 1 ст. 760 ЦК України), тобто незамінні (абз. 2 ч. 1 ст. 184 ЦК України). Аналогічний висновок можна зробити, коли змінюється цільове призначення речі, яка передана в найм (наприклад, переведення житлового приміщення у нежитлове).

Крім вищенаведених правил, певні межі можливої зміни договірних зобов'язань з передачі майна в користування передбачені законодавчими актами. Зокрема, згідно з абз. 12 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі», поновлення договору оренди землі в разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки здійснюється в порядку одержання земельної ділянки на праві оренди. Отже, у вказаних випадках законом передбачено припинення існуючого договору оренди землі та укладення нового.

З урахуванням змодельованих нами правил, непослідовними вбачаються окремі норми Порядку надання в тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженого наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення від 16.12.1999 р. № 46. Зокрема, в абз. 4 п. 4.2. Порядку встановлено, що у випадку, коли наймодавець неспроможний своєчасно усунути пошкодження в предметі прокату або замінити іншим рівноцінним предметом, наймачу пропонується предмет іншої моделі (марки, типу) з переоформленням договору прокату та врахуванням чинних тарифів, з транспортуванням предмета прокату за рахунок наймодавця. З логіки викладу змісту зазначеної норми можна дійти висновку, що під поняттям «переоформлення» необхідно розуміти припинення одного договору прокату та укладання іншого. Такий законодавчий підхід до врегулювання відносин прокату є виправданим, адже заміна одного об'єкта зобов'язання (предмета договору) іншим, йому подібним, зумовлює припинення первісного та виникнення нового. З огляду на сказане, потребує уточнення норма абз. 3 п. 4.2 Порядку, за якою заміна несправного предмета (за визначених умов) іншим, аналогічним, предметом не обумовлює обов'язок переукладення договору, адже в цьому випадку також відбувається заміна одного предмету договору іншим.

Загальні підстави зміни договорів, за якими майно передається в користування, визначено у ст. 651 та ст. 652 ЦК України. Таким законодавець називає: 1) домовленість сторін; 2) рішення суду на вимогу однієї з сторін у разі істотного порушення договору другою стороною; 3) згода сторін або рішення суду, пов'язані з істотною зміною обставин, якими сторони керувалися під час укладення договору; 4) одностороння відмова від договору у певній частині, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом; 5) інші випадки, встановлені договором або законом. Отже, ЦК України не містить вичерпного переліку підстав зміни договору, закріплюючи можливість визначення їх самими сторонами.

Проблематика визначення підстав зміни окремих видових конструкцій досліджуваного договірного типу отримала своє висвітлення й у доктрині цивільного права. Зокрема, О. Є. Гапоненко, досліджуючи різновиди внесення змін до лізингових угод, які регламентують відповідальність їхніх учасників щодо виконання ними зобов'язань, виокремлює також п'ять вищеназваних підстав для зміни договору лізингу. Утім, аналізуючи можливість зміни договору на випадок односторонньої відмови від частини договору, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом (п. 3 ст. 651 ЦК України), автор зауважує, що для лізингових угод законом не передбачено випадків відмови від частини, а отже, відповідні випадки можуть бути встановлені лише лізинговими угодами [75, с. 195].

Такими, що становлять інтерес у цій тематиці, є напрацювання О. С. Омельчука, котрий, досліджуючи особливості підстав зміни договору найму (оренди) житла, об'єднав їх у такі чотири групи: 1) зміна договору найму (оренди) житла внаслідок збільшення або зменшення складу осіб, які постійно проживають разом з наймачем (вселення нових членів сім'ї та інших осіб; втрата якоюсь з осіб, що постійно проживають разом із

наймачем, права на житло; смерть такої особи, її вибуття з житлового приміщення тощо); 2) зміна договору найму (оренди) житла внаслідок трансформацій суб'єктного складу цього договору (визнання наймачем іншого члена сім'ї; об'єднання наймачів житла в одну сім'ю; заміна наймодавця); 3) зміна договору найму житла внаслідок трансформацій предмета зазначеного договору (розділ житлової площі; переобладнання і перепланування житлового приміщення; заселення наймачем кімнати, що звільнилася, у загальній квартирі); 4) зміна договору найму житла внаслідок трансформації інших умов такого договору (обмін житловими приміщеннями та примусовий обмін). До останньої групи, на думку дослідника, входять також окремі випадки зміни договору, які науковець іменує «іншими випадками зміни договору найму житла» і відносить до них зміну умов користування житлом внаслідок здачі його в піднайом, вселення тимчасових мешканців, зміни строку договору тощо [248, с. 12]. Вбачається, що розглянута класифікація повністю враховує особливості відповідного різновиду договорів із передання майна в користування.

Зміна укладеного договору як правило, допускається лише за згодою сторін (ч. 1 ст. 651 ЦК України), якщо інше не встановлено договором або законом. Разом із тим, з аналізу норм чинного законодавства випливає, що для окремих видів договорів можливість їх зміни є обмеженою, навіть за наявності згоди обох сторін. Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Крім того, ч. 4 ст. 10 вказаного Закону передбачає, що умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору й у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, які погіршують становище орендаря.

Оскільки типові договори є нормативно-правовими актами, обов'язковими для виконання, сторони можуть вносити зміни до

відповідних договорів лише тоді, коли це не суперечитиме змісту типового договору. Такі зміни можуть стосуватися лише тих умов, які не сформульовані в типовому договорі імперативно і були конкретизовані сторонами під час укладення договору. Зокрема, ч. 1. ст. 21 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» закріплює правило, згідно з яким розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, а ч. 2 вказаної статті передбачає, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Обмеження можливості внесення змін спостерігається також у договорах приєднання, до яких, зокрема, належить договір прокату. Виходячи з правової природи договору приєднання, сторони обмежені в можливості вимагати внесення змін до нього. Таке твердження, серед іншого, підкріплюється положеннями ч. 2 ст. 634 ЦК України, згідно з якою договір приєднання може бути змінений на вимогу сторони, яка приєдналася, якщо вона позбавляється прав, які зазвичай мала, а також якщо договір виключає чи обмежує відповідальність другої сторони за порушення зобов'язання або містить інші умови, явно обтяжливі для сторони, яка приєдналася. Що ж стосується сторони, що надала договір для приєднання (наймодавець за договором прокату), то ст. 634 ЦК України взагалі не передбачає можливості для неї вимагати зміни договору.

Таким чином, під час визначення можливості зміни договору прокату слід керуватись вимогами ст. 634 ЦК України в їх співвідношенні з ст. 651 ЦК України, яка визначає загальні підстави зміни договору. Зокрема, якщо сторона, що надала договір для приєднання, істотно порушує договір, внаслідок чого друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала під час укладення договору,

то було б несправедливим позбавлення слабшої сторони можливості вимагати зміни договору на підставі ст. 651 ЦК України.

Досліджуючи порушену проблематику, варто загалом погодитись із висновками, зробленими О. В. Лехкар. Зокрема, дослідниця зазначає, що спеціальний характер підстав зміни або розірвання договору приєднання полягає в такому: 1) право вимагати зміни/розірвання договору приєднання, так само як право вибору (змінювати чи розривати договір) належить лише одній стороні за договором – тій, яка до нього приєдналася; 2) загальною спеціальною підставою для зміни/розірвання договору приєднання є наявність у ньому несправедливих умов; 3) зміна/розірвання договору приєднання по вказаних підставах не залежить від наявності факту порушення договору; 4) зміна/розірвання конкретного договору приєднання не впливає на динаміку договірних відносин з іншими контрагентами; 5) для особи, яка приєдналася до договору у зв'язку зі здійсненням підприємницької діяльності, підставою для зміни/розірвання договору приєднання є: а) наявність несправедливих умов; б) незнання про факт їх існування [189, с. 14].

На окремі недоліки порядку зміни цивільно-правових договорів вказує М. П. Апанасюк. Зокрема, автор наголошує, що в договірній практиці України спостерігається доволі стійка тенденція включення до змісту деяких цивільно-правових договорів пункту про можливість його зміни в односторонньому порядку шляхом розміщення відповідної інформації про це на дошці оголошень чи на сайті юридичної особи [14, с. 307]. Така практика, на думку науковця, не є виправданою, оскільки порушує права контрагента, а також не відповідає приписам законодавства. На підтвердження своєї позиції М. П. Апанасюк наводить низку аргументів, зокрема вказує, що: такі умови додатково зобов'язують контрагента постійно моніторити інформацію, яка виходить від іншої сторони; у такий спосіб нівелюється принцип свободи договору; контрагент може не знати

про змінені умови, які вже можуть набрати чинності; у таких випадках порушуються загальні правила ЦК України щодо оферти та акцепту, зокрема, за таких обставин, оферта не може бути акцептована шляхом мовчання [14, с. 307-309].

Заміна сторін у зобов'язанні, за загальним правилом, може відбуватись як зі сторони кредитора, так і зі сторони боржника. Основні підстави заміни кредитора в зобов'язанні передбачено ч. 1 ст. 512 ЦК України, де вказано, що він може бути замінений іншою особою внаслідок: 1) передання ним своїх прав іншій особі за правочином (відступлення права вимоги); 2) правонаступництва; 3) виконання обов'язку боржника поручителем або заставодавцем (майновим поручителем); 4) виконання обов'язку боржника третьою особою. Вказаний перелік не є вичерпним, з огляду на що інші підстави заміни кредитора в зобов'язанні може бути передбачено законом. Так, у зобов'язаннях щодо передання майна в користування заміну наймодавця передбачено в ч. 1 ст. 770, ч. 1 ст. 814, ч. 1 ст. 832 ЦК України, ч. 1 ст. 148-1 ЗК України, абз. 1 ст. 170 ЖК України, абз. 2 ст. 15, абз. 2 ч. 1 ст. 23 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», абз. 1 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі».

Оскільки загальні правила заміни кредитора в зобов'язанні, у тому числі з передання майна в користування, достатньо висвітлено в науковій літературі, у рамках даного дослідження зупинимося лише на окремих спеціальних нормах цивільного права, які покликані регулювати правовідносин з передання майна в користування. Зокрема, ст. 814 ЦК України передбачає, що у разі зміни власника житла, переданого в найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця, а ч. 1 ст. 832 ЦК України визначає правило, за яким до набувача переходять права й обов'язки позичкодавця, якщо позичкодавець зреалізував своє право на відчуження речі, що передана ним у користування. Вказівку законодавця в

даній нормі лише на «відчуження», як підставу зміни позичкодавця, можна пояснити зазвичай фідуціарним характером відносин позички.

Норму подібного змісту закріплено і ч. 2 ст. 15 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», а в ч. 5 ст. 10 вказаного Закону додатково зазначено, що реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди. Крім вищеназваних правил, абз. 4 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» також передбачає, що реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, але закріплює певні винятки – якщо інше не передбачено договором оренди землі.

На перший погляд, перелічені норми дублюють положення ч. 1 ст. 770 ЦК України, відповідно до якої в разі зміни власника речі, переданої в найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Однак законодавець у такий спосіб доводить, що видозміна досліджуваного договірного типу та видозміна найму не можуть слугувати підставою відхилення від принципу «власність не руйнує оренду».

Особливу увагу слід приділити дослідженню співвідношення таких підстав зміни договору, як «зміна договору за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом» (ч. 2 ст. 651 ЦК України), а також «зміна договору у разі істотної зміни обставин» (ст. 652 ЦК України), оскільки доволі часто вказані категорії ототожнюються [227, с. 70-71; 124, с. 117]. Насамперед потрібно зауважити, що істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала під час укладення договору (абз. 2 ч. 2 ст. 651 ЦК України). Таку шкоду може бути виражено у вигляді як реальних збитків та (або) упущеної вигоди, так і моральної (немайнової) шкоди [199, с. 87]. Таким чином, не будь-яке

порушення договірної зобов'язання може бути підставою для зміни договору в судовому порядку, а лише істотне.

Сторона, яка ставить питання про зміну чи розірвання договору у зв'язку з істотним його порушенням другою стороною, має довести не лише наявність шкоди, яку спричинено цим порушенням, а й той факт, що внаслідок заподіяння шкоди вона значною мірою позбавлена того, на що розраховувала під час укладання договору. З цього приводу важливо зауважити, що критерієм «істотного порушення» договору законодавець визначив не розмір заподіяної шкоди [525, с. 112], а її співвідношення з тим, що могла отримати сторона договору від виконання зобов'язання її контрагентом. Через те можливе задоволення вимоги про розірвання договору у випадку, коли шкода, спричинена невиконанням договору, є незначною. Рішення суду залежатиме лише від того, чи суттєвою є різниця між тим, на що розраховувала сторона, укладаючи договір, і тим, що вона фактично отримала [47, с. 434; 88, с. 194].

Відповідно до ст. 610 ЦК України, яка визначає поняття порушення зобов'язання, таким є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання). Таким чином, законодавець виділив два види узагальнених порушень: невиконання зобов'язання і неналежне виконання зобов'язання. Водночас ст. 611 ЦК України дає змогу застосовувати передбачені в ній правові наслідки, у тому числі зміну умов зобов'язання, за обидва порушення. Усупереч даному положенню, ч. 2 ст. 651 ЦК України обмежена можливість застосовувати в разі порушення договору такого правового наслідку, як його зміна, і ставить її в залежність від істотності такого порушення.

Оскільки невиконання договору характеризується бездіяльністю особи, зобов'язаної виконувати його умови, а неналежне виконання – її діяльністю всупереч умовам договору чи іншим вимогам, то зміна

договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України може відбуватися за наявності протиправної бездіяльності чи дії сторони за договором, які повинні зумовлюватися існуванням вини зобов'язаної особи у формі умислу чи необережності, а також обов'язкової наявності негативних наслідків – завдання другій стороні шкоди, внаслідок чого вона значною мірою позбавляється того, на що розраховувала під час укладення договору.

Таким чином, зміна договору за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною передбачає протиправну поведінку іншої сторони та наявність вини, тоді як у ст. 652 ЦК України йдеться про «істотну зміну обставин», яка здебільшого не залежить від волі сторін та не передбачає їх протиправної винної поведінки. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 652 ЦК України, у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися під час укладення договору, договір може бути змінено або розірвано за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. Метою зміни договору в таких випадках є необхідність відновлення балансу інтересів сторін договору, істотно порушеного внаслідок непередбачуваної зміни зовнішніх обставин, які не залежать від волі сторін.

Конкретизацію положення вищевказаної норми можна знайти в окремих нормативно-правових актах, які регулюють правовідносини з передання майна в користування. Зокрема, ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» передбачає, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з не залежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. Подібна норма міститься і в ч. 3 ст. 23 ЗУ «Про оренду землі», згідно з якою орендар має право

вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини. Іншим прикладом є положення абз. 3 ч. 1 ст. 825 ЦК України, згідно з яким наймач має право відмовитися від договору найму житла (у тому числі від частини договору в обумовлених випадках, що є підставою для зміни відповідного зобов'язання), якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому.

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору відповідно до обставин, які істотно змінились, договір може бути змінено за рішенням суду на вимогу зацікавленої сторони (абз. 1 ч. 2 ст. 652 ЦК України). Разом із тим, з метою забезпечення стабільності договору ЦК України встановлює низку умов, дотримання яких є необхідним для застосування вказаної підстави зміни договору. Так, ч. 4 ст. 652 ЦК України передбачає, що зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду лише у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або спричинить для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом. У цьому контексті О. П. Дрішлюк вказує, що застосування такого оціночного поняття як, «суспільні інтереси», щодо договору між рівними незалежними суб'єктами пов'язане з можливим порушенням основних принципів договірного права, зокрема стабільності цивільного обігу [124, с. 117].

Надання пріоритету розірванню договору, а не його зміні у випадках, передбачених ст. 652 ЦК України, в цивілістичній літературі пояснюється тим, що, виносячи рішення про зміну умов договору, суд зобов'язує сторону виконувати договір на неприйнятних для неї умовах [47, с. 447]. Таким чином, на думку Т. В. Боднар, юридична конструкція, за допомогою якої сторони мають можливість подолати негативний вплив істотної зміни обставин на взаємовідносини між ними, з одного боку, спрямована на

відновлення балансу інтересів сторін у договірних зобов'язаннях і зменшення ризиків, з іншого – підкреслює прагнення сторін, наскільки це видається можливим, до збереження договору, до зменшення кількості випадків, коли існування договору або його дійсність може бути поставлено під сумнів або він може бути припинений достроково [36, с. 23].

У контексті характеристики нормативно-правового регулювання зміни і припинення зобов'язань з передання майна в користування особливої уваги заслуговує проблематика односторонньої відмови від такого зобов'язання (чи відповідного договору) у певній частині, якщо це передбачено договором або законом [13, с. 15; 464, с. 10]. Зокрема, така підстава зміни зобов'язань проглядається з аналізу норм ч. 3 ст. 615 ЦК України, згідно з якою внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або в повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється; а також ч. 3 ст. 651 ЦК України, яка вказує, що 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. Принагідно відзначимо, що цивільне законодавство не містить визначення понять «відмова від частини зобов'язання» та «відмова від частини договору», що утруднює їх тлумачення.

За загальним правилом, одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 525 ЦК України). Таким чином, законодавець передбачає в ЦК України спеціальні випадки відмови від договору чи зобов'язання (їх частини): а) на підставі договору, що частіше буває передбачено в умовах договору; б) на підставі закону про окремі види договорів, де законодавцем встановлені підвищені гарантії в силу специфіки галузі, правового становища учасника правовідносин, правового

режиму предмета договору, зокрема для сторін договору найму, укладеного на невизначений строк (ч. 2 ст. 763), наймача за договором прокату (ч. 1 ст. 790), за договором найму житла (ч. 1 ст. 825), користувача за договором позички (ч. 1 ст. 834 ЦК України) тощо.

Відмова від договору чи його частини, передбачена законом або договором, завжди вчиняється в позасудовому порядку на вимогу однієї сторони чи обох сторін відразу одночасно. Однак, у разі незгоди з відмовою, сторона має право її оскаржити в суді, незважаючи на те, що таке право не закріплено в ЦК України в загальних положеннях зобов'язального права. Водночас, необхідно зауважити, що в господарському законодавстві одностороння відмова від договору оренди не допускається, що передбачено ч. 1 ст. 291 ГК України. При цьому, вказана стаття не містить жодних нормативних чи договірних застережень щодо можливості надання одній зі сторін договору оренди права на таку односторонню відмову («якщо інше не передбачено законом чи договором») тощо. Втім, у ст. 782 ЦК України передбачено, що наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Отже, на відміну від імперативної норми ч. 1 ст. 291 ГК України, яка категорично забороняє односторонню відмову від договору оренди з боку орендодавця або орендаря, ст. 782 ЦК України все ж таки надає орендодавцю право на таку відмову за наявності певних умов, як-от, невнесення наймачем плати за користування річчю протягом трьох місяців поспіль. Вирішуючи питання, яку з вказаних норм слід застосовувати до господарських правовідносин, ВГС України у постанові від 22.03.2011 року № 12/53 [393] дійшов висновку, що, у силу приписів ч. 2 ст. 4 ГК

України та ч. 3 ст. 651 ЦК України, імперативна (спеціальна) норма ч. 1 ст. 291 ГК України як така, що встановлює особливості регулювання майнових (в даному випадку орендних) відносин суб'єктів господарювання, підлягає переважному застосуванню перед нормою ст. 782 ЦК України, що містить відповідне загальне регулювання.

Приклад антитетичного судового рішення, яке прийняв Верховний Суд України розглядався у першому розділі нашого дослідження [518, с. 188].

Для будь-яких договірних зобов'язань, у тому числі з передання майна в користування, обов'язковою є стадія їх припинення.

У ЦК України, законодавець неодноразово використовує термін «припинення договірних зобов'язань», однак не розкриває його зміст, що негативно позначається на праворозумінні, а також реалізації приписів законодавства. Немає єдності поглядів з цього питання й у доктрині цивільного права [143, с. 185; 514, с. 354; 30, с. 4]. Так, Є. О. Харитонов переконаний, що припинення зобов'язання – це ліквідація з передбачених законом або договором підстав суб'єктивних прав і обов'язків сторін договору [499, с. 435]. Подібне визначення цього поняття можна знайти в працях інших теоретиків [516, с. 89], які вважають, що припиненням зобов'язання називається такий його стан, за якого через обставини, передбачені законом, суб'єктивне право і обов'язок, що кореспондує йому, перестають існувати. Не важко помітити, що в останньому випадку підставою припинення зобов'язання визнано лише закон, а договір не зазначається, що є цілком необґрунтованим.

З нашого погляду, вдалою можна назвати позицію Н. М. Мельниченка, який вважає, що припинення зобов'язання – це остання стадія його існування, із завершенням якої первинний юридичний зв'язок між сторонами, виражений у конкретному зобов'язанні, втрачається. Крім того, автор наголошує, що під поняттям припинення зобов'язання розуміється не

лише останній момент його існування, яким встановлюється межа в часі, до якої зобов'язання існувало і після якої воно вже не існує, а й певний період, упродовж якого зобов'язання ще існує, але вже йде накопичення юридичних фактів, що є підставою припинення зобов'язання. Таким чином, припинення зобов'язання може бути визначено як остання стадія його існування [211, с. 354].

Авторське визначення припинення зобов'язання запропонувала О. І. Міхно як погашення прав та обов'язків суб'єктів зобов'язальних (договірних або недоговірних) правовідносин на майбутнє через суб'єктивні чи об'єктивні підстави. Розгорнуте ж визначення поняття припинення договірної зобов'язання, на думку О. І. Міхно, має розглядатись як добровільна чи примусова ліквідація (погашення) у сторін прав та обов'язків за договірними чи законодавчими підставами та припинення між ними правового зв'язку, за винятком правозахисних відносин, пов'язаних із невиконанням на момент припинення зобов'язання окремих обов'язків, вимогами про якість продукції, товарів у межах гарантійних строків та строків позовної давності [215, с. 54].

На наше переконання, загалом можна погодитися з окресленою позицією, проте, недоречним вбачається використання у вказаному визначенні такої ознаки ліквідації (погашення) у сторін прав та обов'язків, як її добровільність чи примусовість. Це пояснюється тим, що на практиці можливі випадки, коли така ліквідація прав та обов'язків для однієї сторони зобов'язання може бути добровільною, а для іншої – примусовою, і навпаки. Тобто виділити в чистому вигляді добровільну або примусову водночас для обох сторін ліквідацію не завжди видається можливим, адже в багатьох випадках вона буде змішаною (добровільною для однієї сторони, а для іншої – примусовою чи навпаки).

Зробивши аналіз наукових поглядів, доводиться констатувати, що досить часто поняття «припинення зобов'язання» ототожнюється з

поняттям «припинення договору», яке хоч і вживається в низці статей ЦК України (зокрема, ст.ст. 781, 785, 823, 835 та ін.), проте не знаходить свого закріплення в розділі 53 ЦК України, який має назву «Укладення, зміна і розірвання договору», а також не має своєї законодавчої дефініції. Оскільки така ситуація істотно утрудняє практичне застосування положень нормативно-правових актів з метою регулювання правовідносин у сфері припинення договірних зобов'язань, у тому числі, – щодо передання майна в користування, у науковій літературі здійснено спробу доктринально визначити припинення договору. Зокрема, Н. М. Мельниченко переконаний, що припинення цивільно-правового договору – це юридичний факт, що є підставою припинення двох зустрічних, кореспондуючих одне іншому зобов'язань, що виникли унаслідок укладення даного цивільно-правового договору, шляхом його розірвання, а також іншим способом, передбаченим законом або договором [211, с. 348].

У свою чергу, О. І. Міхно дійшла висновку, що припинення договору – це припинення прав та обов'язків сторін за договором [215, с. 212]. У широкому доктринальному значенні автор пропонує розуміти це поняття як припинення (ліквідацію) чинності договору за суб'єктивними чи об'єктивними підставами та припинення договірних прав та обов'язків на майбутній період [215, с. 57]. Крім того, науковець зазначає, що в законодавчому розумінні з припиненням договору припиняється чинність договору та права і обов'язки сторін на майбутній період, за винятком тих, що вже виникли до моменту припинення [215, с. 38].

Проводячи паралель, можна констатувати, що припинення цивільно-правового договору є підставою для припинення зобов'язання, яке з нього випливає. При цьому, як зауважує Н. М. Мельниченко, припинення договору в окремих випадках може не тягнути за собою негайного припинення договірного зобов'язання [211, с. 355]. Так, у разі спливу строку дії договору, передбаченого договором або законом, такий договір

вважається припиненим, проте окремі породжені ним права та обов'язки можуть зберігатися ще впродовж певного проміжку часу. Зокрема, зі змісту ч. 4 ст. 631 ЦК України слідує, що закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності. Так, у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, у якому її було одержано, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

Також необхідно вказати на дискусію в науці цивільного права щодо співвідношення понять «припинення договору» і «розірвання договору» [211, с. 346-347; 172, с. 8; 400, с. 14; 215, с. 78-85; 22, с. 51-53; 12, с. 77 та ін.]. Причиною виникнення полеміки з цього питання стала неоднозначність та суперечливість використання законодавцем вказаних понять в цивільному законодавстві.

Оскільки вище нами було розкрито поняття «припинення договору», наведемо позицію О. І. Міхно щодо доктринального визначення категорії «розірвання договору», яке, на наше переконання, є найбільш обґрунтованим. Так, на думку автора, розірвання договору – це припинення дії договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін або на вимогу уповноважених законодавством учасників правовідносин, або за рішенням суду до моменту належного виконання договору, за винятком випадків, передбачених договором або законом, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період, відповідний розподіл уже виконаних частково обов'язків або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або в судовому порядку [215, с. 84].

Досліджуючи зазначені поняття, О. І. Міхно запропонувала також розрізняти їхні спільні та відмінні ознаки. До перших науковцем віднесено:

- 1) погашення прав і обов'язків сторін за договором на майбутнє;
- 2) співпадіння частини часу, протягом якого можливе припинення договору,

з часом, коли договірні відносини може бути розірвано, а саме – після укладення договору до виконання сторонами його умов чи до закінчення строку його дії; 3) припинення, як і розірвання договору, може відбуватися через суб'єктивні підстави, які передбачені укладеним договором чи законом. Водночас специфічними ознаками, які дають можливість розрізняти припинення та розірвання договору, на переконання автора, є: 1) припинення договору відбувається після його укладення до спливу позовної давності пред'являти вимоги за ним, а розірвання договору на вимогу сторони (сторін) чи інших учасників правовідносин – до виконання сторонами його умов або зазвичай до закінчення строку його дії; 2) для припинення договору необхідна наявність суб'єктивних або об'єктивних підстав, для розірвання – тільки суб'єктивних; 3) розірвання договору може відбуватися за ініціативою однієї або обох сторін внаслідок односторонньої відмови від договору чи на вимогу інших уповноважених учасників правовідносин, припинення – як за волевиявленням зазначених осіб (учасників), так і за відсутності такого [215, с. 84-85].

Погоджуючись із думкою більшості науковців, можна стверджувати, що категорії «припинення договору» та «розірвання договору» співвідносяться як загальне і окреме. Тобто, перше поняття поглинає друге. З огляду на це, цілком обгрунтованою є необхідність внесення змін до ЦК України, спрямованих на відновлення правової субординації між зазначеними категоріями, а також на забезпечення правильної реалізації цивільно-правових норм, які встановлюють правила припинення договорів.

Окресленої позиції дотримується і судова практика, зокрема, відповідно до абз. 7 п. 4 листа Верховного Суду України «Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, які виникають з кредитних правовідносин (2009–2010 роки)» від 07.10.2010 року, судам слід звертати увагу на те, що законодавець розрізняє поняття «розірвання договору» і

«припинення зобов'язання/договору». Ці поняття не є тотожними через відмінні підстави їх виникнення та юридичні наслідки, породжені цими правовими явищами. Розірвання договору слід розглядати як один з видів припинення договору [481].

Враховуючи вищевикладене, можна стверджувати, що підставою припинення зобов'язань є припинення договору, саме тому главу 50 ЦК України варто доповнити статтею, яка визначала б припинення договору (у тому числі шляхом розірвання) підставою припинення договірною зобов'язання. Така позиція не є новою для законодавства, адже, наприклад, ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» має назву «Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання».

Зазначені пропозиції сприятимуть впорядкуванню змістовного навантаження правової термінології у сфері припинення зобов'язань з передання майна в користування, які на сьогодні мають місце в чинному законодавстві. Так, ст. 781 ЦК України встановлює підстави припинення договору найму; ст. 782 ЦК України передбачає право наймодавця відмовитися від договору найму, внаслідок чого такий договір вважається розірваним; ст. 783 та 784 ЦК закріплюють підстави, що породжують право на розірвання договору найму. При цьому, обов'язок наймача негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому її було одержано, з урахуванням нормального зносу, або в стані, який було обумовлено в договорі, передбачено лише в разі припинення договору (ст. 785 ЦК України). Як зазначає З. Р. Бахрієва, очевидно, що зазначені наслідки мають наставати не тільки у разі припинення договору з підстав, передбачених ст. 781 ЦК України, а й у разі припинення договору з будь-яких інших підстав, у тому числі його розірвання відповідно до ст. 782-784 ЦК України [22, с. 52].

Подібна ситуація складається в зобов'язаннях, що впливають з договору позички, оскільки ст. 834 ЦК України встановлює правила

розірвання договору позички, а ст. 835 ЦК України – підстави його припинення. При цьому, правові наслідки неповернення речі після закінчення строку користування нею встановлено лише для припинення договору позички (ст. 836 ЦК України). Зазначена стаття передбачає, що в разі, коли після припинення договору користувач не повертає річ, позичкодавець має право вимагати її примусового повернення, а також відшкодування завданих збитків. Проте, узявши до уваги закріплені в ст. 835 ЦК України підстави припинення договору позички, до яких належить смерть фізичної особи або ліквідація юридичної особи, якій річ було передано в користування, якщо інше не встановлено договором, цілком логічно слідує, що в обумовлених випадках після припинення договору користувача взагалі фізично не існує (помер або ліквідований), тому він апріорі не може повернути річ. Спадкоємці або правонаступники не можуть визнаватись користувачами за вже припиненим договором позички. Наведений приклад наочно демонструє необхідність приведення термінології, яка використовується в ЦК України, відповідно до його положень.

Повертаючись до законодавчо визначених підстав припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування, пропонуємо їх класифікацію на: 1) типові – властиві всім договірним типам; 2) загальні – властиві договірному типу з передання майна у користування; 3) спеціальні – властиві окремим видам договорів з передання майна у користування.

Відповідно до ч. 1 ст. 598 ЦК України, зобов'язання припиняється частково або в повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Іншими словами, крім законодавчо визначених, у договірних зобов'язаннях сторони можуть передбачати будь-які інші правомірні юридичні факти, що можуть призводити до припинення договірного зобов'язання.

Подальше дослідження буде скероване на з'ясування особливостей припинення договірних зобов'язань із передання майна в користування з окремих підстав, передбачених главою 50 ЦК України. Одну з перших визначено в ч. 2 ст. 598 ЦК України, вона передбачає можливість припинення зобов'язань на вимогу однієї зі сторін. Нормативно-правове регулювання припинення зобов'язань з передання майна в користування за вказаною підставою представлене значною кількістю норм. Зокрема, право вимагати припинення договору найму (оренди) та його різновидів встановлено: а) у загальних положеннях ЦК України про договір найму (оренди): а) на стороні наймача – п. 4 ч. 2 ст. 768, ч. 2 ст. 769, п. 2 ч. 3 ст. 776, ст. 784 ЦК України; б) на стороні наймодавця – ч. 2 ст. 773, ст. 783 ЦК України; б) у спеціальних положеннях ЦК України що стосуються окремих видів договорів найму (оренди): а) на стороні наймача – ст. 830 ЦК України; б) на стороні наймодавця – ч. 2 ст. 825, ч. 3 ст. 825, абз. 2 ч. 4 ст. 825, ч. 2 ст. 834 ЦК України; в) в інших спеціальних законодавчих актах: а) на стороні наймача – п. 3 ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про фінансовий лізинг»; б) на стороні наймодавця – ст. 108, абз. 3 ст. 168, абз. 4 ст. 168 ЖК України, абз. 5 ст. 36 ЗУ «Про оренду землі», абз. 6 ч. 4 ст. 9, п. 2 ч. 3 ст. 18-1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», п. 4 ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про фінансовий лізинг»; в) передбачено для обох сторін – ч. 3 ст. 291 ГК України; абз. 8 ст. 31, абз. 1 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» – на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

У контексті дострокового розірвання договору оренди на підставі ч. 3 ст. 291 ГК України в порядку, встановленому ст. 188 ГК України, варто зазначити, що, згідно з рішенням Конституційного Суду України від 9 липня 2002 року № 15-рп/2002 (справа № 1-2/2002 про досудове

врегулювання спорів) [476], право особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства, юридичної особи) на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежено законом, іншими нормативно-правовими актами. Встановлення законом або договором досудового врегулювання спору за волевиявленням суб'єктів правовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і права на судовий захист. З огляду на це, можна дійти висновку, що норми ст. 188 ГК України та ст. 11 ГПК України [84] не позбавляють сторону договору права на безпосереднє звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди без дотримання порядку досудового врегулювання спору.

Перелічені вище підстави доволі часто застосовують у судовій практиці. Так, відповідно до постанови Верховного Суду України від 8 травня 2012 року № 3-26гс12 [384] право орендодавця на розірвання в судовому порядку договору оренди комунального майна в разі порушення орендарем умов договору, зокрема щодо своєчасності перерахування орендної плати, обґрунтовано наступним чином. У постанові вказано, що, згідно з ч. 3 ст. 291 ГК України, договір оренди може бути розірвано за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірвано з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому ст. 188 цього ГК України. Статтею 783 ЦК України визначено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; наймач не розпочав проведення капітального ремонту, якщо обов'язок проведення капітального ремонту було покладено на наймача. Тобто, зазначена стаття не передбачає можливості розірвання договору найму в разі несвоєчасності перерахування орендної плати.

Разом із тим, Верховний Суд України наголошує на необхідності враховувати приписи ч. 2 другої ст. 651 ЦК України, які є загальними для розірвання договору та які передбачають можливість розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом. Крім того, Верховним Судом України у вказаній справі підкреслено, що оскільки орендоване майно є комунальним, на спірні правовідносини поширюється також дія ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», згідно з ч. 3 ст. 26 якого підставою для дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду може бути невиконання сторонами своїх зобов'язань.

Враховуючи наведене, Верховний Суд України зробив висновок, що істотне порушення орендарем (наймачем) такої умови договору оренди державного (комунального) майна, як внесення орендної плати, є достатньою правовою підставою для дострокового розірвання вказаного договору оренди в судовому порядку.

Верховним Судом України в зазначеній справі було також з'ясовано співвідношення таких підстав розірвання договору найму, як одностороння відмова від нього та істотне порушення умов договору у разі несплати наймачем (орендарем) платежів. Зокрема, вказано, що ст. 782 ЦК України передбачає спеціальний спосіб розірвання договору шляхом вчинення наймодавцем односторонньої відмови від нього, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль. Тобто, вказана можливість розірвати договір найму шляхом відмови від договору в позасудовому порядку є правом, а не обов'язком наймодавця. З огляду на це, право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене ч. 1 ст. 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати

наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору.

Наступною підставою припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування є зарахування зустрічних однорідних вимог. Крім ст. 601 ЦК України, можливість припинення зобов'язань сторін договору найму зарахуванням передбачає, наприклад, п. 1 ч. 3 ст. 776, ч. 3 ст. 778 ЦК України. Відповідно до змісту першої норми, наймач має право зарахувати вартість капітального ремонту речі, якщо наймодавець його не провів, і це перешкоджає використанню речі відповідно до її призначення та умов договору. Подібне право на зарахування визначає друга норма, коли наймач за згодою наймодавця поліпшив майно. У цьому випадку він має право зарахувати їх вартість в рахунок плати за користування.

Зарахування належить до загальних підстав припинення зобов'язань з волі сторін, за яким погашаються зустрічні однорідні вимоги, строк виконання яких настав або строк яких не зазначений чи визначений моментом витребування. Як правильно зазначає А. Домбругова, особливість зарахування полягає в тому, що воно може припинити одразу два зустрічних зобов'язання за умови рівності розміру вимог. Якщо ж зустрічні вимоги нерівні, то може мати місце часткове зарахування – більше за розміром зобов'язання продовжує існувати в частині, що перевищує менше, а останнє припиняється в повному обсязі [116, с. 14].

Зарахування здійснюється за наявності таких умов: 1) вимоги сторін мають бути зустрічні, тобто такі, які впливають з двох різних зобов'язань, між двома особами, де кредитор одного зобов'язання є боржником іншого; 2) вимоги мають бути однорідними, тобто в обох зобов'язаннях повинні бути речі одного роду; 3) необхідно, щоб за обома вимогами настав строк виконання, оскільки не можна пред'явити до зарахування вимоги за таким зобов'язанням, яке не підлягає виконанню. До зарахування може бути

пред'явлена і вимога, строк виконання якої не встановлено або визначено моментом пред'явлення вимоги кредитором [32, с. 274-275].

Потрібно також враховувати, що договором або законодавством може бути обмежено можливість припинення зобов'язань шляхом зарахування зустрічних однорідних вимог [276, с. 8-9]. Такі винятки передбачені, зокрема, в ст. 602 ЦК України та інших законах. З огляду на це, сторонам зобов'язання доцільно ґрунтовно проаналізувати законодавчі підстави для припинення зобов'язань шляхом зарахування з метою недопущення подальших спорів з цього питання, які доволі часто виникають на практиці. Наприклад, 17 серпня 2006 року між Головним управлінням міського господарства (позивач) та дочірнім підприємством «Аква-сервіс» ПП «Еліпс» (відповідач) було укладено договір оренди основних засобів, відповідно до умов якого позивач передав, а відповідач прийняв у строкове платне користування основні засоби згідно з додатком до договору. Відповідач порушив умови договору, а саме, несвоєчасно та не в повному обсязі сплачував орендну плату. У зв'язку з цим, Головне управління міського господарства Роменської міської ради звернулось до суду, зокрема, з вимогою про розірвання договору оренди, зобов'язання повернути орендоване майно та стягнення заборгованості з орендної плати. У цій частині позов було задоволено в судах першої та другої інстанції.

Не погоджуючись з таким рішенням, відповідач у касаційній скарзі вказав на неврахування судами, передбачених законом підстав, для зарахування вартості проведеного орендарем капітального ремонту в рахунок орендної плати. У постановою Вищого господарського суду України від 27.12.2011 року по цій справі (№ 5021/966/2011) вказувалось, що відповідно до п. 5 ст. 602 ЦК України зарахування зустрічних вимог не допускається у випадках, встановлених договором або законом. З огляду на те, що ч. 6 ст. 45 Бюджетного кодексу України встановлено заборону проведення розрахунків з бюджетом у негрошовій формі, у тому числі

шляхом взаємозаліку, застосуванням векселів, бартерних операцій та зарахуванням зустрічних платіжних вимог у фінансових установах, доводи позивача (скаржника) визнані необґрунтованими, а саму касаційну скаргу залишено без задоволення [383].

Частина 2 ст. 601 ЦК України передбачає, що зарахування зустрічних однорідних вимог може здійснюватися за заявою однієї зі сторін. Іншими словами, для припинення зобов'язання достатньо волевиявлення лише однієї сторони. Заява сторони про зарахування зустрічної однорідної вимоги є одностороннім правочином, який має наслідком припинення зобов'язань. Якщо друга сторона вважає, що заява першої є нікчемним правочином, а відтак не припиняє зобов'язання, то друга сторона має право звернутися до суду з позовом про примусове виконання зобов'язання першою стороною в натурі або про застосування інших способів захисту, встановлених законом [50, с. 70].

Наступною підставою припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування є домовленість сторін (ст. 604 ЦК України). Варто зауважити, що в зобов'язаннях, які ми досліджуємо, зазначена підстава не проявляється кардинальними відмінностями її застосування, тобто використовується з дотриманням загальних правил, установлених для всіх видів договірних зобов'язань. З огляду на це, а також враховуючи достатнє висвітлення цієї проблематики в науковій літературі [534, с. 389; 448, с. 352; 181, с. 81; 31, с. 57-60; 443, с. 32-35 та ін.], зупинимося лише на основних характеристиках припинення зобов'язань з передання майна в користування на підставі ст. 604 ЦК України.

Насамперед зазначимо, що мотиви домовленості сторін про припинення зобов'язань з передання майна в користування юридичного значення не має і можуть носити різноманітний характер, що є проявом принципу свободи договору. Крім того, як зауважує В. М. Коссак,

припинення зобов'язань за взаємною угодою сторін є яскравим проявом диспозитивності й приватної ініціативи в цивільно-правових відносинах [171, с. 182].

Слушною, на наш погляд, є також думка Ю. Л. Сеніна, який особливою ознакою розглянутої нами підстави припинення зобов'язань називає те, що під час її використання боржник задовольняє майновий інтерес кредитора (на відміну від прощення боргу) і не бере на себе нового зобов'язання (як це має місце в разі новації), а також, на відміну від передання відступного і зарахування, не несе відповідальності, яку він міг би понести, якби зобов'язання не було виконано, або виконано неналежним чином [443, с. 34].

У спеціальному нормативному регулюванні зобов'язань з передання майна в користування можна знайти декілька норм, які також, прямо чи опосередковано, закріплюють право сторін скористатись такою підставою припинення зобов'язання. Зокрема, ч. 2 ст. 770 ЦК України передбачає, що сторони можуть встановити в договорі найму, що в разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється; згідно з ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про оренду землі», договір оренди може бути розірвано (а отже, припинено) за погодженням сторін, тобто їх домовленістю та ін.

Зі змісту ст. 604 ЦК України випливає, що різновидом домовленості сторін про припинення зобов'язання з передання майна в користування може бути новація, тобто домовленість сторін про заміну первісного зобов'язання новим зобов'язанням між тими ж сторонами. Так, відповідно до ст. 1053 ЦК України за домовленістю сторін бор, що виникає із договору найму майна, може бути замінений позиковими зобов'язаннями. При цьому слід враховувати, що новація характеризується подвійною правовою природою, адже вона є одночасно підставою для припинення зобов'язальних правовідносин та підставою їх виникнення, а отже, виступає правоприпиняючим юридичним фактом щодо первісного

зобов'язання та одночасно правостворюючим для нових зобов'язальних правовідносин [443, с. 35].

У науковій літературі можна знайти позиції, згідно з якими автори ототожнюють припинення зобов'язання за домовленістю сторін та припинення зобов'язання за домовленістю сторін про заміну первісного зобов'язання новим (новацією) або, навпаки, протиставляють названі підстави [32, с. 219-220]. Однак ми погоджуємось з думкою Ю. Л. Сеніна, який переконаний, що такий висновок абсолютно не відповідає логіці побудови ст. 604 ЦК України, у якій ідеться про різнопорядковість цих підстав, причому новація є лише окремим випадком домовленості, незважаючи на те, що інші варіанти в статті не наведено [443, с. 34]. Підтвердження такої законодавчої позиції можна за аналогією віднайти у ч. 1 ст. 204 ГК України, де вказано, що господарське зобов'язання може бути припинено за згодою сторін, зокрема угодою про заміну одного зобов'язання іншим між тими самими сторонами.

За загальним правилом, якщо інше не передбачено в домовленості між сторонами про припинення зобов'язання, боржник не звільняється від обов'язку відшкодувати кредиторів збитки, завдані невиконанням або неналежним виконанням ним первісного зобов'язання. Такої позиції дотримується і судова практика. Зокрема, відповідно до листа Верховного Суду України від 01.04.2012 року за змістом частин 2, 3 ст. 653 ЦК України, домовленість сторін про розірвання договору лізингу не виключає проведення між сторонами розрахунків за зобов'язаннями, що виникли до розірвання договору, у тому числі застосування заходів майнової відповідальності за невиконання (неналежне виконання) зобов'язань з урахуванням умов договору та структури лізингових платежів [61].

Наступна загальна підстава припинення зобов'язань з передання майна в користування – поєднання боржника і кредитора в одній особі (ст.

606 ЦК України) – знайшла своє законодавче закріплення в абз. 4 ЗУ «Про оренду землі», за яким договір оренди землі (а відповідно, й зобов'язання, яке виникає на його підставі) припиняється в разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. Цілком логічно, що на цій підставі можуть бути припинені й інші зобов'язання з передання майна в користування.

Така підстава має бути застосована в разі прийняття спадщини однією зі сторін договору найму (оренди) або припинення юридичних осіб з правонаступництвом – сторін за договором (шляхом злиття, приєднання). Вдале зауваження стосовно цієї підстави припинення зобов'язання зробив К. П. Побєдоносцев, вказуючи, що таке поєднання (співпадіння) боржника та кредитора в одній особі не погашає зобов'язання, а лише робить його виконання неможливим, оскільки майно боржника і кредитора зливаються в одне і поглинають зобов'язання в собі [255, 189]. Вирішення цього питання знаходимо також у працях Т. В. Боднар, яка неможливість виконання поділяє на неможливість виконання у вузькому (спеціальному) розумінні, встановлену ст. 607 ЦК України, і неможливість виконання в широкому розумінні (як спосіб припинення зобов'язання), яка, крім підстави, встановленої ст. 607 ЦК України, включає також: а) підставу, встановлену ст. 606 ЦК України (поєднання боржника і кредитора в одній особі); б) підставу, встановлену ст. 608 ЦК України (смерть фізичної особи) і в) підставу, встановлену ст. 609 ЦК України (ліквідація юридичної особи) [32, с. 11]. Питання неможливості виконання зобов'язання досліджувалось також багатьма іншими вітчизняними та зарубіжними цивілістами [214, с. 92-95; 278, с. 196-201; 251, с. 75 та ін.]

Підставою припинення зобов'язань з передання майна в користування, якщо інше не встановлено договором або законом, є смерть фізичної особи, про що безпосередньо зазначено в ч. 1 ст. 781 ЦК України. Виняток, про який йдеться у цій нормі, передбачений: у ч. 2 ст. 824 ЦК

України, згідно з якою у разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна чи кілька з цих осіб. У цьому випадку договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах. Тобто зобов'язання не припиняється, а відбувається лише заміна наймача. Таку принципову відмінність, порівняно із загальними положеннями про найм, можна пояснити особливим призначенням житла – для проживання людей. Тобто житло виконує в такому випадку певну соціальну функцію і законодавець таким чином намагається встановити певні соціальні гарантії для осіб, які не забезпечені житлом; ч. 1 ст. 835 ЦК України, де вказано, що договір позики припиняється в разі смерті фізичної особи, якій річ було передано в користування, якщо інше не встановлено договором; абз. 5 ст. 31 ЗУ «Про оренду землі», у якому зазначено, що договір оренди землі припиняється в разі смерті фізичної особи – орендаря за умови відмови спадкоємців від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Таким чином, на відміну від договорів найму (оренди) іншого майна, договір оренди землі припиняється смертю орендаря лише у випадку, якщо особи, до яких переходить право оренди землі, відмовляються від виконання договору оренди. У протилежних випадках, відповідно до ст. 7 ЗУ «Про оренду землі», право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи – орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та ЗУ «Про оренду землі».

Слід зазначити, що смерть фізичної особи – наймодавця (на відміну від смерті наймача) не припиняє договору найму і до цих відносин

потрібно застосовувати ст. 770 ЦК України щодо правонаступництва в разі зміни власника речі, переданої в найм [126, с. 22].

Останньою підставою припинення зобов'язань, що передбачено в гл. 50 ЦК України, є припинення зобов'язання через ліквідацію юридичної особи (боржника або кредитора), крім випадків, коли законом або іншими нормативно-правовими актами виконання зобов'язання ліквідованої юридичної особи покладається на іншу юридичну особу (ст. 609 ЦК України). Нормативне регулювання спеціальних правил припинення зобов'язань з передання майна в користування також містить вказівку на цю підставу, зокрема в ч. 2 ст. 781 ЦК України вказано, що договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем; в ч. 1 ст. 835 ЦК України передбачено, що договір позички припиняється у разі ліквідації юридичної особи, якій річ було передана в користування, якщо інше не встановлено договором; абз. 6 ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». У цьому контексті доречно зауважити, що відповідно до ст. 31 ЗУ «Про оренду землі», підставою для припинення договору оренди землі є ліквідація юридичної особи – орендаря, а не будь-якої сторони договору оренди, як це вказано в ст. 781 ЦК України. Через це, постає питання щодо можливості застосування до відносин оренди землі, встановленої загальними положеннями про найм (оренду) ЦК України такої підстави припинення договору найму (оренди), як ліквідація юридичної особи —орендодавця.

З одного боку, норми ЗУ «Про оренду землі» є спеціальними щодо ЦК України, з іншого – у ч. 2 ст. 31 вказаного Закону зазначено, що договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Це дає підстави говорити, що на договір оренди землі як різновид договору найму (оренди) поширюються загальні положення про найм (оренду) ЦК України. Як зазначає Є. О. Харитонов, за своїм характером Цивільний кодекс України є актом універсальної дії, що застосовується до

регулювання будь-яких відносин, що перебувають у сфері дії приватного права і не регламентуються спеціальним законодавством [498, с. 20]. Отже, у випадку ліквідації юридичної особи – орендодавця, договір оренди землі повинен припинитись на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України.

Можливість припинення договору оренди землі внаслідок ліквідації орендодавця передбачено також у ч. 3 ст. 24 ЗК України, де вказано, що в разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації договори оренди земельних ділянок припиняються.

Підставою припинення зобов'язань з передання майна в користування, яка впливає безпосередньо із сутності цих правовідносин, є закінчення строку договору найму (оренди)¹⁴, адже строковість володіння і користування орендованим майном є основною ознакою групи договорів про передання майна в користування [220, с. 333]. Закінчення строку договору найму розглядається як підстава його припинення в: абз. 2 ч. 3 ст. 763 ЦК України, згідно з яким, 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. Оскільки у вказаній нормі йдеться лише про сплив максимального строку договору, встановленого законодавством, то можна стверджувати, що сплив строку, обумовленого сторонами в договорі (якщо він є меншим від максимально можливого), не спричиняє автоматичного припинення договору найму (оренди). Такий висновок можна зробити з аналізу ст. 764 ЦК України, яка встановлює правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму: якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором; абз. 1 ст. 168 ЖК

¹⁴ Вона є спеціальною підставою.

України, визначено, що укладений на визначений строк договір найму жилого приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, припиняється після закінчення цього строку, і його може бути продовжено лише за угодою між наймачем і наймодавцем; абз. 2 ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до якого відповідний договір оренди припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено; абз. 2 ст. 31 ЗУ «Про оренду землі», згідно з яким договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено; абз. 2 ч. 2 ст. 291 ГК України, де також вказується, що договір оренди припиняється у разі закінчення строку, на який його було укладено.

Розкриваючи вказану проблематику, варто зауважити, що, на думку деяких науковців, закінчення строку дії договору оренди не може бути окремою підставою його припинення [215, с. 176], інші автори переконані в протилежному [22, с. 50, 52]. Перші мотивують свою позицію тим, що, відповідно до ч. 1 ст. 764 ЦК України, користування майном після закінчення строку майнового найму за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця відновлює договір найму на строк, який було раніше встановлено. Після спливу строку договору продовжує діяти старий, а не виникає новий договір.

На нашу думку, сплив максимальних (граничних) строків договору найму окремих видів майна, встановлених законом, у будь-якому випадку є підставою припинення відповідного договору (зобов'язання). Натомість, сплив строку, обумовленого сторонами в договорі (якщо він є меншим від законодавчо визначеного максимального), є підставою для припинення договору найму (оренди) за умови відповідного волевиявлення наймача або наймодавця: повернення майна наймачем, висловлення наймодавцем наміру припинити правовідносини, наявність його заперечення проти того,

що наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму тощо.

Щодо третьої групи підстав припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування, то вони, наприклад, передбачені в ЗУ «Про оренду землі», зокрема: викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (абз. 3 ч. 1 ст. 31) в порядку, встановленому ст. 146, ст. 147 ЗК України та ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»; засудження орендаря до позбавлення волі та відмови членів сім'ї та осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки (абз. 5 ч. 1 ст. 31); відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем (абз. 7 ч. 1 ст. 31); набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці (абз. 8 ч. 1 ст. 31). До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда (абз. 3 ст. 7); припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства) (абз. 9 ч. 1 ст. 31); розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності в разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених ч. 1 ст. 7 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого

майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (ст. 32-1).

Закріплення специфічних підстав припинення договорів оренди землі є цілком обґрунтованим і зумовлюється особливим правовим положенням земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин. Разом із тим, оскільки договір оренди земельної ділянки є різновидом договору найму (оренди) майна, тому до відносин, які виникають на підставі цього договору, повинні застосовуватись також як загальні положення щодо договорів ЦК України, так і загальні положення щодо договорів найму.

Специфіка правовідносин, які виникають на підставі договорів оренди державного та комунального майна, також вимагала на рівні закону закріпити порядок та окремі підстави їх припинення. З огляду на це, у ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», можна знайти такі, притаманні лише вказаному виду договору найму, підстави його припинення, як приватизація об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря) (абз. 2 ч. 2 ст. 26) та банкрутство орендаря (абз. 2 ч. 2 ст. 26). Як вбачається, перша з названих підстав фактично передбачає припинення відповідного зобов'язання поєднанням боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України), проте конкретизує особливості (випадки) такого поєднання.

Правовими наслідками припинення договорів найму (оренди) є зобов'язання наймача негайно повернути майно наймодавцеві. Такі наслідки детально регламентовані ст.ст. 785, 790, абз. 3 ч. 2 ст. 833, ст. 836 ЦК України, ст. 27 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», ст. 34 ЗУ «Про оренду землі» тощо. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що це сталося не з його вини. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони

можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому збитків. Якщо орендар за рахунок власних коштів за згодою орендодавця поліпшив орендоване майно, що неможливо відокремити без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому витрачені кошти, якщо інше не визначено договором оренди. Вартість покращень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна виокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

Повернення орендованих цілісних майнових комплексів як правовий наслідок припинення договору оренди здійснюється згідно з Порядком повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженим наказом Фонду державного майна України № 847 від 7 серпня 1997 року [335].

Таким чином, чимало питань зміни та припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування на сьогодні залишаються дискусійними. Це пов'язано, зокрема, з строкологічною неузгодженістю як у ЦК України, так і в спеціальному законодавстві. Вирішенню піднятої проблематики не сприяє також відсутність єдиної позиції в правозастосуванні та судовій практиці, а також розбіжність поглядів учених у науковій літературі.

4.3. Правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування

Закріплення в чинному законодавстві правових наслідків порушення зобов'язання є необхідною вимогою забезпечення правового підґрунтя захисту порушених прав сторін у разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язань. Адже, відповідно до ст. 599 ЦК України,

виконання зобов'язання, проведеного належним чином (щодо предмета договору, суб'єктів, строків, місця тощо) є підставою для його припинення. Якщо ж умови договору були порушені, то для сторони, що допустила такі порушення, настають негативні правові наслідки. При цьому порушення умов договору можливе у вигляді невиконання або неналежного виконання зобов'язання, поняття яких було розкрито нами в підрозділі 4.1. монографічного дослідження.

Оскільки правова природа договірних зобов'язань передбачає наявність у сторін певних прав та обов'язків, вони на практиці доволі часто можуть не виконуватись або виконуватися з порушенням умов договору. Саме тому в ст. 610 ЦК України чітко окреслено коло правовідносин, які регулюються нормами глави 51 ЦК України під назвою «Правові наслідки порушення зобов'язання. Відповідальність за порушення зобов'язання». Тобто, йдеться про захист суб'єктивних прав сторін у так званих відносних правовідносинах, які характеризуються визначеністю суб'єктного складу їх учасників – як кредитора, так і боржника [277, с. 9]. Такими є і відносини, які зумовлені різновидами договірного типу про передачу майна в користування. Через те на них поширюються загальні положення гл. 51 ЦК України. Водночас, у спеціальному нормативно-правому регулюванні досліджуваних правовідносин встановлені спеціальні правила, щодо правових наслідків порушення окремих видів зобов'язань з передання майна в користування. Для більш цілісного розуміння піднятої проблематики, насамперед, потрібно розкрити основні положення науково-теоретичного бачення правової природи правових наслідків порушення зобов'язань, передбачених гл. 51 ЦК України. Необхідно зауважити, що окреслене питання дістало доволі детальне висвітлення в науковій літературі. Зокрема, прямо чи опосередковано воно було предметом дослідження таких вітчизняних науковців, як О. В. Батожська [21], С. Бервено [25], Т. В. Боднар [35], І. С. Канзафарова [151], С. Косінов

[170], Т. Є. Крисань [179], П. А. Меденцев [208], О. С. Омельчук [248], А. Присяжнюк [280], Н. М. Процьків [400], Т. Я. Рим [405], М. Сібільов [449], А. Л. Ткачук [471], О. І. Шаповалова [532] та багато інших. Не залишилась зазначена тематика і поза увагою російських учених, серед котрих потрібно назвати таких як Є. В. Вавілін [53], А. Г. Карапетов [152], О. В. Савенкова [434], Г. О. Свердлик [437], С. О. Соменков [460], К. Є. Чистяков [530] та ін.

Аналізуючи праці цих науковців, можна помітити, що питання щодо правових наслідків порушення зобов'язання, у тому числі мір цивільно-правової відповідальності, є доволі дискусійним у науці. Не заглиблюючись у науково-теоретичні дискусії, спробуємо викласти основні положення цивілістичної доктрини з окресленої проблематики.

Так, досліджуючи порушення зобов'язання та його правові наслідки, В. Примак зауважує, що в главі 51 ЦК України законодавець використовує термінологічну новелу, суть якої полягає у відмові від використання дещо громіздкої конструкції «невиконання чи неналежне виконання зобов'язання», котрою він послуговувався в главі 18 «Відповідальність за порушення зобов'язань» ЦК УРСР 1963 року. Сьогодні зазначене словосполучення поступилося місцем більш лаконічному – «порушення зобов'язання» [277, с. 9]. Проте, необхідно зауважити, що в назві глави 51 ЦК України вказано два правові явища: «правові наслідки порушення зобов'язань» та «відповідальність за порушення зобов'язань». Питання щодо співвідношення цих понять доречно вирішити шляхом аналізу норм ЦК України. Так, у ст. 611 ЦК України зазначено, що в разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема: 1) припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; 2) зміна умов зобов'язання; 3) сплата неустойки; 4) відшкодування збитків та моральної шкоди.

З огляду на те, що вказані правові наслідки є неоднорідними за своєю правовою природою, змодельована конструкція норми не дає відповіді на питання про те, які ж із цих наслідків належать до категорії відповідальності. Позицію законодавця можна з'ясувати звернувшись, зокрема, до ст. 622 ЦК України, яка має назву «Відповідальність і виконання зобов'язання в натурі». У частині першій цієї статті встановлено, що боржник, який сплатив неустойку і відшкодував збитки, завдані порушенням зобов'язання, не звільняється від обов'язку виконати зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом. З наведеного слідує, що до мір відповідальності належать саме такі правові наслідки порушення зобов'язання, як сплата неустойки (абз. 4 ч. 1 ст. 611 ЦК України) та відшкодування збитків і моральної шкоди (абз. 5 ч. 1 ст. 611 ЦК України). Мірою цивільно-правової відповідальності є також втрата завдатку однією стороною або повернення його в подвійному розмірі другою стороною в разі порушення зобов'язання (ч. 1 ст. 570, ч. ч. 1,2 ст. 571 ЦК України). Усіх їх застосовують, за загальним правилом, за наявності вини порушника.

На відміну від сплати неустойки та відшкодування збитків і моральної шкоди, які є мірами відповідальності, припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від договору, його розірвання та зміна його умов є заходами оперативного впливу. Проте в науковій літературі є й інші погляди про правову природу вказаних правових наслідків порушення зобов'язання [277, с. 9]. Потрібно також зауважити, що зазначені правові наслідки порушення зобов'язань не відновлюють початкового майнового стану потерпілої сторони, бо спрямовані на запобігання можливим порушенням у майбутньому. При цьому вони виконують забезпечувальну функцію і мають застережливий характер та можуть застосовуватись в оперативному порядку управомоченою стороною.

Оскільки наведений у ст. 611 ЦК України перелік правових наслідків порушення зобов'язання є відкритим, то сторони мають право встановити в договорі найму (оренди) додаткові до визначених у законі правові наслідки порушення зобов'язання. При цьому слід враховувати вимоги ст. 203 ЦК України щодо чинності правочину. Якщо відповідна умова договору суперечить цим вимогам, вона може бути визнана недійсною.

Беручи до уваги положення гл. 51 ЦК України, з'ясуємо особливості настання правових наслідків порушення наймодавцем умов договору найму (оренди), які передбачені гл. 58-60 ЦК України, а також спеціальним законодавством.

Для дотримання оптимальної логіки викладу правові наслідки невиконання чи неналежного виконання зобов'язання з передання майна в користування залежно від черговості їх можливого настання доцільно розкривати в контексті динаміки зобов'язального правовідношення.

Основним обов'язком наймодавця за договором найму (оренди) є передання речі наймачу. Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно в користування негайно або у строк, встановлений договором найму. Правові наслідки невиконання ним цього обов'язку визначено в ст. 766 ЦК України. Відповідно до частини першої вказаної норми, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, останній має право, за своїм вибором, або вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою, або відмовитися від договору найму і теж вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Незважаючи на те, що зазначені правові наслідки передбачені в загальних положеннях про найм (оренду), які законодавець обрав базовими для регулювання всіх видів строкового користування майном, норми з подібним змістом визначено у відповідних нормативно-правових актах, що регламентують окремі різновиди користування. Ідеться про ч. 3. ст. 13 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», у якій зазначено, що

коли орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Аналогічні правові наслідки непередання майна наймачеві вказано в додатку до наказу Державного комітету України по водному господарству «Про Методичні рекомендації з питань, пов'язаних з орендою автомобіля» № 165 від 09.06.2005 року, проте вони зазначаються як права та обов'язки орендаря [355].

З певними особливостями окреслені вище правові наслідки закріплено в ч. 1 ст. 7 ЗУ «Про фінансовий лізинг». Зокрема, лізингоодержувач має право відмовитися від договору лізингу в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це лізингодавця, у разі, якщо прострочення передачі предмета лізингу становить більше від 30 днів, за умови, що договором лізингу не передбачено іншого строку. Додатково лізингоодержувач має право вимагати відшкодування збитків, у тому числі повернення платежів, що були сплачені лізингодавцю до такої відмови.

Дещо менші можливості в такій ситуації має користувач за договором позички. Законодавець у ст. 830 ЦК України звужує (порівняно зі ст. ст. 766 ЦК України) коло альтернативних вимог користувача на той випадок, коли позичкодавець не виконує обов'язку передати річ у користування, залишаючи за користувачем право вимагати розірвання договору та відшкодування завданих йому збитків. З нашого погляду, захист інтересу користувача в такий спосіб не спричинений безоплатністю договору, через те ст. 830 ЦК України потребує редакційного корегування в плані законодавчого закріплення за користувачем права на відмову від договору.

Існування у зазначених нормативно-правових актах розглянутих нами спеціальних норм свідчить, що за будь-якого різновиду договірною користування майном, витребування наймачем (орендарем) майна в наймодавця (орендодавця) є зобов'язально-правовим способом захисту його права.

Законодавчим базисом можливості наймача вимагати від наймодавця передання йому в користування майна (окрім спеціальних норм ст. 766 ЦК України) слугують і загальні положення про правові наслідки порушення зобов'язання. Річ у тім, що закріплене за наймачем право вимоги зводить його в ранг кредиторів, тоді як наймодавець у цьому правовідношенні перебуває в іпостасі боржника. Відповідно до ч. 1 ст. 620 ЦК України, кредитор має право витребувати в боржника річ, визначену індивідуальними ознаками та вимагати її передання, якщо останнім не буде виконано обов'язок передати цю річ кредиторіві у власність чи користування. Беручи до уваги інші положення цієї статті, можна стверджувати, що наймач втрачає право витребувати річ, визначену предметом договору найму (оренди), якщо ця річ на момент пред'явлення наймачем вимоги вже була передана третій особі у власність чи користування. Єдиним допустимим способом захисту його прав у цьому випадку буде відмова від договору найму та вимога відшкодування завданих йому збитків.

Якщо ж річ, що є предметом договору найму (оренди), ще нікому не передана, наймач матиме перед іншими кредиторами наймодавця (орендодавця) переважне право на її одержання за наявності однієї з двох таких обставин: по-перше, якщо зобов'язання на його користь виникло раніше; по-друге, якщо він першим пред'явить позов, коли черговість виникнення зобов'язань із кожним кредитором неможливо визначити.

У цивільному праві застосовується принцип повного відшкодування збитків. Значення цього принципу полягає в тому, щоб у його результаті

майновий стан кредитора опинився в такому стані, у якому він перебував би у випадку виконання боржником свого зобов'язання належним чином. З огляду на це, реалізація вказаного завдання потребує відшкодування кредитору як реальних збитків, заподіяних порушенням зобов'язання, так і упущеної вигоди. Зазначене правило закріплене в ст. 22 ЦК України.

Аналогічне положення міститься в ст. 28 ЗУ «Про оренду землі». Зокрема, у частині першій вказаної норми зазначається, що орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. Збитками ж, відповідно до ч. 2 ст. 28 ЗУ «Про оренду землі», вважаються: фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

Законом також встановлено, що розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних. Крім того, ч. 3 ст. 27 ЗУ «Про оренду землі» передбачає, що розмір відшкодування орендодавцем збитків, завданих орендарю, має бути зменшено, 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. Такі правила спрямовано на унеможливлення зловживання правами і недопущення безпідставного збагачення орендаря в разі визначення розміру збитків, який є необґрунтовано збільшеним.

Передаючи річ у користування, наймодавець зобов'язаний забезпечити комплектність і стан речі, що відповідають умовам договору та її призначенню. З огляду на те, що подібного роду порушення зобов'язання може значно вплинути на інтереси наймача, останній за таких

обставин наділений правом вимагати розірвання договору найму (п. 1 ст. 784 ЦК України). Наприклад, у п. 3.3. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку [330], вказано, що наймач може розірвати договір прокату (замовлення-зобов'язання) за невідповідності предмета прокату вимогам нормативної документації, а також санітарним нормам і правилам та правилам електропожежної безпеки.

Тому недопустиме застосування конструкції недійсності договору найму на тій підставі, що передано в користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі [522, с. 386].

Практичний інтерес становить ситуація, коли наймодавець до пред'явлення позову чи після його подання безоплатно усунув недоліки речі, переданої в користування, або замінив її річчю, якість якої відповідає умовам договору та призначенню речі. Слід зауважити, що вітчизняний законодавець не визначив таких можливостей для наймодавця. Однак такі правила поведінки може бути встановлено за домовленістю сторін договору найму, адже, відповідно до ч. 1 ст. 628, зміст договору становлять умови, які є обов'язковими, відповідно до актів цивільного законодавства, та умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними. З нашого погляду, безоплатне усунення наймодавцем недоліків речі чи її заміна на якісну річ після подання наймачем позову про розірвання договору не має правового значення для вирішення спору, оскільки законодавець пов'язує виникнення в наймача права на розірвання договору саме з фактом передання йому речі, якість якої не відповідає умовам договору та її призначенню. Такий позов підлягає задоволенню і тоді, коли наймодавець вчинив одну із зазначених дій до пред'явлення вимоги про розірвання договору найму, однак такі можливості не були обумовлені в самому договорі. Таким чином, позов наймача про розірвання договору найму не підлягає задоволенню лише в тому випадку, коли наймодавець зреалізував

визначене в договорі право і безоплатно усунув недоліки речі, переданої в користування, або замінив її на якісну річ до подання позову.

На наймодавця при переданні речі в користування покладається обов'язок 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 чи призвести до пошкодження самої речі під час користування нею (ч. 2. ст. 767 ЦК України). Невиконання цього обов'язку може призвести до правових наслідків, визначених у ч. 2 ст. 780 ЦК України. Тобто, наймодавець може бути зобов'язаний відшкодувати шкоду, заподіяну користуванням річчю з особливими властивостями та недоліками. Обов'язковими умовами його відповідальності в цьому випадку є: по-перше, обізнаність самого наймодавця про особливі властивості і недоліки речі, які спричинили визначені в ч. 2. ст. 767 ЦК України негативні наслідки; по-друге, наймодавець не попередив наймача про особливі властивості та недоліки речі, а сам наймач не знав і не міг знати про їхнє існування. Отже, з огляду на законодавче закріплення в ч. 3 ст. 767 ЦК України презумпції належного стану речі, що передається в найм, наймодавець не відповідатиме за ті недоліки речі, які наймач повинен був виявити під час її огляду, адже він зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. 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.

Одним з обов'язків наймодавця є також повідомлення наймача, під час укладення договору найму про всі права третіх осіб на річ, що передається в найм (ч. 2 ст. 769 ЦК України). Невиконання наймодавцем вказаного обов'язку зумовлює в наймача право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та

відшкодування збитків. Водночас, наймач може скористатися й іншою можливістю, визначеною в ч. 3 ст. 528 ЦК України. Зокрема, у разі настання небезпеки втратити право найму майна наймодавця, з причини звернення кредитором наймодавця стягнення на це майно, наймач може за свій рахунок задовольнити вимогу кредитора без згоди наймодавця. У цьому випадку до наймача перейдуть права кредитора і застосовуватимуться положення статей 512-519 ЦК України.

Оскільки договір найму (оренди) є взаємним, тобто таким, що передбачає права й обов'язки для обох сторін, то цілком логічно, що порушити умови договору може як наймодавець, так і наймач. Останній, крім випадків, коли він має право відмовитись від договору, зобов'язаний прийняти майно за договором найму (оренди). З цього приводу М. Н. Львова зазначає, що обов'язок кредитора прийняти виконання є обов'язком здійснити конкретні дії, які забезпечують можливість боржника передати кредитору виконання за договором [202, с. 7]. Неприйняття наймачем предмета договору в обумовленому порядку є підставою для використання наймодавцем механізму захисту, передбаченому в договорі та/або законі.

Надзвичайно важливим під час встановлення правових наслідків невиконання чи неналежного виконання зобов'язання з передання майна в користування є врахування факту прострочення виконання сторонами своїх обов'язків. Так, відповідно до ст. 612 ЦК України, боржник вважається таким, що прострочив, якщо він не приступив до виконання зобов'язання або не виконав його у строк, установлений договором або законом. Така сторона зобов'язання відповідає перед контрагентом за завдані простроченням збитки і за неможливість виконання, що випадково настала після прострочення, незалежно від своєї вини.

Поведінка, яка впливає зі ст. 612 ЦК України, деталізується також у загальних положеннях про найм (оренду). Зокрема, ст. 772 ЦК України

передбачає, що в разі, коли наймач затримав повернення речі наймодавцеві, на нього покладається ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження. Водночас, ч. 2 ст. 809 ЦК України закріплено правило, за яким у випадку, коли 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.

У цьому контексті доречною є наукова думка Б. Л. Хаскельберга, який вказував, що у випадку, коли одна сторона не виконує свого обов'язку, й інша сторона повинна наділятися правом на відмову від виконання і таким чином зняти з себе свій обов'язок [500, с. 93].

Як вбачається, прострочення боржника пов'язано з недотриманням ним строків виконання зобов'язання, які можуть бути визначені календарною датою, закінченням відповідного періоду часу чи вказівкою на певну подію, яка обов'язково має настати. Так, відповідно до ст. 530 ЦК України, якщо в зобов'язанні встановлено строк (строк) його виконання, то воно підлягає виконанню в цей строк. Зобов'язання, строк виконання якого визначено вказівкою на подію, яка неминуче має настати, підлягає виконанню з настанням цієї події.

У випадках, коли строк виконання боржником обов'язку не встановлено або визначено моментом пред'явлення вимоги, кредитор має право вимагати його виконання в будь-який час. При цьому боржник повинен виконати такий обов'язок у семиденний строк з дня пред'явлення вимоги кредитором, якщо обов'язок негайного виконання не впливає із суті договору або актів цивільного законодавства (ч. 2 ст. 530 ЦК України). Наприклад, ч. 1 ст. 765 ЦК України передбачає, що наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно в користування негайно або в строк, установлений договором найму. Іншим прикладом може слугувати

абз. 2 ч. 2 ст. 766 ЦК України, де передбачено, що капітальний ремонт провадиться в строк, встановлений договором, а якщо строк договором не встановлено або ремонт зумовлено невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведено в розумний строк. В останньому випадку відбувається конкуренція норм, які передбачають строки виконання обов'язків у випадках, коли їх строк виконання не встановлено в договорі (щодо семиденного та розумного строків). Однак, з огляду на те, що норма, передбачена абз. 2 ч. 2 ст. 766 ЦК України, є спеціальною стосовно ч. 2 ст. 530 ЦК України, застосуванню підлягає саме вона.

Одним з основних обов'язків наймача є внесення ним орендної плати за користування майном. Юридична наука і судова практика тлумачать поняття «невнесення плати» так, що плата повністю не вноситься. Якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд, наймодавець має право відмовитись від договору найму і вимагати повернення речі (ч. 1 ст. 782 ЦК України). Наслідком такої відмови є розірвання договору з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору. За відсутності в загальних положеннях про найм (оренду) норми, яка визначала б форму такого повідомлення, зазначене питання необхідно вирішувати шляхом застосування ст. 654 ЦК України про форму зміни або розірвання договору. Таким чином, повідомлення наймача про односторонню відмову від договору найму наймодавець повинен вчинити в такій самій формі, що й договір, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає зі звичаїв ділового обороту.

Право наймодавця відмовитись від договору, коли наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль поширюється на всі види оплатного користування майном, якщо ЦК України та нормативними актами не встановлено іншого правила поведінки. Для прикладу, у п. 1 ч. 2 ст. 825 ЦК України передбачено, що

коли наймач за договором найму житла не вносить плату за житло за шість місяців (якщо договором не встановлений більш тривалий строк), а в разі короткострокового найму – понад два рази, то договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця.

Неважко помітити відмінності в правовій поведінці наймодавця за договором найму житла, коли наймач не вносить плату за користування житлом. По-перше, наймодавець не може відмовитись від договору найму житла, як це передбачено в ч. 1 ст. 782 ЦК України, а зобов'язаний звернутись до суду з вимогою про його розірвання. Під час вирішення питання задоволення позову, коли наймач погасив заборгованість з оплати за житло, доцільно скористатися розглянутою раніше позицією Вищого господарського суду України, яку він висловив у постанові пленуму від 29 травня 2013 року № 12. Тобто, погашення наймачем житла вказаної заборгованості до або після подання позову наймодавцем не має значення для вирішення такого спору. Аналогічну позицію висловила і юридична наука [525, с. 297; 231, с. 269], однак трапляється й протилежна думка [523, с. 467; 509, с. 578].

По-друге, збільшеними є строки можливого невиконання обов'язку наймача щодо внесення орендної плати – 6 місяців. По-третє, передбачено можливість розірвання короткострокового договору найму житла за рішенням суду на вимогу наймодавця в разі невнесення наймачем плати понад два рази. До того ж, в останньому випадку законодавство не встановлює вимоги про невнесення орендної плати понад два рази поспіль, тобто відповідні порушення можуть і не межувати в часі.

З норми поведінки, яка визначена в ч. 1 ст. 782 ЦК України, слідує, що відмова від договору – це право наймодавця, а не його обов'язком. Змістом цього права «...є надана йому законом можливість в односторонньому порядку, у неюрисдикційній формі, тобто без звернення до суду, розірвати договір найму шляхом відмови від нього і вимагати

повернення речі за наявності передбачених коментованою статтею умов» [521, с. 443].

У юридичній літературі неодноразово зауважувалось, що законодавчо визначена можливість відмовитись від договору найму не позбавляє наймодавця права застосовувати інші оперативні заходи для захисту його прав та інтересів. Ідеться, зокрема, про звернення наймодавця до суду з вимогою розірвати договір найму в односторонньому порядку в разі невнесення наймачем платежів протягом трьох місяців підряд. Наприклад, О. П. Подцерковний у науковому висновку про застосування норм матеріального права вказує, що невизнання права орендодавця на розірвання договору в разі несплати орендарем платежів означало б невизнання права на звернення до суду із захистом порушеного права, що є неприпустимим [262].

На дану особливість неодноразово звертав увагу Вищий господарський суд України в Інформаційному листі «Про доповнення Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів» [301] та постанові пленуму «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [298].

Так, у п. 5.1 зазначеної постанови пленуму зазначено, що відмова наймодавця від договору найму, можливість якої передбачена частиною першою статті 782 ЦК України, є правом, а не обов'язком наймодавця, яке може бути реалізоване в позасудовому порядку. Наявність зазначеного права не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою про розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) належних платежів. У вирішенні відповідних спорів господарським судам слід встановлювати, протягом яких конкретно місяців і якого року орендар не вносив орендну плату, у якому розмірі, у тому числі протягом яких

місяців орендар взагалі не вносив орендну плату або вносив частково. При цьому погашення орендарем заборгованості до або після подання позову орендодавцем не має правового значення для вирішення такого спору, оскільки законодавець пов'язує виникнення права орендодавця відмовитися від договору оренди саме з фактом невнесення орендної плати протягом трьох місяців поспіль.

Водночас, у згаданому вище Інформаційному листі Вищий господарський суд України вказав, що норми статті 188 ГК України та статті 11 Господарського процесуального кодексу України не позбавляють сторону договору права на безпосереднє звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди без дотримання порядку досудового врегулювання спору і як приклад навів постанову від 08.05.2012 № 5021/966/2011.

Наданню вищою судовою інстанцією такого роду роз'яснень передувало постановляння судами кардинально протилежних рішень у вирішенні питання щодо можливості розірвання наймодавцем договору найму. Як приклад можна назвати постанову Вищого господарського суду України від 22.03.2011 року № 30/131-09-2952 [381] та постанову Верховного суду України № 3-26гс12 від 08.05.2012 року [382].

У першій постанові Вищий господарський суд України вказав, що невиконання умов договору щодо внесення орендних платежів не може бути підставою його розірвання в судовому порядку, адже передумови для застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України як підстави розірвання в судовому порядку договору у зв'язку з несплатою орендних платежів відсутні, оскільки частина третя цієї статті, так само як і ст. 782 ЦК України, установлює для таких випадків право на односторонню відмову від договору. У своїх висновках суд послався на правову позицію Верховного Суду України щодо здійснення перегляду судових рішень у справах,

пов'язаних з розірванням договорів оренди (постанову від 22.02.2005 року у справі № 34/400).

Таким чином, на думку касаційної інстанції, пред'явлений позов про розірвання договору оренди з мотивів невнесення орендної плати не відповідає способам захисту прав наймодавця, а невиконання умов договору щодо внесення орендних платежів не може бути підставою його розірвання в судовому порядку.

Антитетичну позицію зайняв Верховний Суд України в постанові № 3-26гс12 від 08.05.2012 р., переглядаючи рішення попередніх судових інстанцій з подібного спору. У постанові зазначено, що право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене ч. 1 ст. 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору.

Вирішуючи спір, Верховний Суд України взяв до уваги і той факт, що орендоване майно є комунальним, тому на спірні правовідносини поширюється також дія ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», згідно з ч. 3 ст. 26 якого підставою для дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду може бути невиконання сторонами своїх зобов'язань.

У підсумку Верховний Суд України дійшов до висновку, що істотне порушення орендарем (наймачем) такої умови договору оренди державного (комунального) майна, як внесення орендної плати, є достатньою правовою підставою для дострокового розірвання вказаного договору оренди в судовому порядку та повернення орендованого майна орендодавцю (наймодавцю).

Резюмуючи судову практику, яка склалася щодо вирішення питання правової поведінки наймодавця у випадку невиконання наймачем обов'язку щодо сплати платежів за користування майном упродовж трьох

місяців підряд, необхідно зауважити, що законодавчо надана йому можливість розірвати за даних обставин договір найму в неюрисдикційній формі не позбавляє його права звернутися до суду з вимогою розірвати такий договір, якщо вбачається істотне порушення його умов невикплатою наймачем платежів протягом зазначеного строку. Водночас, для вирішення спору не має правового значення погашення наймачем заборгованості до або після подання позову наймодавцем та дотримання порядку досудового врегулювання спору.

Екстраполюючи результати аналізу судової практики на законодавчо визначену можливість наймодавця відмовитись від договору найму, можна зробити висновок, що для здійснення права на відмову від договору не має правового значення погашення наймачем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

У контексті пошуку дієвих способів захисту прав наймодавця на випадок коли наймач не виконує свого обов'язку щодо внесення плати за користування, доречно розглянути досвід європейських держав. Так у Республіці Польща наймодавці все частіше схильються до укладення оказіонального договору найму (*Najem okazjonalny*). Укладення такого договору дозволяє наймодавцеві у випадку несплати наймачем орендної плати – звернутись безпосередньо до державного виконавця з вимогою стягнення орендної плати без попереднього рішення суду та виселення недобросовісних наймачів. Для звернення до державного виконавця до договору найму в обов'язковому порядку додається нотаріальне посвідчення згоди наймача на виконання договору через державного виконавця, без необхідності проведення судового розгляду справи. Після розірвання договору найму, наймач зобов'язаний добровільно виселитися з житлового приміщення. Виселення повинне бути здійснене впродовж 7 днів [2, с. 4].

Такий договір повинен бути зареєстрованим власником житлового приміщення у відповідних територіальних органах фіскальної служби. Органом реєстрації даного договору виступає фіскальна служба, за місцем проживання власника житлового приміщення. Тобто, для реєстрації договору, не є істотним місце знаходження житлового приміщення, а лише місце фактичного проживання власника, на котрого покладено обов'язок реєстрації договору. Реєстрація даного договору повинна бути здійснена впродовж 14 днів з моменту укладення договору найму [5, с. 408]

Отже, право на відмову від договору для наймодавця законодавець обумовив двома факторами: по-перше, відсутністю зустрічного задоволення з боку наймача, яке виражається у не внесенні плати за користування майном; по-друге, така відсутність повинна тривати щонайменше три місяці підряд. З огляду на можливість сторін договору найму вибирати форму плати за користування майном (у грошовій або натуральній формі), застосування положень ст. 782 ЦК України можливе, коли зустрічне задоволення наймача позначається у вчиненні ним щомісячно дій, скерованих на внесення плати у визначеній договором формі (сплата певної суми грошей, надання послуг тощо). Якщо сторони договору найму погодили іншу періодичність зустрічного задоволення наймача (квартал, півріччя тощо), то правові наслідки невиконання наймачем обов'язку щодо внесення плати, зазвичай, встановлюють у договорі. Водночас, наймодавець не позбавлений права вимагати розірвання договору в суді, якщо вбачається істотне порушення умов договору несвоєчасним внесенням наймачем плати за користування майном.

З нашого погляду, розглянуті правові можливості наймодавця доцільно легалізувати, доповнивши ч. 1 ст. 783 ЦК України пунктом 5 такого змісту: «наймач не вносить плату за користування річчю впродовж

строку, визначеного договором або законом, і в таких діях вбачається істотне порушення договору найму».

Право наймодавця відмовитись від договору найму є одним із тих випадків, про які законодавець говорить у ст. 615 ЦК України. Дана норма дає змогу одній стороні зобов'язання в разі порушення зобов'язання іншою стороною частково або в повному обсязі відмовитись від зобов'язання, якщо така можливість встановлена договором або законом.

Окрім ст. 782 ЦК України, прикладом законодавчого встановлення подібної можливості слугує ч. 2 ст. 7 ЗУ «Про фінансовий лізинг», відповідно до якої лізингодавець має право відмовитися від договору лізингу та вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або в повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів. Дана норма виключає можливість застосування ч. 1 ст. 782 ЦК України до правовідносин, що виникають із договору фінансового лізингу, адже є положенням спеціального законодавчого акта.

Разом із заходом оперативного впливу (відмовою від договору), загальними положеннями про односторонню відмову від зобов'язання передбачено цивільно-правову відповідальність тієї сторони, яка його порушила (ч. 2 ст. 615 ЦК України). Міру та форму такої відповідальності сторони договору найму можуть встановити безпосередньо в договорі, або їх визначає сам законодавець. Наприклад, коли за домовленістю сторін цього договору встановлено грошову форму плати за користування майном, то відносини щодо справляння плати носять ознаки грошового зобов'язання. У ЦК України відсутня дефініція поняття «грошове зобов'язання», однак у ст. 625 цього кодифікованого акта визначений порядок застосування відповідальності за порушення грошового зобов'язання.

Радянська юридична доктрина під грошовим розуміли зобов'язання, пов'язане з передачею або платежем визначеної грошової суми. Сучасні цивілісти розрізняють самостійні (ті, що виникають і здійснюються незалежно від інших зобов'язань) і несамостійні грошові зобов'язання (виникнення і здійснення яких пов'язані з іншими зобов'язаннями) [182, с. 6-7, 12].

У чинному законодавстві визначення поняття грошового зобов'язання міститься в ЗУ «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» № 2343-ХІІ від 4 травня 1992 року [289]. Відповідно до абз. 5 ст. 1 зазначеного нормативно-правового акту, під грошовим зобов'язанням розуміють зобов'язання боржника сплатити кредитору певну грошову суму відповідно до цивільно-правового правочину (договору) та на інших підставах, передбачених законодавством України. До грошових зобов'язань, згідно із зазначеною нормою, належать, зокрема, зобов'язання, що виникають внаслідок неможливості виконання зобов'язань за договорами найму (оренди), які мають бути виражені в грошових одиницях.

Боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання. На вимогу кредитора (у нашому випадку наймодавця) боржник (тобто наймач), який прострочив виконання грошового зобов'язання (внесення плати за користування майном), зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми, якщо інший розмір відсотків не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 625 ЦК України).

Відносно іншого розміру відсотків, встановленого договором, то Вищий господарський суд України застерігає, що, з огляду на положення частини шостої статті 231, частини другої статті 343 ГК України та статей 1 і 3 ЗУ «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових

зобов'язань», яким би способом не визначався в договорі оренди (найму) розмір пені за прострочення платежу за відповідним зобов'язанням, стягнуто може бути лише пеню, сума якої не перевищує ту, що обчислена з урахуванням подвійної облікової ставки Національного банку України (п. 5.2 постанові пленуму ВГС України «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна»).

Якщо зустрічне задоволення наймача виражається в наданні наймодавцю послуг, то в ході вирішення питання щодо відповідальності наймача за невнесення ним плати у такій формі протягом трьох місяців підряд необхідно звертатися до ч. 1 ст. 906 ЦК України, яка визначає режим відповідальності виконавця за порушення відплатного договору про надання послуг. За загальним правилом про відповідальність за вину, законодавець зобов'язує виконавця послуги відшкодувати замовнику завдані йому збитки в повному обсязі за невиконання або неналежне виконання договору, якщо інше не буде встановлено договором про надання послуги. «Такий обов'язок є формою відповідальності за порушення зобов'язання» [233, с. 521]. Водночас, у зазначеній статті передбачено відповідальність без вини, на той випадок, коли невиконання або неналежне виконання договору про надання послуг допустив виконавець – суб'єкт підприємницької діяльності.

Таким чином, якщо наймач не надає або надає неналежним чином обумовлену договором найму послугу протягом трьох місяців поспіль, наймодавець має право відмовитись від договору найму та вимагати повернення речі. Також він не позбавлений права вимагати відшкодування завданих йому збитків у повному обсязі, якщо в порушенні такого роду зобов'язання винен його контрагент. Збитки наймодавця, спричинені його відмовою від договору найму, відшкодовуються без вини наймача, коли послугу як плату за користування річчю надає наймач у рамках здійснення

ним підприємницької діяльності. Звільнити такого наймача від відповідальності може лише непереборна сила.

Розглянутий нами приклад відповідальності без вини сторони договору є одним із доводів некоректності ч. 2 ст. 615 ЦК України, про що неодноразово зазначалося в юридичній літературі, адже дана норма встановлює відповідальність лише за наявності вини [233, с. 137; 521, с. 499].

У випадку припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, у якому її було одержано, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі (ч. 1 ст. 785 ЦК України). Через те в цивільному законодавстві встановлено основні вимоги щодо користування річчю, переданою в найм, а також правові наслідки їх порушення. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 773 ЦК України, наймач зобов'язаний користуватися річчю згідно з її призначенням та умовами договору. Якщо ж наймач порушить зазначений обов'язок, то наймодавець отримає право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Деталізацію цього положення знаходимо в ч. 1 ст. 783 ЦК України, де однією із законодавчо встановлених підстав розірвання договору найму на вимогу наймодавця визначено користування річчю всупереч договору або її призначенню.

Дещо по-іншому врегульовано питання щодо настання правових наслідків за порушення вимог щодо користування річчю в гл. 60 ЦК України. Зокрема, у п. 2 ч. 2 ст. 834 цього кодифікованого акту вказано, що позичкодавець має право вимагати розірвання договору і повернення речі, якщо користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору. Тобто, на відміну від ч. 1 ст. 773 ЦК України, де наймодавець наділяється правом вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, відповідно до ч. 2 ст. 834 ЦК України позичкодавець не може

вимагати відшкодування збитків, що, імовірно, зумовлено безоплатністю договору позички.

Спеціальні правила встановлено також для договору найму житла. Зокрема, ч. 4 ст. 825 ЦК України передбачає, що у випадку, коли наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень. Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла. Тобто, можна зробити висновок, що право наймодавця на розірвання договору найму житла в обумовлених випадках може бути реалізовано лише після попередження наймача про необхідність усунення порушень. Очевидно, що такі додаткові «привілеї» для наймача зумовлені особливим призначенням договору найму житла.

Порушення вимог щодо користування річчю, переданою в найм, може призвести до її погіршення, що спричиняє настання правових наслідків, передбачених ст. 779 ЦК України. Зокрема, на наймача покладається обов'язок усунути погіршення речі, які сталися з його вини. Якщо ж відновлення речі є неможливим, то наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. При цьому слід враховувати виняток, установлений у ч. 3 ст. 779 ЦК України, згідно з яким наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок її нормального зношення або упущень наймодавця.

Не оминув законодавець цього питання й у ЗУ «Про оренду землі», у ст. 29 якого зазначено, що в разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних з зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків. Розміри останніх визначають сторони договору оренди. Якщо ж згоди між сторонами про

розмір відшкодування збитків досягти неможливо, то спір вирішується в судовому порядку.

Особливі правила настання правових наслідків у разі погіршення майна встановлені для договору найму житла. Вони полягають у тому, що, згідно з п. 3 ч. 3 ст. 825 ЦК України, у разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, наймодавець має право звернутись до суду з вимогою про розірвання договору найму житла. При цьому за рішенням суду наймачеві може бути надано строк, не більший від одного року для відновлення житла. І тільки тоді, коли протягом визначеного судом строку наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця приймає рішення про розірвання договору найму житла. Крім того, на прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік. Тобто на практиці можливі випадки, коли наймач руйнує або псує житло протягом двох років, а наймодавець не може ефективно вплинути на нього і захистити свої права. З огляду на це, на нашу думку, встановлені законодавством строки для відновлення житла наймачем, а також строк відстрочення виконання рішення про розірвання договору найму житла є невиправдано збільшеними.

Щодо договору прокату, то для з'ясування правових наслідків погіршення стану предмета прокату доцільно звернутись до положень, закріплених у вище зазначеному Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку. Зокрема, у п. 4.8. вказаного нормативного акта передбачено, що коли наймач допустив погіршення стану предмета прокату, то він повинен відшкодувати завдані збитки, за винятком зносу, якщо не зможе підтвердити, що погіршення стану предмета відбулося не з його вини. Зазначеною нормою також передбачається, що, в разі

пошкодження наймачем предмета прокату, яке може бути усунено шляхом ремонту, наймач сплачує вартість ремонту згідно з чинними тарифами.

Особливу увагу привертає положення, згідно з яким у разі, коли предмет прокату став повністю непридатним, наймач за згодою наймодавця може повернути рівноцінний предмет, який відповідає за якістю предмета прокату, що вийшов з ладу, або предмет аналогічної моделі чи сплатити його вартість з урахуванням зносу за цінами, що діють на час розрахунку. Після цього несправний предмет прокату, яким користувався наймач, переходить у власність наймача (п. 4.8. Порядку). Окремі аспекти наведеного правила знайшли свою подальшу деталізацію в п. 4.9. Порядку, згідно з яким у разі втрати наймачем предмета прокату або доведення його до повної непридатності він повинен відшкодувати вартість цього предмета з урахуванням зносу за цінами, що діють на час розрахунку, якщо інше не передбачено умовами договору прокату (замовлення-зобов'язання), та завдані наймодавцем збитки (вартість прокату, пені за прострочення платежу на момент відшкодування збитків).

Крім того, відповідно до п. 2.12. Порядку, наймодавець може пред'явити до наймача вимогу про дострокове повернення йому предмета прокату, якщо: наймач навмисно або з необережності погіршує технічний стан предмета, порушує (пошкоджує) пломби; наймач не вніс належної оплати протягом одного місяця з установленого договором дня платежу; наймач порушує вимоги вказаного Порядку.

Щодо вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яку було передано в користування наймачеві, встановлено спеціальний строк позовної давності – один рік, який починає збігати з моменту повернення речі наймачем (ст. 786 ЦК України). Такий же строк позовної давності встановлено і для вимоги про відшкодування витрат на поліпшення речі.

Необхідно зауважити, що вказана спеціальна позовна давність стосується не всіх вимог, які випливають із договору найму (оренди), а лише вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яку було передано в користування наймачеві, та вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі. На практиці ж доволі часто трапляються випадки, коли передбачену в ч. 1 ст. 786 ЦК України спеціальну позовну давність в один рік застосовують і до інших вимог наймодавця чи наймача. З метою роз'яснення особливостей застосування вказаних положень Конституційний Суд України у своєму рішенні № 14-рп/2012 від 03.07.2012 року дав офіційне тлумачення положень ст. 786 ЦК України. Так, у рішенні зазначено, що положення ст. 786 ЦК України мають єдиний зміст, завершену структуру і встановлюють спеціальну позовну давність – один рік – та початок її перебігу щодо вимог наймодавця про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яку було передано в користування наймачеві, а також до вимог наймача про відшкодування витрат на поліпшення речі. Положення частини другої цієї статті не поширюється на інші вимоги, що випливають із договору найму (оренди) [475].

Оскільки під час аналізу положень ст. 786 ЦК України згадувалось про відшкодування витрат на поліпшення речі, доцільно було б детальніше зупинитись на цьому питанні. Так, за загальним правилом, закріпленим у ст. 778 ЦК України, наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. У цьому випадку наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їхньої вартості в рахунок плати за користування річчю. Якщо ж наймач зробив поліпшення без згоди наймодавця і їх не можна відокремити без шкоди для речі, то він не має права на відшкодування їхньої вартості.

Аналогічні правила закріплені й у спеціальних законодавчих актах, які регулюють окремі різновиди договору найму (оренди). Наприклад,

згідно зі ст. 15 ЗУ «Про фінансовий лізинг», якщо поліпшення предмета лізингу здійснено без дозволу лізингодавця, лізингоодержувач має право вилучити здійснені ним поліпшення за умови, що такі поліпшення може бути відділено від предмета лізингу без шкоди для нього. Якщо ж поліпшення речі зроблено за згодою лізингодавця, лізингоодержувач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їхньої вартості в рахунок лізингових платежів.

У свою чергу, ч. 2 ст. 27 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» закріплює правило, згідно з яким орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Якщо ж орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. При цьому, ч. 2 ст. 27 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» дублює норму ч. 5 ст. 778 ЦК України, вказуючи, що вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

На перший погляд, можна дійти висновку про досить деталізоване законодавче регулювання умов та наслідків поліпшення наймачем майна в період його найму. Однак, як свідчить практика, ст. 778 ЦК України потребує удосконалення. Основний її недолік полягає в тому, що вона не містить вимоги щодо форми надання згоди на поліпшення наймачем майна. Через те, можна лише припускати наявність такої необхідності. У

цьому контексті доречною є думка Ю. О. Серебрякова про те, що правова норма не може вважатися ефективною й оптимальною з точки зору законодавчої техніки, якщо її тлумачення ґрунтується на припущенні [447, с. 53].

Своє бачення розв'язання порушеної проблеми висловив В. Форманюк, який вважає, що дозвіл на внесення поліпшень у майно має бути надано наймодавцем у формі, що відповідає формі договору оренди [520, с. 778]. Проте, на нашу думку, більш доцільним є висловлення згоди наймодавця в простій письмовій формі, адже окремі види договорів найму (оренди) передбачають нотаріальне посвідчення, тому отримання згоди наймодавця в такій формі на практиці може спричинити значні труднощі.

Відсутність у чинному законодавстві однозначних вимог щодо форми отримання згоди наймодавця на здійснення поліпшення орендованого майна призводить до виникнення спірних ситуацій. Зокрема, відповідно до постанови Вищого господарського суду України від 16.01.2013 року у справі № 11/195-09-5670-32/105-36/70-2012 [270], узгоджений з орендарем дефектний акт, за яким був складений перелік робіт з ремонту об'єкта оренди, судом не було визнано належним доказом отримання згоди від орендодавця на проведення поліпшень предмета договору оренди. Таким чином, орендар вважав, що отримав згоду від орендодавця на проведення поліпшень орендованого майна, проте у зв'язку з тим, що він не оформив її в належній формі, суд відмовив у задоволенні відповідних позовних вимог.

З огляду на вказане, більш раціональними є правила, закріплені в ЗУ «Про оренду землі». Зокрема, у ч. 1 ст. 28 вказаного нормативно-правового акту наголошено на тому, що орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди, зобов'язаний компенсувати витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснені орендарем за власний рахунок за попередньою письмовою згодою орендодавця. Тобто, у нормі закріплено

вимогу щодо форми одержання згоди орендодавця, чого немає в інших нормах, які регулюють відносини найму (оренди). У розглянутій статті також закріплюються норми, які впливають із положень ч. 2, ч. 5 ст. 778 ЦК України.

Таким чином, наведені приклади підтверджують необхідність законодавчого закріплення письмової форми вираження згоди наймодавця на поліпшення речі, що є предметом договору найму з встановленням обсягу та вартості цих поліпшень, якщо законом передбачено укладання договору найму (оренди) в письмовій формі.

Як неодноразово наголошувалось у науковій літературі, від поліпшення речі слід відрізнити проведення ремонту [222, с. 230; 399, с. 136; 459, с. 112; 137, с. 26]. Адже правильне розуміння цих двох категорій необхідне для правильного визначення правових наслідків порушення договірного зобов'язання. Однак у судовій практиці трапляються неоднозначні трактування співвідношення зазначених категорій. Зокрема, відповідно до постанови Вищого господарського суду України від 28.01.2013 року у справі № 14/60/5022-1390/2011 [273], закріплене в договорі оренди право орендаря обладнати об'єкт оренди на власний розсуд та здійснювати без письмової згоди орендодавця переобладнання об'єкта оренди для досягнення мети оренди було розцінено судом як презумпцію правомірності дій орендаря з поліпшення майна без отримання додаткової згоди орендодавця. Враховуючи наведене та незважаючи на те, що орендар фактично здійснив капітальний ремонт об'єкта оренди за власний рахунок, оскільки такий обов'язок був покладений на нього відповідно до договору оренди, суд задовольнив вимогу орендаря про відшкодування понесених ним витрат на поліпшення об'єкта оренди, розцінивши, таким чином, проведення капітального ремонту орендованого майна як його поліпшення.

Розкриваючи порушене питання, потрібно зазначити, що, відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 784 ЦК України, наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі. У свою чергу, наймодавець наділяється таким же правом у разі, коли наймач не розпочав проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту було покладено на наймача (п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України).

З метою захисту інтересів наймача на той випадок, коли наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, законодавець встановлює для нього можливість вибору поведінки. Зокрема, наймач вправі самостійно відремонтувати, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту. Також наймач наділений можливістю вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ст. 776 ЦК України).

Однак потрібно зауважити, що наймач має право провести не будь який капітальний ремонт, а лише такий, непроведення якого перешкоджає використанню речі відповідно до призначення та умов договору (наприклад заміна зірваного бурею даху на будинку). У разі виникнення спору обов'язок доводити необхідність проведення капітального ремонту та його вартість покладено на наймача [511, с. 360].

Аналогічна норма міститься в наказі Державного комітету України по водному господарству «Про Методичні рекомендації з питань, пов'язаних з орендою автомобіля» № 165 від 09.06.2005 року [355], де вказано, що в разі, коли орендодавець не здійснив капітальний ремонт автомобіля, що перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право: 1) відремонтувати автомобіль, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за

користування автомобілем, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

У контексті розглядуваної проблематики привертає увагу той факт, що, відповідно до листа Фонду державного майна України «Про порядок регулювання орендних відносин» № 10-16-1962 від 13.02.2004 року [375], п. 1 ч. 3 ст. 776 ЦК України не поширюються на оренду державного майна, бо він не є спеціальною нормою регулювання оренди державного майна і не відповідає нормам спеціалізованого правового акта – ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Разом з тим, зазначений лист уже не відповідає чинному законодавству, оскільки ЗУ «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» № 997-V від 27.04.2007 року [294] ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» було доповнено статтею 18-1. Згідно із зазначеною нормою, якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має такі ж права, які передбачено в ч. 3 ст. 776 ЦК України. Таким чином, на сьогодні проглядається невідповідність норм підзаконних актів чинному законодавству, що негативно впливає на практику реалізації законодавчих приписів.

У цьому аспекті потрібно також звернути увагу на невідповідність положень Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого Фондом державного майна України від 09.08.2007 р., № 1329 нормам ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. № 2269-XII. Зокрема, у п. 5.8. Типового договору передбачено, що на орендаря покладається обов'язок своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види

ремонтів орендованого майна, у той час як ч. 2 ст. 18-1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» вказує, що капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводить орендодавець або інший балансоутримувач цього майна за власний рахунок, якщо інше не встановлено договором.

Зазначена невідповідність набуває ще більшої гостроти в аспекті ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», яка закріплює обов'язкову відповідність договору оренди в частині істотних умов Типовому договору оренди відповідного майна, що по суті значно урізає права орендаря. З огляду на це, як наголошує Ю. О. Серебрякова, особливої актуальності на сьогодні набуває питання приведення Типових договорів у відповідність до вимог законодавства [445, с. 229].

Оскільки як у наймача, так і в наймодавця є ціла низка інших прав та обов'язків, які передбачаються законодавством або договором, за їх порушення також можуть наставати певні негативні наслідки. Зокрема, згідно з ч. 1 ст. 825 ЦК України, наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Якщо ж наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець наділяється правом вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо він доведе, що не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

Ще одним прикладом настання негативних правових наслідків порушення умов договору може бути правило, закріплене у ч. 1 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», де вказано, що на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірвано за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх обов'язків. Зазначену підставу, зокрема, може бути використано орендарем, якщо орендодавець не виконує обов'язків щодо: передання в користування земельної ділянки в стані, що відповідає умовам

договору оренди; забезпечення відповідно до закону реалізації прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки, у разі її передання в оренду; невчинення дій, які перешкоджали б орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодування орендарю капітальних витрат, пов'язаних із поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводив орендар за згодою орендодавця; попередження орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

У свою чергу орендодавець може застосувати правові наслідки порушення договору, передбачені ч. 1 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» у разі, коли орендар земельної ділянки: не розпочав використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; не виконує встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; не дотримується режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності не надав копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Висновки до розділу 4

1. Виконання, як спосіб реалізації мети зобов'язання, має імперативно-обов'язковий характер і закріплений як догма договірної права. Специфікою виконання досліджуваних у роботі зобов'язань є

необхідність багаторазового виконання сторонами окремих обов'язків протягом всього строку дії договору найму (оренди).

2. Для визначення стану майна, яке повертає наймач своєму контрагенту за договором найму, законодавець використовує оцінну категорію «нормальний знос». Така оцінка здійснюється окремо в кожному конкретному випадку з урахуванням амортизаційного зносу речі та дотримання умов користування річчю. Повернення наймодавцеві речі не в тому стані, у якому вона була передана наймачеві (з урахуванням нормального зносу), не може бути підставою для відмови наймодавця від прийняття речі.

3. «Розумний строк», як оціночна категорія, передбачає період часу, необхідний і достатній для здійснення відповідної дії. Його тривалість визначається окремо для кожного конкретного випадку найму, виходячи з особливих характеристик предмета договору найму, обумовлених у договорі умов виконання зобов'язань, обставин, які вплинули на їх виконання, та інших ситуацій, що мають значення для виконання сторонами договору найму своїх обов'язків. У разі виникнення спору «розумність» строку виконання сторонами своїх обов'язків визначається судом. Слідуючи із загальної презумпції про добросовісну і розумну поведінку учасників цивільних правовідносин, тягар доказування прострочення виконання покладається на того з учасників відносин найму, якому належить право вимагати вчинення відповідних дій.

4. Складання документа (акта), яким оформлюється передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), виконує два основних завдання: 1) встановити в часі факт передачі предмета найму; 2) встановити кількісний та якісний стан предмета найму на момент його передання. Водночас, законодавець пов'язав із підписанням такого акту обчисленням строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 795 ЦК України). Однак, ця норма потребує уточнення, оскільки право найму

(оренди), відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», виникає з момент його реєстрації. Задля усунення вказаної невідповідності доцільно ч. 1 ст. 795 ЦК України викласти в наступній редакції: «З цього моменту починається обчислення строку користування майном, якщо інше не передбачено договором».

5. Зміна суб'єктного складу договору з передання майна в користування, його змісту (прав та обов'язків контрагентів) чи умов користування предметом договору, якщо це не призвело до зміни видової моделі договору найму, не спричиняє зміну первісного зобов'язання. Проте, якщо в разі зміни будь-якого з елементів договору найму один вид договору замінюється на інший, у такому випадку первісне зобов'язання припиняється, а замість нього виникає інше зобов'язання з передання майна у користування.

6. Заміна предмета договору на інший йому подібний обумовлює припинення попередніх відносин, а користування заміненою річчю оформляються укладанням нового договору. Аналогічний висновок може бути зроблено також у випадку, коли змінено цільове призначення речі, переданої в найм. Внаслідок цього потребує уточнення зміст абз. 3 п. 4.2 Порядку надання у користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку.

7. Сплив максимального (граничного) строку договору найму окремих видів майна, встановленого законом, завжди є підставою припинення відповідного договору (зобов'язання). Натомість, сплив строку, обумовленого сторонами в договорі (якщо він менший від законодавчо визначеного максимального), є підставою для припинення договору найму (оренди) за умови відповідного волевиявлення наймача або наймодавця: повернення майна наймачем; висловлення наймодавцем наміру припинити правовідносини; наявність його заперечення проти того,

що наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму тощо.

8. Аналіз судової практики вирішення справ про невиконання наймачем обов'язку щодо сплати платежів за користування майном упродовж трьох місяців поспіль, свідчить, що законодавчо надана йому можливість розірвати за даних обставин договір найму шляхом односторонньої відмови від договору не позбавляє його права звернутися до суду з вимогою розірвати такий договір, якщо вбачається істотне порушення його умов невиконанням наймачем належних платежів. У ході вирішення такого спору погашення наймачем заборгованості до або після подання позову наймодавцем не має правового значення. Відтак можливість наймодавця відмовитись від договору не залежить від сплати наймачем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержанням ним повідомлення про відмову від договору.

9. Відсутність у чинному законодавстві однозначних вимог щодо форми отримання згоди наймодавця на здійснення поліпшення речі, переданої в найм, та практика розгляду судових спорів доводять необхідність законодавчого закріплення письмової форми вираження згоди наймодавця на поліпшення цієї речі зі встановленням обсягу та вартості поліпшень, якщо законом передбачено укладання договору найму (оренди) в письмовій формі.

10. Наймач і наймодавець можуть передбачити плату за користування майном у формі передання наймодавцю у власність майна, надання наймачем послуг чи виконання ним робіт для наймодавця, що обумовлює укладання змішаного договору. Доречно за аналогією застосовувати положення про момент переходу права власності з договором міни у вирішенні питання щодо набуття права користування, коли учасники цивільних правовідносин домовились про передання один одному майна в користування.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, яке полягає в комплексному дослідженні відносин щодо передання майна в користування та формуванні на цій основі теоретичних висновків і практичних пропозицій щодо вдосконалення цивільного законодавства України. До основних висновків належать такі:

1. Договірне зобов'язання про передання майна в користування – це врегульоване законом та/або договором правовідношення, у якому уповноважений на укладання договору учасник цивільних правовідносин зобов'язаний вчинити комплекс дій, необхідних і достатніх користувачеві для володіння і користування майном, а користувач зобов'язаний користуватися майном відповідно до його призначення та погоджених сторонами умов, вносити плату за користування майном та повернути його після припинення користування відповідно до умов договору або закону.

2. Нормативну базу відносин користування майном складають норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна в користування. У своїй сукупності вони утворюють інститут комплексного призначення як окрему складову генерального інституту договірної права, у межах якого функціонують окремі субінститути.

3. Основу цього інституту становлять загальні положення про найм (оренду) гл. 58 ЦК України, які уніфікують правове регулювання відносин відплатного і безвідплатного передання майна в користування, підпорядковують єдиній правовій основі всі види поіменованих договорів щодо оплатного користування майном та регулюють зобов'язання за непоіменованими договорами про користування майном.

4. Диспозитивна природа більшості сучасних норм, що регламентують відносини про передання майна в користування, свідчить про розширення функціонального навантаження цивільно-правового договору в механізмі їхнього правового регулювання. Сьогодні його

значення в цій системі взаємозв'язку правових явищ не обмежується впливом на динаміку зазначених відносин, а, з огляду на задекларований принцип свободи договору, йому відведено роль основного інструментарію регулювання приватноправового сегменту досліджуваної сфери майнового обороту.

5. Усі разом узяті договірні конструкції, спрямовані на передання майна у користування, утворюють складну систему, яка містить кілька рівнів систематизації. Особливість побудови такої системи позначається в її ієрархічності, що дало змогу виокремити: на першому ступені – договірні підтипи (договір майнового найму, договір найму (оренди) житла та договір позички); на другому ступені – види договорів (видами майнового найму є договір найму (оренди), договір прокату, договір лізингу; видами договору найму (оренди) житла є договір найму житла та договір оренди житла з викупом); на третьому ступені – підвиди договорів залежно від виду майна, яке передається в користування й особливості якого зумовлюють спеціальне правове регулювання (найм транспортного засобу, найм земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди).

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

7. Законодавець, задекларувавши принцип рівності всіх суб'єктів права власності, у законі визначив обмеження щодо їх можливої участі в окремих видах досліджуваного договірного типу. Згода власника є

неодмінною умовою дійсності договору найму (оренди), якщо майно передається в користування уповноваженою договором особою. Сутність зобов'язань, що впливають із такого договору, позначається на умовах користування майном. Розпорядження державним майном на умовах оренди здійснюється як у процесі організації ефективного управління ним, так і в процесі здійснення господарської діяльності суб'єктами господарювання, свобода яких щодо такого розпорядження залежить від виду майна та його правового режиму.

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

9. Невпинний розвиток підприємництва та пошук інноваційних підходів його опосередкування призвів до укладання договорів, за якими в користування передаються конструктивні елементи нерухомої речі (наприклад, частина зовнішньої поверхні стіни або дах). З огляду на специфіку об'єкта таких правовідносин, доречно розглядати такі договори як оренду майнових прав. Вимогою часу є також запровадження режиму користування річчю без вибуття її з майнової сфери наймодавця.

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

11. У вітчизняному законодавстві поняттями «найм» і «оренда» позначають відносини строкового користування майном. Однак така термінологічна подвійність не вказує на видозміну договірних форм договірного типу про передання майна в користування. З огляду на чинне законодавство та практику укладання договорів, оренду слід розуміти

правовою формою передачі майна у володіння і користування у сфері підприємництва.

12. Договір прокату є найбільш зручною та економічно вигідною формою задоволення матеріальних і культурно-побутових потреб громадян як фізичних осіб. У контексті сучасного цивільного законодавства ця договірна конструкція є договором приєднання та публічним договором, що забезпечує рівність умов укладення цього правочину для всіх наймачів, а також підвищення гарантій їх правового захисту. Ринкова система прокатних відносин значно розширила сферу потреб, на задоволення яких спрямоване виконання договору прокату, дозволивши за домовленістю його сторін використовувати предмет такого договору для виробничих (непобутових) потреб.

13. На відміну від інших видових утворень підтипу договору найму (оренди), договір лізингу опосередковує відносин фінансового лізингу в поєднанні з договірними конструкціями інших договірних типів, що позначається на обсязі прав і обов'язків учасників відповідних зобов'язань.

14. Сучасне правове регулювання відносин найму (оренди) приватного житла являє собою певну ієрархію нормативних приписів, основу якої становлять норми гл. 59 ЦК України. Залишивши за межами цивільно-правового регулювання відносини найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, законодавець змодельював якісно новий договірний інститут, покликаний збалансовано забезпечувати інтерес наймача та осіб, які постійно проживають із ним, у реалізації їхнього права на житло та комерційний інтерес власника житла, переданого в найм.

15. Новий зміст із прийняттям ЦК України отримало слово «позичка», яким позначається договір безоплатного користування майном. Саме безоплатність і є тією конституційною ознакою, яка виключає можливість існування в позичкових відносинах зустрічного задоволення,

визначає місце цього договору в системі договорів про передання майна в користування та зумовлює спеціальне правове регулювання зобов'язань з цього договору. Через те безпідставним і помилковим є використання зазначеного терміну в правому регулюванні позикових та кредитних відносин.

16. Сучасний ринок найму доводить необхідність законодавчого закріплення положення про те, що всі договори найму, за якими наймодавець, у рамках здійснення ним підприємницької діяльності, передає річ у користування, є публічними договорами та договорами приєднання.

17. Специфікою виконання зобов'язань про передання майна в користування є багаторазовість виконання сторонами окремих обов'язків протягом усього строку дії договору найму (оренди). У договорах, якими опосередковуються вказані відносини, значну частину строків виконання зобов'язань його сторонами визначено категоріями «негайно», «розумні строки», «у будь-який час» тощо. «Розумний строк» як оцінна категорія договірних зобов'язань про передання майна в користування передбачає період часу, необхідний і достатній для оперативного здійснення відповідної дії, а вказівка закону на «будь-який» час встановлює право на власний розсуд вирішувати часові межі зобов'язання, залежно від конкретних обставин.

18. Підстави та порядок зміни чи розірвання договору найму визначені загальними положеннями про договір та положеннями про найм і його окремі види. У випадку зміни суб'єктного складу, змісту (прав та обов'язків контрагентів), умов користування предметом договору тощо, якщо це не привело до зміни моделі підтипу чи виду договору найму, зберігається правова природа первісного зобов'язання. Передбачені в положеннях про найм підстави розірвання договору на вимогу однієї з його сторін, зазвичай, зумовлені невиконанням обов'язків іншою стороною

цього договору. Водночас, кожна з них має право відмовитись від договору найму у випадках, визначених законом. Можливість наймодавця відмовитись від договору, якщо наймач не вносить плату за користування майном, не залежить від сплати наймачем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержанням ним повідомлення про відмову від договору.

19. Підставою припинення договору найму завжди є вплив максимального (граничного) його строку, встановленого законом. Натомість, вплив строку, обумовленого сторонами в договорі (якщо він є меншим від законодавчо визначеного максимального), є підставою для припинення договору найму (оренди) за умови відповідного волевиявлення наймача або наймодавця.

20. Закон гарантує стабільність відносин найму у випадку зміни власника речі, що передана в користування, та права третіх осіб на цю річ. Для захисту порушених прав наймодавець і наймач мають право як застосовувати заходи оперативного впливу, так і вимагати відшкодування збитків або сплати неустойки, що є мірами цивільно-правової відповідальності. Усіх їх застосовують за загальними правилами, за наявності вини порушника.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Giovanoli M. Le credit-bail (leasing) en Europe: developpement et nature juridique. – P., 1980. – P. 3-4.
2. Makosz A. Dobra umowa najmu chroni również interesy właściciela / A.Makosz// Gazeta Prawna. – № 171. – 2014. – С 3-1.
3. NJW. – 1982. – s. 870; NJW. – 1982. – s. 1747.
4. Pastuszko R. Znaczenie oraz charakter umowy dzierżawy w świetle prawa wspólnotowego i krajowego (zagadnienia wybrane) / Pastuszko R. // Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio G, Ius. – 2005-2006. – С. 123–136.
5. Sławicki P., Widerski P. Najem okazjonalny lokali. Cz. 2/ P. Sławicki, P. Widerski Monitor Prawniczy: miesięcznik prawa polskiego. – №8. – 2012. – С. 406-415.
6. Wiśniewska-Józwiak D. Dzierżawa wieczysta i emfiteuza w polskim prawie przedzobiorowym / D.Wiśniewska-Józwiak // Przegląd nauk historycznych. – 2014. – № 2. – С.144.
7. Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Арсланов К. М. [и др.] Комментарии к Гражданскому Кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (под ред. Сергеева А. П.). – М. : Проспект, 2010 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.studmed.ru/abramova-en-averchenko-nn-arslanov-km-kommentarii-k-grazhdanskomu-kodeksu-rossiyskoj-federacii-chast-2_1976f5a5b02.html#
8. Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В. Гражданское право: учебник: в 3-х томах. Том 2. Часть 1., 2010 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://all-books.biz/grajdanskoe-pravo-uchebnik/grajdanskoe-pravo-uchebnik-tomahtom50.html>
9. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. Ученые труды ВИЮН. Вып. 3 / М. М. Агарков. – М. : Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. – 192 с.
10. Александров Н. Г. К вопросу о роли договора в правовом регулировании общественных отношений / Н. Г. Александров // Ученые

записки ВІЮН. – 1946. —Вып. 6. – С. 60-83.

11. Алексеева О. Г. Жилищное правоотношение социального найма [Текст]: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Ольга Геннадьевна Алексеева; Ур. гос. юрид. акад. – Екатеринбург, 2006. – 30 с.

12. Андреев С. Е., Сивачева И. А., Федотова А. И. Договор: заключение, изменение, расторжение: Учеб.-практ. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 1998. – 376 с.

13. Антонюк О. Право на односторонню відмову від зобов'язання та односторонню зміну його умов [Текст] / О. Антонюк // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 2. – С. 15-19.

14. Апанасюк М. П. Окремі недоліки порядку зміни цивільно-правового договору [Текст] / М. П. Апанасюк // Актуальні проблеми цивільного права: збірник тез міжнародної науково-практичної конференції (13-14 травня 2011 р. м. Харків). – 2011. – С. 307-309.

15. Аристотель. Политика // Политика. Афинская полития / Предисл. Е. И. Темнова. – М. : Мысль, 1997. – 458 с.

16. Артиш В. І. Історичні аспекти виникнення та розвитку лізингу в світі [Текст] / В. І. Артиш // Український інвестиційний журнал WELCOME. – 2004. – № 11-12. – С. 3-11

17. Ахметьянова З. А. Правовая природа арендных отношений / З. А. Ахметьянова // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 16-22.

18. Балан Я. Умови цивільно-правового договору найму житла [Текст] / Я. Балан. // Юридичний вісник. – 2011. – № 2. – С. 119-125.

19. Баринов Н. А. Прокат [Текст] / Н. А. Баринов // Закон. – М. : Известия, 2005. – № 3. – С. 15-17

20. Басин Ю. Г. Вопросы советского жилищного права [Текст] / Ю. Г. Басин; Отв. ред.: Ваксберг М. А. – Алма-Ата, 1963. – 244 с.

21. Батожська О. В. Порухення зобов'язання як підстава цивільно-правової відповідальності [Текст] / О. В. Батожська. // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. – Х., 2012. – С. 67-69.

22. Бахрієва З. Р. До проблеми правового регулювання припинення цивільних договорів [Текст] / З. Р. Бахрієва // Юридична наука. – 2011. – С. 50-54.

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

24. Бервено С. Загальні засади цивільної відповідальності за порушення договірної зобов'язання [Текст] / С. Бервено // Юридична Україна. – 2006. – №4. – С. 48-51.

25. Бервено С. Правові наслідки порушення договірної зобов'язання (загальні положення) [Текст] / С. Бервено // Юридична Україна. – 2006. – №5. – С. 48-53.

26. Бервено С. М. Проблеми договірної права України: Монографія / С. М. Бервено. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 392 с.

27. Беліков О. Лізинг і його правове регулювання у вітчизняному законодавстві / О. Беліков // Юридичний журнал. – 2008. – № 5. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2941>

28. Белоусова О. С. Лізинг як засіб державної підтримки розвитку промисловості України [Текст] // Актуальні проблеми державного управління: зб. наук. пр. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр», 2009. – № 1 (35). – 520 с.

29. Беяєва А. П. Принципи свободи договору в правовому регулюванні зовнішньоекономічного контракту [Текст] : Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Алла Петрівна Беяєва; Національна юридична академія України ім. Я. Мудрого. – Х., 2005. – 20 с.

30. Блащук А. М. Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Артем Миколайович Блащук; Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. – К., 2006. – 20 с.

31. Боднар Т. В. Новація як спосіб заміни договірної зобов'язання [Текст] / Т. В. Боднар // Науковий вісник Чернівецького університету: Збірник

наук. праць. Вип. 212 : Правознавство. – Чернівці : Рута, 2004. – С. 56-60.

32. Боднар Т.В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань (цивільно-правовий аспект) [Текст] : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Боднар Тетяна Валеріївна ; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2005. – 442 с.

33. Боднар Т. В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві: монографія / Т. В. Боднар. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – 247 с.

34. Боднар Т. В. Договірні зобов'язання як категорія цивільного права / Т. В. Боднар // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – Вип. 61. – С. 73-75

35. Боднар Т. В. Одностороння відмова від договору як спосіб захисту цивільних прав та інтересів [Текст] / Т. В. Боднар // Міжнародна науково-практична конференція «Право та економіка: генезис, сучасний стан та перспективи розвитку» (м. Одеса, 30 трав. 2008 р.) / ОНУ ім. І. І. Мечникова. – О. : Астро-принт, 2008. – С 38-42.

36. Боднар Т. В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань (цивільно-правовий аспект) [Текст]: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Тетяна Валеріївна Боднар; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – Київ, 2005 . – 34 с.

37. Бойко Н. М. Правове регулювання договору позички [Текст]. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03. / Наталя Михайлівна Бойко; Київський національний університет ім. Тараса Шевченка . – К., 2014. – 21 с.

38. Бойчук Р. П. Договір лізингу [Текст] : Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Роман Петрович Бойчук; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 1997. – 23 с.

39. Бондар В. Я. Договір найму житла [Текст] : Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В'ячеслав Якович Бондар ; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М.Корецького. – К., 2001. – 18 с.

40. Бондар В. Я. Види договорів найму жилих приміщень [Текст] / В. Я. Бондар // Тези доповідей і наукових повідомлень науково-практичної

конференції «Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України». – К. : ІДП НАНУ, 2001. – С. 29-31.

41. Бондар В. Я. Договір найму житла [Текст] : Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В'ячеслав Якович Бондар; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2001. – 195 с.

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

43. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : Автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. В. Борщевський. – Одеська національна юридична академія. – О., 2004. – 19 с.

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

45. Брагинский М. И. Обязательства и способы их обеспечения: неустойка, залог. Поручительство, банковская гарантия. (Комментарий к новому ГК РФ). // Бюл. Правовые нормы о предпринимательстве. – М., 1995. – Вып. 13.

46. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. – М. : Статут, 2001. – 800 с.

47. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. Изд. 3-е, стереотипное. – М. : Статут, 2001. – 848 с.

48. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст] : Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Алевтина Геннадіївна Брунь; Національний ун-т внутрішніх справ. – Х., 2003. – 16 с.

49. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст] : дис... канд. юрид. наук:

12.00.03 / Алевтина Геннадіївна Брунь; Національний ун-т внутрішніх справ. – Х., 2003. – 173 с.

50. Бублейник В. А., Панна І. О. Зарахування зустрічних однорідних вимог: практичні проблеми застосування [Текст] / В. А. Бублейник, І. О. Панна // Право і суспільство. – 2010. – № 3. – С. 69-73.

51. Бутенина Н. Н. История развития лизинговых отношений в США [Текст] / Н. Н. Бутенина // Лизинг-ревью. – 2000. – № 9/10. – С. 31-35.

52. Быков А. Г. Система хозяйственных договоров [Текст] / А. Г. Быков // Вестник МГУ. 1974. – №1. – С. 4-5.

53. Вавилин Е. В. Осуществление и защита гражданских прав [Текст] / Е. В. Вавилин. – М. : Волтерс- Клувер, 2009. – 360 с.

54. Вакулович Е. В. Договір оренди транспортних засобів: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. В. Вакулович. – Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2002. – 19 с.

55. Валькович І. І. Розвиток лізингових відносин в Україні [Електронний ресурс] – Режим доступу:// <http://www.sworld.com.ua/index.php/ru/economy-112/mechanism-of-regulation-of-the-economy-112/12491-112-208>

56. Васильєв В. В. Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения [Текст]: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Владимир Валерьевич Васильев; Моск. акад. экон. и права. – М., 2004. – 26 с.

57. Васильєва В. А. Проблеми цивільно-правового регулювання відносин з надання посередницьких послуг [Текст]: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Валентина Антонівна Васильєва; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2006. – 31 с.

58. Великий енциклопедичний словник / За редакцією акад. НАН України Ю. С. Шемшученка. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична Думка»», 2007. – 992 с.

59. Венедіктова І. Особливості застосування договору позички за сучасним українським законодавством [Текст] / І. Венедіктова // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2005. – № 5. – С. 37–45.

60. Веретельник Л. К. Система договорів у цивільному праві [Текст]: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ламара Котеївна Веретельник; Харківський національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2007. – 199 с.

61. Висновки Верховного Суду України, викладені у рішеннях, прийнятих за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 111-16 ГПК України за 2010-2011 рр.: лист Верховного суду України від 01.04.2012 року // Вісник Верховного Суду України. – 2012. – № 5.

62. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В. В. Витрянский – М. : Статут, 1999. – 299 с.

63. Відчуження права оренди землі: реалії та перспективи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jurblog.com.ua/2013/02/vidchuzhennya-prava-orendi-zemli-realiyi-ta-perspektivi/>

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

65. Внуков Н. А. К вопросу о правилах бытового проката [Текст] / Н. А. Внуков // Доктрина права. – 2011. – № 1 (9). – С. 30-37.

66. Внукова Н. М. Чи є можливості розвитку фінансового лізингу в Україні [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.leasing.org.ua>.

67. Внукова Н. Н., Ольховиков О. В. Мир лизинга. [Текст] / Н. Н. Внукова. – Харьков : Основа, 1994. – 220 с.

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

69. Воронова О. В. Договори, спрямовані на безоплатне передання майна в користування [Текст] / О. В. Воронова // Держава та регіони. – 2010. – Серія : Право. – № 1. – С. 58-64.

70. Всеобщий гражданський кодекс Австрії = Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch / пер. с нем [Маслов С. С.]. – М. : Инфотропик Медиа, 2011. – 272 с.

71. Галецька Т. І. Щодо питання про страхування агро лізингової угоди [Текст] / Т. І. Галецька // Інноваційна економіка: Всеукраїнський науково-виробничий журнал. – 2010. – Випуск 2 (16). – С. 219-221.

72. Галянтич М. К. Житлове право України: Навч. посібник / М. К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.

73. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні [Текст] : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Микола Костянтинович Галянтич; Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. – К., 2007. – 479 с.

74. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. – К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва. 2006. – 512 с.

75. Гапоненко О. Є. Довіра як засіб зниження ризиків лізингових операцій [Текст] / О. Є. Гапоненко // Вісник Університету банківської справи національного банку України. – 2012. – № 1 (13). – С. 193-197.

76. Гожій І. О., Солончук І. В. Можливості вирішення житлової проблеми на підприємствах недержавного сектору економіки [Текст] / І. О. Гожій, І. В. Солончук // Вісник Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут». Політологія. Соціологія. Право: Зб. наук. праць. – К. : ІВЦ «Політехніка», 2010. – № 2 (6) – С. 104-107.

77. Голованов Н. М. Обязательственное право: Учебник / Н. М. Голованов /. – Питер : СПб, 2002. – 448 с.

78. Головчук А. Ф., Непочатенко О. О., Ягода Г. Ю. Державна інвестиційна політика у сфері лізингу та порядок її реалізації // Інноваційна економіка. – 2010. – № 3 (17). – С. 261–268.

79. Голубева Н. Ю. Зобов'язання у цивільному праві України: методологічні засади правового регулювання: монографія / Н. Ю. Голубева. – О. : Фенікс, 2013. – 642 с.

80. Голубева Н. Ю. Класифікація зобов'язань у цивільному праві / Н. Ю. Голубева // Часопис Цивілістики Національний університет

«Одеська юридична академія». – Одеса, 2009. – Вип. 9. – с. 13-17.

81. Гончаренко В. О. Договір позички за римським приватним правом та його рецепція у сучасному цивільному законодавстві України [Текст] Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03. / В. О. Гончаренко. – Одеська національна юридична академія. – О., 2005. – 21 с.

82. Горемыкин В. А. Лизинг. Учебник / В. А. Горемыкин. – М. : Издательско-торговая компания «Дашков и Ко», 2003. – 944 с.

83. Горемыкин В. А. Основы технологии лизинговых операций [Текст] / В. А. Горемыкин. – М. : Ось-89, 2000. – 512 с.

84. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 р. № 1798-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 6. – Ст. 56.

85. Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797г. = Codex civilis pro Galicia Orientali MDCCXCVII / Пер. с лат. А. Гужвы; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. – М. : Статут; Одесса, 2013. – 536 с.

86. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. – М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 704 с.

87. Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник / Под ред. Е. А. Васильева. 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Высшая школа, 1993. – 560 с.

88. Гражданское право : В 2 т. Том II. Полутом 1 : Учебник / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство БЕК, 2002. – 704 с.

89. Гражданское право : учеб.: в 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Н. Д. Егоров, И. В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби, Проспект, 2005. – 776 с.

90. Гражданское право : Учеб.: В 3 т. Т. 2. – 4-е изд., перераб. и доп. / Е. Ю. Валянина, И. В. Елисеев и др.; Отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби, Проспект, 2004. – 848 с.

91. Гражданское право : учебник / [под ред. В. В. Залесского]. – М., 1998. – Ч. 2: Обязательственное право. – 653 с.

92. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций (Отв. ред. О. Н. Садилов). – М. : Юристъ, 2004 – 845 с. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://udik.com.ua/books/book-1748/chapter-67676/>

93. Гражданское право. Том 1. Учебник. Издание пятое, переработанное и дополненное / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : ПБОЮЛ Л. В. Рожников, 2001. – 632 с.

94. Гражданское право. Том 2. Учебник. Издание третье, переработанное и дополненное/Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : ПБОЮЛ Л.В. Рожников, 2000. – 736 с.

95. Гражданское право. Учебник. Том II (под ред. доктора юридических наук, профессора О. Н. Садилова) – Контакт, ИНФРА-М, 2007. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.pravo.vuzlib.su/book_z1806_page_17.html

96. Гражданское право. Ч. I. Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М., 1996. – 552 с.

97. Гражданское право: В 4 т: т. 3 : Обязательственное право: учеб./ [Витрянский В. В., Ем В. С., Корнеев С. М. и др.] ; отв.ред. Е. А. Суханов; Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. – 3-е изд., прераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 766 с.

98. Гражданское право: Учеб.: в 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Н. Д. Егоров, И. В. Елисеев [и др.]; Отв. ред.. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 776 с.

99. Гражданское уложение Германии = Deutsches Burgerliches G e se tzb u ch mit Einfuhrungsgesetz: Ввод, закон к Гражд. уложению; Пер. с нем.; Науч. редакторы – А. Л. Маковский [и др.]. – М. : Волтере Клувер, 2004. – 816 с.

100. Григорьева М. А. Понятие свободы в российском гражданском праве[Текст]: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Марина Анатольевна Григорьева. – Краснодар, 2004. – 23 с.

101. Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права / Д. Д. Гримм /: [под редакцией и с предисловием В. А. Томсинова.]. – М. : Зерцало, 2003. – 496 с. – (Серия «Русское юридическое наследие»).

102. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України [Текст] : Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ярослава Володимирівна Гуляк; Одеська національна юридична академія. – О., 2005. – 202 с.

103. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України [Текст] : Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Ярослава Володимирівна Гуляк; Одеська національна юридична академія. – Одеса, 2005 – 24 с.

104. Гунин А. В. Договор субаренды в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Андрей Вадимович Гунин. – Коломна, 2011. – 23 с.: <http://www.dslib.net/civil-pravo/dogovor-subarendy-v-rossijskom-grazhdanskom-prave.html>

105. Д'ячкова Н. А., Тучин Ф. А. Договір позички [Текст] / Н. А. Д'ячкова, Ф. А. Тучин // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. – Харків, 2011. – № 1 (52). – С. 289-295.

106. Дергалюк Б. В. Особливості регулювання лізингової діяльності у країнах з різними економічними системами [Текст] / Б. В. Дергалюк // Теорії мікро-макроекономіки: Збірник наукових праць. – 2011. – Випуск 35. – С. 78-87.

107. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 : Наказ Державного комітету з будівництва та архітектури № 80 від 18.05.2005 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN19615.html

108. Деякі питання оплати оренди державного майна: постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 316 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 26. – Ст. 866.

109. Деякі питання оренди земель: постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 р. № 1724 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 50. – Ст. 3338.

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

111. Договір найму (оренди) житлового приміщення: роз'яснення Міністерства юстиції України від 05.01.2011 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11>

112. 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.

113. 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, 2008. – 896 с.

114. Договор бытового проката / Баринов Н. А.; Под ред. : Тархов В. А. – Саратов : Изд-во Саратов. ун-та, 1980. – 150 с.

115. Домбругова А. Загальні положення про договір найму в новому Цивільному кодексі України [Текст] / А. Домбругова // Юридична Україна. – 2003. – № 10. – С. 78-87.

116. Домбругова А. Зарахування зустрічних вимог [Текст] // Юридичний вісник України. – 2003. – № 20(412). – С. 14.

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

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

119. Дорошкова А. Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : Автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 /Антонина Григорьевна Дорошкова. – Саратов, 2002. – 29 с.

120. Дорошкова А. Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Антонина Григорьевна Дорошкова; Рязанский государственный педагогический университет имени С. А. Есенина. – Рязань, 2002. – 185 с.

121. Дрішлюк В. І. До питання про ознаки публічного договору [Текст] / В. І. Дрішлюк // Університетські наукові записки: часопис Хмельницького університету управління та права. / Хмельницький ун-т управління та права. – Хмельницький : ХУУП, 2007. – № 1 (21). – С. 114-116.

122. Дрішлюк В. І. Щодо поєднання публічного та приватного в договірному праві України (на прикладі публічного договору) [Текст] / В. І. Дрішлюк // Університетські наукові записки. Часопис Хмельницького університету управління та права. – 2006. – № 2. – С. 155–158.

123. Дрішлюк В. І. Публічний договір (цивільно-правовий аспект) [Текст] : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дрішлюк Володимир Ігорович ; Одеська національна юридична академія. – О., 2006. – 201 с.

124. Дрішлюк О. П. Зміна та розірвання договору як спосіб захисту цивільних прав та законних інтересів учасників договірних відносин [Текст] / О. П. Дрішлюк // Університетські наукові записки. Часопис Хмельницького університету управління та права. – 2009. – № 3 (31). – С. 113-118.

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

126. Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки [Текст] / М. М. Дякович, Л. Л. Тарасенко // Адвокат. – 2012. – № 5 (140). – С. 21-26.

127. Емельяненко К., Диденко В. «Арендный конфликт» украинских кодексов / К. Емельяненко, В. Диденко // Commercial Property. – 2004. – № 6. – С. 66-69.

128. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Татьяна

Александровна Еремкина. – М., 2008. – 169 с.

129. Ерш А. В. Аренда зданий и иных сооружений [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Александр Владимирович Ерш. – М., 2003. – 207 с

130. Євдокимов Д. Свобода договору та її обмеження в цивільному праві [Текст] / Д. Євдокимов // Юридичний журнал. – 2008. – № 5. – С. 52-55.

131. Єдиний державний реєстр судових рішень: Постанова Вищого господарського суду України від 15 січня 2009 р. // <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

132. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: Монографія / За заг. ред. М. К. Галянтича. – КВІЦ, 2006. – 564 с.

133. Житлове право України: навч. посіб. / За ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – К. : Істина, 2003. – 210 с.

134. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.

135. Журавлев Т. С. Гражданско-правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: Проблемы теории и практики [Текст]: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Тимур Сергеевич Журавлев; Рос. гос. гуманитар. ун-т (РГГУ). – М., 2007. – 28 с.

136. Заїка Ю. О. Українське цивільне право: навчальний посібник / Ю. О. Заїка. – 2-ге вид. змін. і доп. – К. : Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. – 368 с.

137. Занковская С. В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву : лекция для студ. ВЮЗИ / С. В. Занковская; под ред. В. А. Рясенцева. – М. : Изд-во всесоюз. юрид. заоч. ин-та, 1953. – 32 с.

138. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

139. Зміни до Інструкції про порядок здійснення контролю і отримання ліцензій за експортними, імпортними та лізинговими операціями: постанова Національного банку України від 12.02.2003 р. №56

// Офіційний вісник України. – 2003. – №8. – Ст. 313.

140. Илларионова Т. И. Поднормативное регулирование имущественных отношений в гражданском праве // Проблемы обязательственного права. Свердловск, 1989. – С. 4 - 15.

141. Иоффе О. С. Развитие цивилистической мысли в СССР (часть 2). – Ленинград : Из-во Ленинградского ун-та., 1978. – 174 с.

142. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О. С. Иоффе. – М. : Статут. – 2000. – 777 с.

143. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит. – 1975. – 880 с.

144. Иоффе О. С. Советское гражданское право. Общее учение об обязательствах : курс лекций / О. С. Иоффе. – Л. : ЛГУ, 1958. – 511 с.

145. Изетов Ф. Д. Юридична характеристика договору позички [Текст] / Ф. Д. Изетов // Матеріали науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (22 травня 2010 року). – Харків: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2010. – С. 439-440

146. Інформаційному листі Вищого господарського суду України від 07.04.2008 р. № 01-8/211 «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного і Господарського кодексів України» [електронний ресурс] – режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08

147. Кабалкин А., Санникова Л. Договор проката [Текст] / А. Кабалкин, Л. Санникова // Российская юстиция. – 2000. – № 6. – С. 16-18.

148. Кабатова Е. В. Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация [Текст] / Е. В. Кабатова. – М. : Наука, 1991. – 130 с.

149. Казанцев М. Ф. Концепция гражданско-правового договорного регулирования [Текст]: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Михаил Федорович Казанцев; Уральская государственная юридическая академия. – Екатеринбург, 2008. – 333 с.

150. Калмыков Ю. Х. К понятию обязательства по оказанию услуг в

гражданском праве [Текст] / Ю. Х. Калмыков // Советское государство и право. – 1966. – № 5. – С. 116-119.

151. Канзафарова І. С. Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні [Текст] : автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Ілона Станіславівна Канзафарова; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2007. – 36 с.

152. Карапетов А. Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве / Карапетов А. Г. – М. : Статут, 2007. – 876 с.

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

154. Кисіль С. Українське законодавство про лізинг / С. Кисіль // Правовий тиждень: щотижнева інформаційно-правова газета [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=120381>

155. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2005: наказ Держкомстату від 26.12.2005 № 375 // Українська інвестиційна газета. – 2006. – № 30.

156. Клочай Н. Особливості розміщення зовнішньої реклами на будівлях (спорудах), які є майном держави [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2736>

157. Коваленко Г. Право на допоміжні приміщення житлового будинку [Текст]/ Г. Коваленко // Юридична Україна. – 2003. – № 6. – С. 77.

158. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 1 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1168 с.

159. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1240 с.

160. Кокоєва Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового

регулирования арендных отношений [Текст]: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Луиза Темболатовна Кокоева. – Саратов, 2004. – 452 с.

161. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая. – 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. С.А. Степанова. – М. : Проспект; Екатеринбург : Институт частного права, 2009. – 1504 с.

162. 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.

163. Конвенція про міждержавний лізинг від 25.11.1998 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/997_179

164. Конвенція УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг від 28.05.1988 р. // Офіційний вісник України. – 2007. – № 84. – Ст. 3126.

165. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – С. 141.

166. Концепція переходу Української РСР до ринкової економіки від 01.11.1990 р // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 48.

167. Концепція розвитку лізингу сільськогосподарської техніки, машин і механізмів в державах-учасницях СНД від 03.10.2004 р. [Електронний ресурс] Інтернет портал СНД. – Режим доступу: <http://www.e-cis.info/page.php?id=2122>

168. Корецкий А. Д. Договорное право России. Основы теории и практика реализации / А. Д. Корецкий. – М. : ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д : Изд. центр «МарТ», 2004. – 528 с.

169. Корецкий А. Д. Теоретико-правовые основы учения о договоре / Отв. ред. заслуженный деятель науки РФ, докт. юрид. наук, проф., акад. РАЕН П. П. Баранов – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс». – 2001. – 211 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://pravouch.com/dogovornoe-pravo/sovremennoe-sostoyanie-dalneyshee->

razvitiе-12326.html

170. Косінов С. Співвідношення заходів захисту і мір відповідальності у цивільному праві України [Текст] / С. Косінов // Право України. – 1998. – № 12. – С. 95-96.

171. Коссак В. М. Проблеми припинення зобов'язань у цивільному кодексі України [Текст] / В. М. Коссак // Наукові праці. Том 69. Випуск 56 Політичні науки. Правознавство – 2007. – С. 179-183.

172. Коссак В. Зміна та розірвання договорів (контрактів) [Текст] / В. Коссак // Вісник центру комерційного права. – 2001. – № 2. – С. 8–9.

173. Котеньова О. В., Годз К. С. Особливості укладання договору суборенди за законодавством України [Текст] / О. В. Котеньова, К. С. Годз // Наукові праці МАУП. – 2011. – Вип. 4 (31). – С. 158-161.

174. Красавчиков О. А. Советское гражданское право. В 2-х томах. Том 2. – М. : Высшая школа, 1968. – 520 с.

175. Красавчиков О. Система отдельных видов обязательств [Текст] / О. Красавчиков // Советская юстиция. 1960. – № 5. – С. 42-43.

176. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. – М. : Госюриздат, 1958. – 183 с.

177. Краснов Н. И. Реальное исполнение обязательств между социалистическими организациями / Н. И. Краснов. – М. : Госюриздат, 1959. – 192 с.

178. Краснокутська Л. Прокат речей особистого користування та побутових товарів / Л. Краснокутська // Бухгалтерський облік і аудит. – 2006. – № 4. – С. 62-64.

179. Крисань Т. Є. Збитки як категорія цивільного права України: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Тетяна Євгенівна Крисань ; Одеська національна юридична академія. – О., 2008. – 19 с.

180. Курс Французского гражданского права Марселя Пляниоля / [пер. с фр. В. Ю. Гартмана]. – Петраков, 1911 – Вып. 4. – Ч. 2. Договоры. – 336 с.

181. Кушнір Ю. Припинення зобов'язань (зарахуванням та угодою

сторін (новацією)) [Текст] / Ю. Кушнір // Галицькі контракти. – 1998. – № 37 (ч. II). – С. 81-84.

182. Лавров Д. . Денежные обязательства в российском гражданском праве [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Дмитрий Геннадьевич Лавров. – С.-Пб., 2000. – 22 с.

183. Ланда В. М. Проблемы правового регулирования аренды части объекта недвижимости / В. М. Ланда // [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.center-bereg.ru/497.html>

184. Ландкоф С. Н Основы гражданского права / С. Н. Ландкоф. – [2-ге вид.]. – К. : Рад. школа, 1948. – 424 с.

185. Ларіонова Л. Лізинг і розвиток фінансового сектора [Текст] / Л. Ларіонова // Фінанси України. – 1998. – № 2. – С. 109-112.

186. Левенсон Д. С. Договор аренды транспортных средств [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: специальность 12.00.03 / Д. С. Левенсон. – М., 1968. – 38 с.

187. Левенсон Д. С. Договор аренды транспортных средств [Текст] / Д. С. Левенсон. – М. : Юридическая литература, 1969. – 120 с.

188. Лепех С. М. Поняття договорів позики, кредиту та позички за законодавством України [Текст] / С. М. Лепех // Актуальні проблеми держави і права. Збірник наукових праць. Випуск 13. – Одеса: Юридична література, 2002. – 224 с.

189. Лехкар О. В. Договір приєднання в цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Оксана Василівна Лехкар; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2008. – 20 с.

190. Лідовець Р. А. Змішані договори в цивільному праві України [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Лідовець Руслан Анатолійович ; Національний ун-т «Острозька академія». – Острог, 2004. – 203 с.

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

192. Логвинчук Р. П. Ризики при укладенні договорів лізингу [Текст] / Р. П. Логвинчук // Держава і право. – 2008. – Вип. 41. – С. 392-395.

193. Логвинчук, Р. П. Стадії укладення договору лізингу [Текст] / Р. П. Логвинчук // Держава і право. Юридичні і політичні науки <http://catalog.uccu.org.ua/opacunicode/index.php?url=/auteurs/view//source:default>. – 2010. – Вип. 47. – С. 360-364.

194. Лунц Л. А. Деньги и денежные обязательства в гражданском праве. – М. : Статут, 1999. – 352с.

195. Лурье И. М. Очерки древнеегипетского права XVI–X в.в. до н.э. – Л., 1960.

196. Луць А. В. Свобода договору у цивільному праві України [Текст]: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Аліна Володимирівна Луць; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка – К., 2001. – 18 с.

197. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-е вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.

198. Луць В. В. Деякі аспекти правового регулювання договірних відносин у господарській діяльності // Збірник наукових праць викладачів Юридичного інституту, присвячений 20-річчю створення Юридичного інституту. – Івано-Франківськ: Юридичний інститут Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника, 2012. – С. 31-45.

199. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-ге вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.

200. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності: Навч. посіб. – 2-ге вид., стер. / В. В. Луць – К. : Юрінком Інтер, 2001. – 560 с.

201. Луць В. В. Сучасна кодифікація договірного права в Україні: здобутки і проблеми / В. В. Луць // Вісник академії правових наук України. – Харків, 2003. – № 2 (22) – № 3 (34).

202. Львова М. Н. Вина кредитора при порушенні обов'язків між соціалістическими організаціями [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. Н. Львова. – М., 1971. – 27 с.

203. Майданик Р. А. Цивільне право: Загальна частина. Т. 1. Вступ у цивільне право: підручник / Р. А. Майданик. – К.: Алерта, 2012. – 472 с.

204. Майданик Р. А. Питання правової природи і нормативного регулювання передачі в оренду певних квадратних метрів в будівлі, стін та інших частин приміщень та споруд [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.pozovna.com.ua/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/697-orenda-chastyn-prymishchen-ta-budivel>

205. Макеева В. Г. Лизинг / В. Г. Макеева. – М., 2004. – 192 с.

206. Марченко Н. М. Источники права : Учебное пособие [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://books.google.com.ua/books?id=PT_gImmVUV4C&pg=PT284&lpg=PT284&dq=%C2%A7+3.#v=onepage&q=%C2%A7%203.&f=false

207. Маслов В. Ф. Право на жилище [Текст] / В. Ф. Маслов. – Х. : Вища шк., 1986. – 284 с.

208. Меденцев П. А. Одностороння відмова від договору в контексті правових наслідків порушення зобов'язання [Текст] / П. А. Меденцев // Актуальні проблеми держави і права: збірник наукових праць. – 2009. – Випуск 51. – С. 310-314.

209. Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2-х частях : По исправленному и дополненному 8-му изданию, 1902 г. / Д. И. Мейер. – Изд. 2-е, испр. – М. : Статут, 2000. – Ч. 2. – 831 с.

210. Мейер Д. И. Русское гражданское право. – В 2-х ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. – М. : Статут, 1997. – (Классика российской цивилистики). – 455 с.

211. Мельниченко Н. М. Поняття та загальна характеристика припинення цивільно-правових договорів/ Н. М. Мельниченко [Текст] // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия : Юридические науки. – 2011. – Т. 24 (63). № 2. 2011. – С. 345-358.

212. Ментух Н. Виникнення, вдосконалення та правове регулювання лізингових відносин в Україні [Текст] / Н. Ментух // Юридична Україна. – 2005. – № 10. – С. 51-54.

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

214. Міхно О. Припинення договору через неможливість його виконання [Текст] / О. Міхно // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 11. – С. 92-95.

215. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України [Текст] : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ольга Іванівна Міхно; НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України. – К., 2007. – 246 с.

216. Мічурін Є. О. Правочини з житлом: Науково – практичне видання. – Харків : Страйк, 2003. – 349 с.

217. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло [Текст] : Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Євген Олександрович Мічурін; Університет внутрішніх справ. – Х., 2000. – 185 с.

218. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Житлове право України. Науково-практичний посібник. – Харків : Еспада, 2001. – 318 с.

219. Модельний закон про лізинг від 14.04.2005 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу :http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/997_a37

220. Мороз М. В. Щодо строку дії договору оренди майна державних підприємств / М. В. Мороз // Актуальні проблеми цивільного права: збірник тез міжнародної науково-практичної конференції (13-14 травня 2011 р., м. Харків). – 2011. – С. 333-335.

221. Мороз О. В. Проблемні аспекти передачі майна наймачеві за договором найму [Текст] / О. В. Мороз // Збірник наукових праць за результатами міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні

проблеми цивільного права» (м. Харків, 13-14 травня 2011 року). – Харків, 2011. – 622 с.

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

223. Мороз О. В., Мороз М. В. Права та обов'язки сторін за договором найму [Текст] / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Право і безпека. – № 2 (34). – Харків : ХНУВС, 2010. – С. 201-205.

224. Муртазин А. И. Субдоговор как форма участия третьего лица в обязательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Азат Исмагилович Муртазин. – Казань, 2010. – 24 с
<http://law.edu.ru/book/book.asp?bookID=1418872>

225. Мызров С. Н. Договор проката как разновидность договора аренды [Текст] / С. Н. Мызров // Юрист. – 2000. – № 2. – С. 30-34.

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

227. Накоренок В. П. Зміна, розірвання та припинення договору постачання енергетичними ресурсами через приєднану мережу в Україні [Текст] / В. П. Накоренок // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Вип. 165. – Ч. 2. – С. 69-76

228. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України: / Кол. авт.: Г. Л. Знаменський, В. В. Хахулін, В. С. Щербина та ін.; За заг. ред. В. К. Мамутова. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 688 с.

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

230. Науково-практичний коментар до Житлового кодексу України, 2011 [Електронний ресурс] – Режим доступу:<http://legalexpert.in.ua/komkodeks/zhku/88-zhku/3740-158.html>

231. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: В 4 т / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. Г. Ротань. – Т. 3. – К. : А.С.К.; Севастополь: Інститут юридичних досліджень., 2005. – 928 с.

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

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

234. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т. I. – 832 с.

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

236. Новицкий И. Б. Участие кредитора в исполнении договорного обязательства [Текст] / И. Б. Новицкий // Сов. гос-во и право. – 1947. – № 7. – С. 24-33.

237. Новікова В. В. Безоплатні договори у цивільному праві України. – Х. : Ксилон, 2008. – 138 с.

238. Носік В., Коваленко Т. Про правову природу земельної частки (паю) / В. Носік, Т. Коваленко // Право України. – 2000. – № 3. – С. 48-53.

239. О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №13 от 25.01.2013 г.

[Електронний ресурс] – Режим доступу:
http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/81907.html

240. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещения на общее имущество здания: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 64 от 23.07.2009 г. [Електронний ресурс] – Режим доступу:
http://www.arbitr.ru/?id_sec=353&id_doc=20295&id_src=F1EE00F2FF9BD13863A319033E5EDC24&p=1

241. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений: Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь № 1 от 15.02.2012 г. [Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=X21200001>

242. Об утверждении Типового договора проката приборов, оборудования и других технических средств, осуществляемый территориальными органами системы Госнаба СССР: постановление Госнаба СССР и Госарбитража СССР от 28.07.1978 года № 43/5 // БНА СССР. – 1979. – № 1. – С. 41.

243. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 66 от 11.01.2002 г. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35129/

244. Озернюк Г. В. Система цивільно-правових договорів за законодавством України і зарубіжних країн [Текст] / Г. В. Озернюк // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Юриспруденція». – 2011. – Випуск 1. – С. 91-95.

245. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Віталій Георгійович Олюха; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка – К., 2003. – 191 с.

246. Омельчук О. С. Зміна договору найму (оренди) житла [Текст] : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Олександр Сергійович Омельчук; Одеська національна юридична академія. – О., 2007. – 186 с.

247. Омельчук О. С. Поняття та типологія договору найму житла [Текст] / О. С. Омельчук // Актуальні проблеми держави і права: Збірник наукових праць. Вип. 38 / Редкол.: С. В. Ківалов (голов. ред.) та ін.; Відп. за вип. Ю. М. Оборотов. – Одеса: Юридична література, 2008. – 340 с.

248. Омельчук О. С. Зміна договору найму (оренди) житла [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Олександр Сергійович Омельчук; Одеська національна юридична академія. – О., 2007. – 19 с.

249. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду: Закон СРСР від 23.11.1989 р. № 810-1 // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

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

251. Павлов А. А. Присуждение к исполнению обязанности в натуре как способ защиты гражданских прав в обязательственных правоотношениях. – СПб: Изд-во Юридический центр Пресс, 2001. – 203 с.

252. Парасюк М. В. Місце та роль позички у договірних відносинах [Текст] / М. В. Парасюк // Митна справа. – 2011. – № 1 (73). – Ч. 2. – С. 94-96.

253. Підприємницьке право: Підручн. / За ред. О. В. Старцева: 2-ге вид., перероб. і допов. – К. : Істина, 2005. – 600 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ebk.net.ua/Book/PP/08-2.htm>

254. Победоносцев К. Курс гражданского права. Часть 3. Договоры и обязательства. – СПб. Синодальная типография, 1986. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://civil-law.narod.ru/wissled/pobed/>.

255. Победоносцев К. П. Курс гражданского права: В трех томах. Том 3 / Под ред. В. А. Томсинова. – М. : Изд-во Зерцало, 2003. – 608 с.

256. Повітряний кодекс України від 19.05.2011 р. № 3393-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 48-49. – Ст. 536.

257. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України [Текст] / С. О. Погрібний. – К.: Правова єдність, 2009 – 304с.

258. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України [Текст] : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Сергій Олексійович Погрібний; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2009. – 412 с.

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

260. Подольчак Н. І. Огляд вітчизняного та світового ринків лізингу [Текст] / Н. І. Подольчак // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». – 2008. – № 17. – С. 108-113.

261. Подрядные договоры в инвестиционной деятельности в строительстве [Текст] / Н. С. Кузнецова ; Киевский государственный университет им. Т. Г. Шевченко. – Науч. изд. – К. :Наукова думка,1993. – 158 с.

262. Подцерковний О. П. Науковому висновку про застосування норм матеріального права [Електронний ресурс] – режим доступу: http://economiclaw.od.ua/wp-content/uploads/2013/03/3-26r12_drapaylo.doc

263. Поліводський О. Оренда земельних паїв. Закон і практика єдині / О. Поліводський // Коментарі практикуючих юристів з питань застосування та розвитку земельного законодавства України. – Київ, 2007 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://refdb.ru/look/1704826-p7.html>

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

265. Положення Національного банку України про кредитування: постанова НБУ від 28.09.1995 р. № 246 // Податки та бухгалтерський облік. – 2000. – № 59.

266. Положення про економічні та організаційні засади орендних відносин в СРСР: Постанова Ради Міністрів СРСР від 7.04.1989 № 294 [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_15548.htm

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

268. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства Юстиції України № 296/5 від 22.02.2012 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/page>

269. Посполітак В. В. Договір позички в Цивільному кодексі УРСР та Цивільному кодексі України: порівняльний аспект [Текст] / В. В. Посполітак // Українське право. – 2003. – Ч. 1. – С. 164 – 170.

270. Постанова Вищого господарського суду України від 16.01.2013 року по справі № 11/195-09-5670-32/105-36/70-2012 // Електронний ресурс. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28691311>

271. Постанова Вищого господарського Суду України від 22.01.2013 року по справі № 5023/3343/12 // Електронний ресурс. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28776119>

272. Постанова Вищого господарського суду України від 28.01.2010 по справі №35/305 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7793546>

273. Постанова Вищого господарського суду України від 28.01.2013 року по справі № 14/60/5022-1390/2011 // Електронний ресурс. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28953985>

274. Правила дорожнього руху: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.2001 р. № 1306 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 41. – Ст. 35.

275. Правоприменение в Советском государстве / Болдырев Е.В., Братусь С.Н., Венгеров А.Б., Воеводин Л.Д., и др.; Отв. ред.: Кузнецов И.Н., Самощенко И.С. - М.: Юрид. лит., 1985. - 304 с.

276. Пригуза П. Зарахування зустрічних однорідних вимог: проблеми застосування [Текст] /П. Пригуза // Юридичний вісник України. – 2008. – № 15. – С. 8-9.

277. Примак В. Порухення зобов'язання та його правові наслідки [Текст] / В. Прима // Юридичний вісник України. – 2004. – № 16.

278. Примак В. Д. Неможливість виконання зобов'язання крізь призму цивільно-правової відповідальності [Текст] / В. Д. Примак // Вісник господарського судочинства. – 2002. – № 1. – С. 196-201.

279. Примірний договір фінансового лізингу: наказ Міністерства України у справах науки і технології від 3 березня 1998 р № 59 // Типові договора. – 1999. – №5.

280. Присяжнюк А. Зміна і розірвання цивільно-правових договорів: правові наслідки, підстави повернення виконаного за договором [Текст] / А. Присяжнюк // Юридична Україна. – 2005. – № 12. – С. 27-32.

281. Про автомобільний транспорт: Закон України в редакції Закону від 23.02.2006 р. № 3492-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 32. – Ст. 273.

282. Про авторське право і суміжні права: Закон України в редакції Закону від 11.07.2001 р. № 2627-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 43. – Ст. 214.

283. Про аспекти користування житловим приміщенням: рішення Шевченківського районного суду м. Києва від 23.06.2005 р. // Все про бухгалтерський облік. – 2008. – № 29.

284. Про банки і банківську діяльність: Закон ВР УРСР від

20.03.1991 р. № 872-ХІІ (втратив чинність) // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 25. – Ст. 281.

285. Про бібліотеки і бібліотечну справу: Закон України від 27.01.1995 р. № 32/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 7. – Ст. 45.

286. Про благодійництво та благодійні організації: Закон України від 16.09.1997 р. № 531/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 46. – Ст. 292.

287. Про визнання недійсними додатків до договорів фінансового лізингу: постанова Вищого господарського суду № 20/329 від 12.10.2010 р. // Електронний ресурс. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/11784115>

288. Про виселення та відшкодування моральної шкоди: ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17.11.2011 року № 6-4713св10 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14217549>

289. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України в редакції Закону України № 4212-VI від 22.12.2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 32-33. – Ст. 413.

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

291. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України 16.08.2008 року № 509-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 48. – Ст. 358.

292. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон України від 5.07.2012 року № 5059-VI // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 25. – Ст. 251.

293. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) : Закон України від 2.02.2015 р. № 191-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 21. – Ст.133.

294. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України від № 997-V 27.04.2007 року // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 33. – Ст. 440.

295. Про господарські товариства: Закон України № 1576-XII від 19.09.1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 49. – Ст. 682.

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

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

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

299. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>

300. Про додаткові заходи щодо дальшого розвитку лізингу в аграрному секторі економіки: указ Президента України від 23.02.2001 р. № 111/2001 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 9. – Ст. 346.

301. Про доповнення інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 №01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів»: лист Вищого господарського суду України від 13.07.2012 року № 01-06/908/2012 // Вісник господарського судочинства. – 2012. – № 4.

302. Про ефективність та координацію діяльності з державного регулювання та нагляду за ринком фінансових послуг з надання кредитів (крім системи кредитної кооперації), позик, факторингу, фінансового лізингу, гарантій та поручительств: розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 29.10.2009 р. № 789 // Портал [Електронний ресурс] Портал ЛІГА:ЗАКОН. Законодавство <http://search.ligazakon.ua/search/law/npa/>. Нормативні акти. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN50951.html

303. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 19-20. – Ст. 159.

304. Про забезпечення розвитку і регулювання лізингу: Наказ Фонду державного майна України від 12.11.1996 р. № 1365 // [Електронний ресурс] Портал ЛІГА:ЗАКОН. Законодавство <http://search.ligazakon.ua/search/law/npa/>. Нормативні акти. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN2272.html

305. Про закон України «Про лізинг»: інформаційний лист Вищого арбітражного суду України від 23.03.1998 р. № 01-8/104 // Вісник Вищого арбітражного суду України. – 1998. – № 2.

306. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення: Закон України від 14.10.2014 № 1702-18 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2014. – № 50-51. – Ст. 2057.

307. Про затвердження Галузевої комплексної програми «Рис України 2010–2015 роки: наказ Міністерства аграрної політики України та Національної академії аграрних наук України від 14.10.2010 р. № 647/139 [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN60216.html

308. Про затвердження галузевої програми розвитку хлібопекарської галузі на період до 2015 року: наказ Міністерства аграрної політики

України від 20.03.2008 р. № 164 [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN39253.html.

309. Про затвердження Державної програми розвитку внутрішнього виробництва: постанова Кабінету Міністрів України від 12.09.2011 р. № 1130 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 86. – Ст. 3139.

310. Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року: постанова Кабінету Міністрів України від 19.09.2007 р. № 1158 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 73. – Ст. 2715.

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

312. Про затвердження Інструкції з бухгалтерського обліку необоротних активів бюджетних установ: наказ Державного казначейства України від 17.07.2000 року № 64 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 31. – Ст. 1327.

313. Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб: постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 2. – Ст. 100.

314. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів: постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 р. № 629 // Урядовий кур'єр. – 1995. – № 145-146.

315. Про затвердження Методичних рекомендацій з обліку нематеріальних активів кіновиробництва: наказ Міністерства культури і туризму від 02.04.2008 № 353/0/16-08 // Бізнес – Бухгалтерія. Право. Податки. Консультації. Збірник систематизованого законодавства. – 2009. – № 6.

316. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно

державної реєстрації права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами: наказ Міністерства юстиції України від 13.10.2010 р. № 2500/5 // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2010. – № 6.

317. Про затвердження Нормативів забезпеченості населення побутовими послугами та Порядку застосування нормативів забезпеченості населення побутовими послугами: наказ Міністерства економіки України від 09.03.2010 р. № 252 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 23. – Ст. 937.

318. Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду Державного майна України від 15.02.2013 № 201 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0346-13>

319. Про затвердження переліку платних побутових послуг, на провадження діяльності з надання яких придбавається торговий патент: постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1258 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 7. – Ст. 332.

320. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби»: наказ Міністерства фінансів України від 27.04.2000 року № 92 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 21. – Ст. 871.

321. Про затвердження Положення про державне посвідчення на право розповсюдження і демонстрування фільмів: постанова Кабінету Міністрів України у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28.03.2001 р. № 294 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 13. – Ст. 554.

322. Про затвердження Положення про надання окремих фінансових послуг юридичними особами – суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами: Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 22.01.2004 р. № 21 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 16. – Ст. 1128.

323. Про затвердження Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ: постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.1994 р. № 700 (втратила чинність) // Урядовий кур'єр. – 1994. – № 162-163.

324. Про затвердження Положення про порядок оренди та оплати орендованих житлових приміщень у Державній прикордонній службі України: наказ Адміністрації Держкордонслужби від 14.03.2007 р. № 185 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 24. – Ст. 1008.

325. Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян: наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 16.12.2009 р. № 396 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 8. – Ст. 403.

326. Про затвердження положень з питань розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних: постанови Кабінету Міністрів України від 13.10.2000 р. № 1555 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 42. – Ст. 1792.

327. Про затвердження Порядку використання коштів державного бюджету, які виділяються на надання кредитів для здійснення операцій з фінансового лізингу авіаційної техніки: постанова Кабінету Міністрів України від 14.04.2004 р. № 469 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 15. – Ст. 1045.

328. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення фінансової підтримки суб'єктів господарювання агропромислового комплексу через механізм здешевлення кредитів та компенсації лізингових платежів: постанова Кабінету Міністрів України від 11.08.2010 р. № 794 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 67. – Ст. 2408.

329. Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах : Наказ Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 579 [Електронний ресурс] – Режим доступу:

<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1655-12>

330. Про затвердження Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку: наказ Укрсоюзсервісу від 16.12.1999 р. № 46 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 3. – Ст. 103.

331. Про затвердження Порядку обліку підприємств, організацій та фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, які провадять діяльність, пов'язану з виробництвом, ремонтом, продажем і прокатом засобів вимірювальної техніки: наказ Державного комітету з питань технічного регулювання та споживчої політики від 09.12.2004 р. № 272 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 52. – Ст. 3484.

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

333. Про затвердження Порядку оренди та оплати орендованих житлових приміщень у внутрішніх військах МВС України: наказ МВС України від 06.04.2009 р. № 150 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 34. – Ст. 1194.

334. Про затвердження Порядку оренди та оплати орендованого житла у Державній спеціальній службі транспорту: наказ Мінтрансв'язку України від 25.11.2008 № 1425 // Офіційний вісник України. – 2008. – № 98. – Ст. 3259.

335. Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди: наказ Фонду державного майна України № 847 від 7 серпня 1997 року // Офіційний вісник України. – 1997. – № 40. – Ст. 428.

336. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.09.2011 р. № 906 [Електронний ресурс] – Режим доступу:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-%D0%BF>

337. Про затвердження Порядку реєстрації договорів лізингу: постанова Кабінету Міністрів України від 16.06.1998 р. № 913 (втратив чинність) // Офіційний вісник України. – 1998. – № 24. – Ст. 888.

338. Про затвердження Правил митного контролю та митного оформлення предметів дипломатичних представництв, консульських установ, представництв міжнародних організацій, а також їх персоналу та членів сімей персоналу, які користуються на території України митними пільгами. Наказ Державної митної служба України від 19.07.2001 № 491 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 34. – Ст. 1620.

339. Про затвердження правил побутового обслуговування населення: постанова Кабінету Міністрів України від 16.05.1994 р. № 313 // Урядовий кур'єр. – 1994. – № 86.

340. Про затвердження Програми розвитку свинарства на період до 2015 року: наказ Міністерства аграрної політики України Національної академії аграрних наук України [Електронний ресурс] Портал ЛІГА:ЗАКОН. Законодавство <http://search.ligazakon.ua/search/law/npa/>. Нормативні акти. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN59862.html

341. Про затвердження Типових правил користування бібліотеками в Україні: наказ Міністерства культури України від 05.05.1999 р. № 275 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 28. – Ст. 1444.

342. Про затвердження Типового договору оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 9. – Ст. 527.

343. Про затвердження Типового положення про пункти прокату технічних та інших засобів реабілітації: наказ Міністерства праці та соціальної політики України від 02.06.2009 р. № 204 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 65. – Ст. 2278.

344. Про затвердження форм документів суворої звітності та

Інструкції щодо їх використання: наказ Укрсоюзсервісу від 29.09.1995 р. № 8 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0389-95>

345. Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів : Наказом Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1656-12>

346. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0101-00>

347. Про захист прав споживачів: Закон України в редакції Закону 01.12.2005 р. № 3161-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 7. – Ст. 84.

348. Про заходи щодо забезпечення діяльності державного лізингового підприємства «Уккрагролізинг»: постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.1999 р. № 1352 (втратила чинність) // Офіційний вісник України. – 1999. – № 30. – Ст. 1537.

349. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 року № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 646.

350. Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 5.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

351. Про Концепцію державної житлової політики: постанова Верховної Ради України від 30.06.1995 р. № 254/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27. – Ст. 200.

352. Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду: постанова Верховної Ради України від 31.10.1991 р. № 1767-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 53. – Ст. 795

353. Про лізинг: Закон України від 16 грудня 1997 р. № // Відомості

Верховної Ради України, – 1998. – № 16. – Ст. 68.

354. Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: постанова Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>

355. Про Методичні рекомендації з питань, пов'язаних з орендою автомобіля: наказ Державного комітету України по водному господарству від 09.06.2005 р. № 165 // Вісник законодавства України. – 2005. – № 26.

356. Про метрологію та метрологічну діяльність: Закон України в редакції Закону від 15.06.2004 р. № 1765-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 37. – Ст. 449.

357. Про надання в оренду із зміною цільового призначення земельної ділянки: постанова Кабінету Міністрів України від 06.01.2010 р. № 7 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 1. – Ст. 25.

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

359. Про Національний банк України: Закон України від 20.05.1999 р. № 679-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 29. – Ст. 238.

360. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 49. – Ст. 2400.

361. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.

362. Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України в редакції Закону від 22.05.97 р. № 283/97-ВР (втратив чинність частково) // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 27. – Ст. 181.

363. Про оренду державного та комунального майна: Закон України в редакції Закону від 14.03.1995 р. № 98/95-ВР // Відомості Верховної Ради

України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.

364. Про оренду землі: Закон України в редакції Закону від 02.10.2003 р. № 1211-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10. – Ст. 102.

365. Про оренду та орендні відносини в СРСР: Указ Президії ВР СРСР від 7.04.1989 р. № 10277-XI (втратив чинність) // Відомості Верховної Ради СРСР. – 1989. – № 15. – Ст. 105.

366. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 роки: указ Президента України від 30.05.2001 р. № 372/2001 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – Ст. 986.

367. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності: Закон України від 08.07.2011 р. № 3687-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 18. – Ст. 157.

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

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

370. Про пенсійне забезпечення. Закон України від 05.11.1991 р. № 1788-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 3. – Ст. 10.

371. Про попередження насильства в сім'ї: Закон України від 15.11.2001 р. № 2789-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 70.

372. Про порядок використання коштів державного бюджету, що спрямовуються на придбання вітчизняної техніки і обладнання для агропромислового комплексу на умовах фінансового лізингу та заходи за

операціями фінансового лізингу: постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1904 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 51 (02.01.2004)(частина 1). – Ст. 2679.

373. Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання : постанова Ради міністрів УРСР від 26.04.1984 р. № 189 [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/189-84-п>

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

375. Про порядок регулювання орендних відносин: лист Фонду державного майна України № 10-16-1962 від 13.02.2004 року // Податки та бухгалтерський облік. – 2004. – № 24.

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

377. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок: постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 04.10.1991 р. // Юридичний вісник України. – 2000. – № 20.

378. Про практику розгляду цивільних справ за позовами про захист прав споживачів: постанова Пленум Верховного Суду України від 12.04.1996 р. № 5 // Юридичний вісник України. – 2005. – № 2.

379. Про приватизацію майна державних підприємств : Закон України в редакції Закону від 4.03.1992 р. № 2163-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 348.

380. Про професійні спілки, їх права та гарантії діяльності: Закон

України від 15.09.1999 р. № 1045-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 45. – Ст. 397.

381. Про розірвання договору оренди, виселення із займаних приміщень, стягнення заборгованості по орендній платі та пені: постанова Вищого господарського суду України від 22.03.2011 року № 30/131-09-2952 [Електронний ресурс]. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14635738>

382. Про розірвання договору оренди, зобов'язання повернути орендоване майно та стягнення заборгованості з орендної плати й пені: постанова Верховного Суду України № 3-26гс12 від 08.05.2012 р. // Юридическая практика. – 2012. – № 25.

383. Про розірвання договору оренди, зобов'язання повернути орендоване майно та стягнення заборгованості з орендної плати й пені: постанова Вищого господарського суду України від 27.12.2011 р. по справі № 5021/966/2011 // Електронний ресурс. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/20419206>

384. Про розірвання договору оренди, зобов'язання повернути орендоване майно та стягнення заборгованості з орендної плати й пені: постанова Верховного суду України № 3-26гс12 від 08.05.2012 року // Юридическая практика. – 2012. – № 25.

385. Про розповсюдження примірників аудіовізуальних творів, фонограм, відеограм, комп'ютерних програм, баз даних: Закон України в редакції Закону від 10.07.2003 р. № 1098-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 7. – Ст. 46.

386. Про свободу совісті та релігійні організації: Закон України від 23.04.1991 р. № 987-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 25. – Ст. 283.

387. Про систему інженерно-технічного забезпечення агропромислового комплексу України: Закон України від 05.10.2006 р.

№ 229-V // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 47. – Ст. 464.

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

389. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України від 22.10.1993 р. № 3551-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 45. – Ст. 425.

390. Про створення державного лізингового фонду для технічного переоснащення сільського господарства: постанова Кабінету Міністрів України від 18.09.1997 р. № 1031 (втратила чинність) // Урядовий кур'єр. – 1997. – № 177-178.

391. Про схвалення Стратегії розвитку вітчизняної авіаційної промисловості на період до 2020 року: розпорядження Кабінету Міністрів України від 27.12.2008 р. № 1656-р // Офіційний вісник України. – 2009. – № 1. – Ст. 19.

392. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V // Відомості Верховної Ради. – 2006. – № 46. – Ст. 456.

393. Про усунення перешкод у користуванні орендованим нежилим приміщенням: постанова Вищого господарського суду України від 22.03.2011 року № 12/53 [Електронний ресурс] Портал ЛІГА:ЗАКОН. Законодавство <http://search.ligazakon.ua/search/law/npa/>. Нормативні акти. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SD110293.html

394. Про утворення Національної акціонерної компанії «Укראгролізинг»: постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2001 р. № 354 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 15. – Ст. 656.

395. Про фінансовий лізинг: Закон України в редакції Закону від 11.12.2003 р. № 1381-IV // Відомості Верховної ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.

396. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12.07.2001 р. № 2664-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 1. – Ст. 1.

397. Прокопченко И. П. Жилищное и жилищно-строительное законодательство [Текст] : справ. пособие / И. П. Прокопченко. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Стройиздат, 1986. – 431 с.

398. Пронина М. Г. Договор имущественного найма между социалистическими организациями [Текст]: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М. Г. Пронина. – Минск, 1963. – 140 с.

399. Пронина М. Г. Имущественный наем в отношениях между социалистическими организациями [Текст] / М. Г. Пронина. – Минск : Наука и техника, 1969. – 140 с.

400. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України [Текст] : Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Процьків Наталія Миколаївна ; НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2003. – 19 с.

401. Прудникова А. Е. Лизинг как особый вид аренды: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Альбина Евгеньевна Прудникова; Кубанский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2003. – 27 с.

402. Пугинский Б. И. Коммерческое право России /Б. И. Пугинский – М. : Юрайт, 2000. – 314 с.

403. Рахимов М. З. Исполнение хозяйственных обязательств: Встречное исполнение. Учеб. пособие. – Душанбе : Тадж. гос. ун-т, 1990. – 126 с.

404. Решетник И. А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации : Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ирина Александровна Решетник; Пермский государственный университет. – Пермь, 1998. – 23 с.

405. Рим Т. Я. Питання уніфікації понятійного апарату щодо упущеної вигоди [Текст] / Т. Я. Рим // Часопис Хмельницького університету управління та права. – 2007. – № 4 (24). – С. 214-217.

406. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М., 2000. – 448 с.

407. Різник В. Істотні умови договору лізингу: законодавство,

доктрина та правозастосовна практика [Текст] / В. Різник // Вісник Національного банку України
<http://catalog.uccu.org.ua/opacunicode/index.php?url=/auteurs/view//source:default>. – 2003 . – № 12 . – С. 42-45.

408. Різник В. С. Деякі правові проблеми участі банків на боці лізингодавця у лізингових відносинах за законодавством України [Текст] / В. С. Різник // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України». – Суми, 2005. – Т. 12. – С. 126-131.

409. Різник В. С. Цивільно-правове регулювання лізингу в Україні [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Віталій Сергійович Різник; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2006. – 245 с.

410. Рішення Апеляційного суду Донецької області від 26 лютого 2013 року по справі № 0529/8214/12 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29984807>

411. Рішення Апеляційного суду Луганської області від 27.03.2013 року у справі № 2-981/12 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30345300>

412. Рішення апеляційного суду Тернопільської області у справі № 22ц-184/2009 від 17.02.2009 р. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/3973080>

413. Рішення Апеляційного суду Черкаської області від 07.10.2010 р. по справі № 22ц-4043/2010 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/12038074>

414. Рішення Господарського суду Донецької області від 13.08.2012 року по справі № 40/302пд [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25890079>

415. Рішення Господарського суду Донецької області від 20.03.2012 року по справі № 5006/37/41/2012 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22473900>

416. Рішення Господарського суду Черкаської області від 6 квітня 2010 року по справі № 16/377 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9476531>

417. Рішення Дзержинського районного суду м. Харкова від 31.10.2012 р. у справі № 2011/5489/12 // Електронний ресурс. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27150204>

418. Рішення Довгинцівського районного суду м. Кривого Рогу Дніпропетровської області від 23 вересня 2012 року у справі № 411/3885/12 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25918209>

419. Рішення Залізничного районного суду м. Сімферополя Автономної Республіки Крим від 18 січня 2013 року по справі № 0107/8917/2012 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28997567>

420. Рішення Зарічного районного суду м. Суми від 11 квітня 2012 року у справі № 2-212/12 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/23592673>

421. Рішення Калинівського районного суду Вінницької області по справі № 132/2665/13-ц [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33872127>

422. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 12.02.2013 року у справі № 1512/6903/2012 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу:

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28997567>

423. Рішення Комсомольського районного суду м. Херсона від 12 грудня 2012 року у справі № 2114/6865/12 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28485561>

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

425. Рішення Новоукраїнського районного суду Кіровоградської області від 20.12.2011 року по справі № 2-969/11 11 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/20308496>

426. Рішення Приморського районного суду м. Одеси від 16.03.2011 р. по справі № 2-295/11 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/15395060>

427. Рішення Сихівського районного суду м. Львова від 20.01.2012 р. по справі № 2-2688/11 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21847957>

428. Родіонов О. В. Екологічний лізинг у діяльності підприємств [Текст] / О. В. Родіонов // Вісник Сумського державного університету. Серія Економіка. – 2008. – № 1. – С. 39-42.

429. Рожкова М. А. Судебный акт и динамика обязательства / М. А. Рожкова. – М. : Статут, 2003. – 140 с.

430. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России / Ю. В. Романец. – М. : Юристъ, 2001. – 496 с.

431. Ромовська З. Проблеми загальної теорії права у проекті ЦК України [Текст] / З. Ромовська // Кодифікація приватного (цивільного)

права України / За ред. проф. А. Довгерта. – К.: 2000. – 292 с.

432. Рыбалов А. О. Владение арендатора и хранителя / А. О. Рыбалов // Арбитражные споры. – 2005. – № 2. – С. 160-170.

433. Рябко Л. Розмежування понять позички і кредиту [Текст] / Л. Рябко // Право України. – 2001. – № 1. – С. 45-47.

434. Савенкова О. В. Возмещение убытков в современном гражданском праве // Убытки и практика их возмещения: Сборник статей / Отв. ред. М. А. Рожкова. – М. : Статут, 2006. – С. 6-67.

435. Садилов О.Н. Дифференциация и унификация гражданского законодательства/ О. Н. Садилов // Советское государство и право. – М. : Наука, 1969. – № 12. – С. 36-44.

436. Сарбаш С. В. Исполнение договорного обязательства / С. В. Сарбаш. – М. : Статут, 2005. – 636 с.

437. Свердлык Г. А. Защита и самозащита гражданских прав / А. Г. Свердлык., Э. Л. Страунинг. – М. : Лекс-книга, 2002. – 137 с.

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

439. Сейтмустафа А. Понятие исполнения обязательства // Актуальные проблемы частного права: Материалы междунар. науч.-практ. конф. (в рамках ежегодных цивилистических чтений). – Алматы, 23-24 мая 2002 г. / Отв. ред. М. К. Сулейменов. – Алматы, 2003. – С. 285-288.

440. Селіванова І. А. Аналіз змін у законодавстві про оренду державного та комунального майна. Додаток до Науково-практичного коментаря Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.

441. Семків В. В. Договори у сфері використання природних ресурсів: цивільно-правовий аспект [Текст]: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.03 / Віта Василівна Семків. – К., 2013. – 20 с.

442. Семчик В.І Земельний пай не може бути предметом оренди //

Правова держава: щорічник наукових праць. – К., 1997. – Вип. 8. – С. 180–184.

443. Сенін Ю. Л. Підстави припинення зобов'язань та місце новації серед цих підстав [Текст] / Ю. Л. Сенін // Вісник Верховного суду України. – 2012. – № 3 (139). – С. 30-35.

444. Серветник А. А. Проблемы применения гражданскоправовых норм в договорах по передаче имущества в собственность [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. / Александр Арсентьевич Серветник. – Саратов, 2006. – 439 с.

445. Серебрякова Ю. О. Зміст договору оренди державного та комунального нерухомого майна [Текст] / Ю. О. Серебрякова // Форум права. – 2007. – № 3. – С. 224-230.

446. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Ю. О. Серебрякова; НАН України. Ін-т екон.-прав. дослідж. – Донецьк, 2008. – 19 с.

447. Серебрякова Ю. О. Проблеми правового регулювання оренди нерухомості в сфері господарювання [Текст] / Ю. О. Серебрякова // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 9. – С. 51-54.

448. Синайский В. И. Русское гражданское право: Учебник. – М. : Статут, 2002. – 638 с.

449. Сібільов М. М. Підстава та умови цивільно-правової відповідальності за порушення договірних зобов'язань за чинним Цивільним кодексом України [Текст] / М. Сібільов // Вісник Академії правових наук України. – 2004 р. – №2 (37). – С. 80-88.

450. Сібільов М. М. Співвідношення актів цивільного законодавства і договору та базові моделі регулювання договірних відносин за чинним Цивільним кодексом України [Текст] / М. М. Сібільов // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – С. 56-61.

451. Сібільов М. М. Цивільно-правовий договір як регулятор суспільних відносин [Текст] / М. М. Сібільов // Право України. – 2014. – № 2. – С.34-44.

452. Сімейний кодекс України № 2947-III від 10.01.2002 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 21-22. – Ст. 135.

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

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

455. Слободянюк С. О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: монографія / С. О. Слободянюк. – К. : Юрінком Інтер, 2013. – 272 с.

456. Слома В. Договір найму житла за цивільним законодавством України [Текст] / В. Слома // Юридична Україна. – 2010. – № 7. – С. 63-68.

457. Советское гражданское право: Т. 1 / Под ред. Грибанова В. Л., Корнеева С. М., М. : Юридическая литература, 1979. — 549 с.

458. Советское гражданское право: Учебник в 2 т. Т. 1 / Под ред. О. А. Красавчикова. 3-е изд., испр. и доп. – М. : Высшая школа, 1985. – 544 с.

459. Советское гражданское право: учебник : в 2 ч. Ч. 2 / [под ред. В. А. Рясенцева]. – [3-е изд.]. – М. : Юрид. лит., 1987. – 576 с.

460. Соменков С. А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика / Соменко С. А. – [2-е изд., перераб. и доп.] – М. : МЗ-Пресс, 2005. – 208 с.

461. Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика на шляху формування доктрини: вибр. наук. пр. / І. В. Спасибо-Фатєєва. – Х. : Золоті сторінки, 2012. – 696 с.

462. Спасибо-Фатєєва І. Вплив строку на договірне зобов'язання [електронний ресурс] – режим доступу: <http://uad.exdat.com/docs/index-781122.html>

463. Сравнительное правоведенье: национальные правовые системы

Т. 2. Правовые системы Западной Европы. (под. ред. В. И. Лафитского). – Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ; Юридическая фирма «Контракт», 2012. – 768 с

464. Стаднійчук М. Розірвання договору оренди без звернення до суду [Текст] / М. Стаднійчук // Юридичний вісник України. – 2005. – № 16. – С. 10.

465. Старцев А. Юридическое и правовое закрепление лизинговых операций [Текст] // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1998. – № 2. – С. 12.

466. Стативка А. О. договоре лизинга [Текст] / А. О. Стативка // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1999. – № 2. – С. 9-14.

467. Тарасенко Л. Л. Порівняльно-правовий аналіз договорів найму та прокату автомобіля [Текст] / Л. Л. Тарасенко // Університетські наукові записки. – 2009. – № 2 (30). – С. 89-93.

468. Телестакова А. А. Система договорів про надання послуг в цивільному праві України [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.03 / Арменуї Абриківна Телестакова. Нац. акад. наук України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2008. – 198 с.

469. Тимощук І. Право наймача на вселення інших осіб у займане ним жиле приміщення [Текст] / І. Тимощук // Юридична Україна. – 2004. – № 1. – С. 91-92.

470. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 52. – Ст. 2281.

471. Ткачук А. Л. Значення вини у відносинах відповідальності за порушення договірних зобов'язань [Текст] : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Андрій Леонідович Ткачук; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2002. – 22 с.

472. Толстой В. С. Исполнение обязательств / В. С. Толстой. – М. : Юридическая литература, 1973. – 208 с.

473. Топішко Т. І. Лізинг : історія, сучасність та перспективи розвитку в Україні [Текст] / Т. І. Топішко // Вісник НУВГП : збірник наукових праць. – Вип. 2 (42). – Рівне, 2008. – С. 258-263. – (Серія «Економіка»).

474. Торкановский Е. От аренды к собственнику [Текст] / Е. Торкановский // Хозяйство и право. – 1991. – № 4. – С. 35-43.

475. У справі за конституційним зверненням приватного підприємства «Науково-виробнича фірма «VD MAIS»» щодо офіційного тлумачення положень статті 786 Цивільного кодексу України: рішення Конституційного Суду України № 14-рп/2012 від 03.07.2012 року // Офіційний вісник України. – 2012. – № 52. – Ст. 2094.

476. У справі за конституційним зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий Дім «Кампус Коттон клуб» щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів): рішення Конституційного Суду України № 15-рп/2002 від 09.07.2002 р. // Офіційний вісник України. – 2002. – № 28. – Ст. 1333.

477. У справі за конституційним поданням 48 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положення підпункту 1 пункту 4 Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України (справа щодо прописки): рішення Конституційного суду України від 14.11.2001 р. № 15-рп/2001 // Вісник Конституційного Суду України. – 2001. – № 5.

478. Угода про створення сприятливих правових, економічних і організаційних умов для розширення лізингової діяльності в Співдружності Незалежних Держав від 12.10.2005 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/997_g04

479. Угольникова Е. В. Договор финансовой аренды (лизинга) и его правовая сущность [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Екатерина Владимировна Угольникова; Российский государственный гуманитарный университет. – М., 2005. – 189 с.

480. Узагальнений аналіз поглядів російських, радянських та сучасних цивілістів на поняття «об'єкт правовідносин», «об'єкт зобов'язання» зроблено у монографії Голубєвої Н. Ю «Зобов'язання у цивільному праві України: методологічні засади правового регулювання» (с. 289-368).

481. Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, які виникають з кредитних правовідносин (2009–2010 роки): лист Верховного Суду України від 07.10.2010 р. // Юридична практика. Судовий випуск. – 2010. – № 11.

482. Умов В. А. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам / В. А. Умов. – М. : Унив. тип. (Катков и Ко), 1872. – 367 с.

483. Утехін І. Б. Виконання договорів з передачі майна у власність [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спеціальність 12.00.03 / Ігор Борисович Утехін; НДІ приватн. права і підприємництва Акад. прав. наук України. – К., 2009. – 17 с.

484. Утехін І. Б. Виконання договорів з передачі майна у власність [Текст] : Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ігор Борисович Утехін; Київський національний ун-т ім. Т. Шевченка – К., 2009. – 216 с.

485. Утехін І. Б. Предмет виконання договору [Текст] / І. Б. Утехін // Вісник Київського університету. Серія: Юридичні науки. – 2005. – Вип. 63/64. – С. 52–53.

486. Уханьова О. О. Правове регулювання лізингу в Російській Федерації [Текст]: / О. О. Уханьова // Гармонизация законодательства Украины и международная интеграция: внешнеэкономическая деятельность: сб. науч. тр./ НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований; Редкол.: Мамутов В. К. (отв. ред.) и др. – Донецк : ООО «Юго-Восток, Лтд», 2007. – С. 364-377.

487. Уханьова О. О. Правова регламентація лізингу як засобу сприяння технічному прогресу [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Ольга Олегівна Уханьова; НАН України, Ін-т екон.-прав. дослідж. –

Донецьк, 2009. – 181 с.

488. Ухвала Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 31.10.2007 р. // Цивільне судочинство. Судова практика у цивільних справах. – 2007. – № 4.

489. Учебник по публичному и частному праву. В 2 т. Т. II. Частное право / МГИМО (У) МИД России; Под общ. ред. проф. А. А. Костина. – М. : Статут, 2008. – 606 с

490. Федосєєва Т. Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення [Текст] : Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Федосєєва Тетяна Романівна ; Національна академія внутрішніх справ України. – К., 2003. – 174 с.

491. Фогельсон Ю. Б. Избранные вопросы общей теории обязательств: Курс лекций / Ю. Б. Фогельсон /. – М. : Юристь, 2001. – 192 с.

492. Фоміна К. Особливості найму (оренди) житла [Текст] / К. Фоміна // Правовий тиждень. – 2008. – № 12 (85).

493. Французский гражданский кодекс: учеб.-практич. Комментарий. – М. : Проспект, 2008. – 752 с.

494. Фриев А. Л. Исполнение гражданско-правовых обязательств между предпринимателями: дис...канд. юрид. наук : 12.00.03. / Альбек Леонидович Фриев. – Саратов, 1999. – 195 с.

495. Халфина Р. О. Значение и сущность договора в советском гражданском праве / Р. Ф. Халфина. Изд-во Академии наук СССР. М., 1954. – 237 с.

496. Харитонов Є. О. Захист прав наймачів житла при переукладенні договору найму житла / Є. О. Харитонов, О. С. Омельчук // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи : зб. наук, праць (за матер. круглого столу, м. Харків, 16.12.2006 р.). – Х. : Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва АПрН України ; Харківський національний ун-т внутрішніх справ, 2006. – С. 74-80.

497. Харитонов Є. О., Старцев О. В. Цивільне право України : Підручник. – Вид. 2, перероб. і доп. – К. : Істина, 2007. – 816 с.

498. Харитонов Є. О. Новий Цивільний кодекс України як кодекс «пасіонарного типу» // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – № 2. – 2002. – С. 16-20.

499. Харитонов Є. О., Старцев А. В., Харітонова О. І. Цивільне право України: [Підручник] / Є. О. Харітонов, А. В. Старцев, О. І. Харітонова. – Х. : ТОВ «Одіссей», 2007. – 920 с.

500. Хаскельберг Б. Л. Изменение и расторжение гражданско-правового договора / Б. Л. Хаскельберг // Состояние и проблемы развития российского законодательства: Сб. статей / Под ред. В. Ф. Воловича. – Томск : Изд-во Том. ун-та, 1998. – С. 88-95.

501. Хачатуров Р. Л. Источники права. Вып. 1. – Тольятти : ИПП «Акцент», 1996.

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

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

504. Хащівська Н. В. Особливості правового регулювання строків виконання цивільних обов'язків у договорах про передання майна у тимчасове користування [Текст] / Н. В. Хащівська // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. – 2009. – Вип. 8. – С. 38-42.

505. Хуторян Н. М. Нове в правовому регулюванні договору найму (оренди) за цивільним кодексом України / Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – 2004. – №1, 2 (9, 10). – С. 62-66.

506. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник / [С. С. Бичкова, І. А. Бірюков, В. І. Бобрик та ін.]; За заг. ред. С. С. Бичкової. – 2-ге вид., змінене та доп. – К. : КНТ, 2008. – 498 с.

507. Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У 2 т. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – Вид 2-ге, доп. перероб. – К. : Видавничий дім

«Ін Юре», 2006. – Т. 2. Особлива частина. – 520 с.

508. 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. – 408 с.

509. 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. Голубєвої. – Х. : ТОВ «Одіссей», 2008. – 872 с.

510. Цивільне право України: Підручник. / Є. О. Харитонов, О. В. Старцев. – Вид. 2, перероб. і доп. – К. : Істина, 2007. – 816 с.

511. 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.

512. Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / О. В. Дзера (керівник. 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, – 2002. – Кн. 1. – 720 с.

513. Цивільне право України: Підручник: У 2. т. // Борисова В. І. (кер. авт. кол.), Баранова Л. М. Жилінкова В. І. та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 552 с.

514. Цивільне право України: Підручник: Ч. 1 / За ред. Ч. Н. Азімова, С. Н. Приступи, В. М. Ігнатенка. – Х. : Право, 2000. – 368с.

515. Цивільне право: підручник : у 2 ч. Ч. 2 / за заг. ред. В. А. Кройтора та Є. О. Мічуріна. – Х. : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2013. – 814 с.

516. Цивільне право: підручник для студентів юридичних вузів та факультетів] / [Підопригора О. А., Боброва Д. В., Довгерт А. С., Кузнєцова Н. С., Луць В. В., Дзера О. В., Коваленко Т. П., Космін Ю. П., Ромовська З. В., Щербина В. С.]. – К. : Вентурі, 1997. – 544 с.

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

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

518. Цивільний і Господарський кодекси: 2004-2014 рр. : монографія / І. В. Спасибо-Фатєєва, В. І. Крат, Ю. В. Мица та ін. ; І. В. Спасибо-Фатєєва. – Х. : Право, 2014. – 204 с.

519. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (зі змінами і доповненнями) // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

520. Цивільний кодекс України. Коментар. (Із змінами та доповненнями станом на 18 лютого 2004 року). / За заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. – Одеса : Юрид. література, 2004. – 1112 с.

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

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

523. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Є. О. Харитонова, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубєвої. – К. : Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. – 740 с.

524. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К. : Істина. – 928 с.

525. 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.

526. Цивільний кодекс УРСР від 18.06.1963 р. // Відомості Верховної Ради УРСР – 1963. – № 30. – Ст. 463.

527. Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. – М. : Статут, 2001. – 479 с.

528. Чигир В. Ф. Жилищное право : учеб. пособие для юрид. вузов / В. Ф. Чигир. – 2-е изд., испр. и доп. – Минск : Вышэйш. шк., 1986. – 204 с.

529. Чигир В. Ф. Советское жилищное право [Текст] / В. Ф. Чигир – Минск: Вншзйш. шк., 1968. – 228 с.

530. Чистяков К. Е. Изменение и расторжение гражданско-правового договора [Текст]: дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кирил Евгеньевич Чистяков. – Томск, 2002. – 192 с.

531. Чуркін І. А. Особливості виконання наймодавцем обов'язку з передання автомобільного транспортного засобу наймачу у користування за договором найму (оренди) автомобільного транспортного засобу без екіпажу [Текст] / І. А. Чуркін / Форум права. – 2013. – № 1. – С. 1168-1173.

532. Шаповалова О. І. Зміна умов договору у разі його порушення [Текст] / О. І. Шаповалова // Наукові праці. – 2006. – Випуск 41. Політичні науки. – Том 54. – С. 136-139.

533. Швейцарский обязательственный закон. Федеральный закон о дополнении Швейцарского Гражданского кодекса (Часть пятая: обязательственный закон): от 30 марта 1911 г. (по состоянию на 1 марта 2012 г.) / пер. с нем. [Гайдаенко Шер Н. И., Шер М.]. – М. : Инфотропик Медиа, 2012. – 576 с.

534. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права: Учебник. – Тула : Автограф, 2001. – 720 с.

535. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М. : Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.

536. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. – М. : Статут, 2005. – 452 с. (Классика российской цивилистики).

537. Шишка О. Р. Правове становище членів сім'ї в договорі найму житла з житлового фонду соціального призначення [Текст] / О. Р. Шишка // Часопис Київського університету права. – 2011. – № 2. – С. 170-175.

538. Шлюндт Н. Ю. Изменение и расторжение договора аренды [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: специальность 12.00.03 / Надежда Юрьевна Шлюндт; Кубанский государственній аграрній университет – Краснодар, 2005. – 248 с.

539. Ще раз про співвідношення Цивільного та Господарського кодексів України [електронний ресурс] – режим доступу: http://yurincom.com/ua/legal_practice/analitichna_yurysprudentsiia/shche_raz_pro_spivvidnoshennia_tsyvilnogo_ta_gospodarskogo_kodeksiv_ukrainy-publication

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

541. Щодо відображення в бухгалтерському обліку операцій фінансового лізингу: лист Державної казначейської служби України від 06.10.2011 р. № 17-09/441-2556 // Все про бухгалтерський облік. – 2012. – № 10.

542. Щодо застосування кодів економічної класифікації видатків з обслуговування договору лізингу та правомірності придбання легкового автотранспортного засобу за договором лізингу: лист Державного казначейства України від 01.09.2011 р. № 17-08/182-1065 // Все про бухгалтерський облік. – 2011. – № 89.

543. Щодо затвердження Державного класифікатора України «Класифікація основних фондів» [ДК 013-97]: наказ Держстандарту України від 19.08.1997 р. № 507 // Податки та бухгалтерський облік. – 2000. – № 35.

544. Щодо здійснення діяльності з надання послуг фінансового та оперативного лізингу: лист Державної комісія з регулювання ринків фінансових послуг від 09.07.2004 р. № 703/11-3/1 // Бухгалтер. – 2009. – № 5.

545. Щодо здійснення процедури закупівлі при укладанні договору лізингу: лист Державного казначейства України від 08.04.2008 р. № 3.4-04/1027-5738 // Все про бухгалтерський облік. – 2008. – № 48.

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

547. Щодо оперативного лізингу (оренди): лист Державної податкової адміністрації від 11.05.1998 р. № 4895/11/15-2116 // Податки та бухгалтерський облік. – 1999. – № 46.

548. Щодо оподаткування операцій фінансового лізингу: лист Державної податкової інспекції від 27.02.2003 р. № 1462/6/15-2116 // Вісник законодавства України. – 2003. – № 14.

549. Щодо порядку оподаткування операцій фінансового лізингу: лист Державної податкової служби України від 16.11.2011 р. 874/5/15-3416 // Податки та бухгалтерський облік. – 2012. – № 11.

550. Щодо укладення договорів оренди земельної частки (паю) та оренди земельної ділянки: лист Державного комітету України по земельних ресурсах від 13.03.2001 № 14-17-2-Н1063/2960 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ua-info.biz/legal/baseqp/ua-zmwdgr.htm>

551. Яворська О. Договори приєднання: проблеми правового регулювання [Текст] / О. Яворська // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 10. – С. 93-96.

552. Якубівський І. Є. До питання про правову природу договору фінансового лізингу [Текст] / І. Є. Якубівський // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління і права: Збірник наукових праць за матеріалами Міжнародної наукової конференції студентів та аспірантів «Актуальні проблеми правознавства очима молодих вчених». – 2002. – № 1. – С. 127-128.

553. Якубівський І. Є. Договір фінансового лізингу [Текст] : дис. ...

канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ігор Євгенович Якубівський; Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. – Л., 2003. – 198 с.

554. Яроцький В. Л. Характеристика основних стадій механізму цивільно-правового регулювання [Текст] / В. Л. Яроцький // Право України. – 2010. —№ 12. – С. 18-24.

ДОДАТКИ

Додаток А



Тернопільський національний економічний університет
Ternopil National Economic University

Lvivska Str. 11, Ternopil, 46020, Ukraine
 Tel./Fax +380 (352) 47 50 51
 E-mail: academ@tneu.edu.ua
 http://www.tneu.edu.ua

вул. Львівська, 11, Тернопіль, 46020, Україна
 Тел./факс +380 (352) 47 50 51
 E-mail: academ@tneu.edu.ua
 http://www.tneu.edu.ua

№ 126-32/3133

На № _____ від _____

"22" вересня 2015 р.

«Затверджую»

Тернопільський проректор Тернопільського
 національного економічного
 університету
 к. ф.-м. н. доцент

М.І. Шинкарик
 2015 р.

АКТ

**впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
 здобувача Науково-дослідного інституту приватного права і
 підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
 Калаура Івана Романовича
 за темою «Договірні зобов'язання про передання майна у користування
 в цивільному праві України»
 в навчальний процес юридичного факультету Тернопільського
 національного економічного університету**

Комісія у складі: в. о. декана юридичного факультету, кандидата юридичних наук, Банаха С. В., в. о. завідувача кафедри міжнародного права та європейської інтеграції, кандидата юридичних наук, доцента Жукорської Я. М., доцента кафедри цивільного права і процесу, кандидата юридичних наук, доцента Сломи В. М. склала даний акт про те, що результати дисертаційного дослідження здобувача Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака

НАПрН України Калаура Івана Романовича за темою «Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України» використовуються для проведення лекційних та семінарських занять зі студентами, що здобувають освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем «бакалавр» при вивченні дисципліни «Цивільне право. Особлива частина», де в робочих програмах та навчально-методичних матеріалах з дисципліни «Цивільне право. Особлива частин» в якості джерел рекомендовано його наукові публікації.

Серед них:

1. Калаур І. Р. Правове регулювання договору найму (оренди) у підприємницькій діяльності [Текст] / І. Р. Калаур // Розробка механізму правового регулювання договірних відносин у підприємницькій діяльності / За ред. В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2009.– С. 197-210.
2. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування : проблеми теорії та практики : Монографія / І. Р. Калаур. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2014.– 480 с.
3. Виконання договірних зобов'язань про передання майна у тимчасове користування [Текст] / І. Р. Калаур // Стабільність цивільного обороту в Україні: проблеми забезпечення: збірних наукових праць / Беяневич О. А., Берестова І. Е., Бобрик В. І., та ін., за ред. О. А. Беяневич. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 220 с.
4. Калаур І. Р. Строк користування майном як істотна умова договору найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. – 2009. – Випуск XXI. – Івано-Франківськ, – С. 109-113.
5. Калаур І. Р. Договір найму(оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України [текст]: Збірник наукових статей. – Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. – 2012. – Випуск 28. – С. 125-133.

6. Калаур І. Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях [Текст] / І. Р. Калаур // Часопис Академії адвокатури України. – 2013. – № 3 (20). електронне фахове видання.

7. Калаур І. Р. Договір прокату: окремі питання правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 12. / Редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України. – 2013 – С. 116-119.

8. Калаур І. Р. Межі зміни договірної зобов'язання з передання майна у користування: окремі цивільно-правові аспекти [Текст] / І. Р. Калаур // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского Серия «Юридические науки». – 2013. – Том 26(65). – №2-2. – С. 114-121.

9. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». Випуск 22. Частина І. Том 1. – 2013. – С.151-154.

10. Калаур І. Р. Принцип належного виконання договірних зобов'язань через призму виконання зобов'язань про передачу майна в користування [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки. Випуск 3. Том 1. – 2013. – С.84-87.

11. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймодавцем обов'язків щодо передання речі у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». Випуск 23. Частина ІІ. Том 1. – 2013. – С.133-137.

12. Калаур І. Р. Правовая природа прав нанимателя в контексте гражданского законодательства Украины и науке гражданского права [Текст] / І. Р. Калаур // *Leges et Viata*. August. – 2014. – С.– 69-74.

13. Калаур І. Р. Заміна наймача (орендаря) у договорі найму(оренди): окремі аспекти цивільно-правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Часопис цивілістики: науково-практичний журнал / Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». – 2014. – Випуск 16. – С. 122-126.

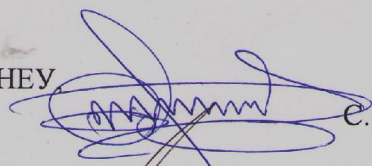
14. Калаур І. Р. Передання майна у користування за участю особи, уповноваженої на укладання договору найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 13. / Редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України. – 2014 – С. 116 -119.
15. Калаур І. Р. Окремі аспекти систематизації договорів, за якими майно передається в користування [Текст] / І. Р. Калаур // Міжнародний журнал «Право і суспільство» за ред. д.-ра юрид. наук. Васильєвої В.А. – Випуск 1. – Івано-Франківськ: Фоліант. – 2015. – С. 90-101.
16. Калаур І. Р. Отдельные вопросы унификации правового режима отношений временного пользования имуществом [Текст] / І. Р. Калаур // *Legea si Viata.* – 2014. – Noiembrie. – С. 43-48.
17. Калаур І. Р. Правова природа відносин користування частиною будівлі (капітальної споруди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Scientific Letters of Academic society of Michal Baludansky, Volume 2.* – 2014. – № 6. – С. 10-14.
18. Калаур І. Р. Правова природа договору позички як підстави виникнення права на безоплатне користування річчю [Текст] / І. Р. Калаур // *Jurnalul juridic national: Teorie si Practica.* – 2014. – № 6 (10) – С. 127-132.
19. Калаур І. Р. Правові наслідки невиконання наймачем обов'язку вносити плату за користування майном [Текст] / І. Р. Калаур // *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція.* – 2014.– № 10-2.– Том 1.– С. 175-179.
20. Калаур І. Р. Повернення майна наймодавцю: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // *Право і суспільство.* – 2015.– № 2. – С. 79-85.
21. Калаур І. Р. Цивільний кодекс України – основне інституційне джерело регулювання відносин найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Підприємництво, господарство і право.* – 2015 – № 2. – С.
22. Калаур І. Р. Справляння з наймача плати за користування майном: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // *Юридична Україна.* – 2015. – №2. – С. 26-33.

23. Калаур І. Р. Відмова від договору найму та його розірвання як способи захисту прав наймача [Текст] / І. Р. Калаур // Підприємництво, господарство і право. – 2015. – № 3. – С. 7-11.

24. Калаур І. Нормативно-правова складова механізму правового регулювання відносин найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Evropský politický a právní diskurz. – 2015. – Svazek 2. – 3 vydání. – С. 250 – 254.


Члени комісії:

В. о. декан юридичного факультету ТНЕУ
кандидат юридичних наук



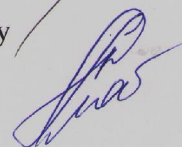
С. В. Банах

В. о. завідувач кафедри міжнародного права
та європейської інтеграції
кандидат юридичних наук, доцент



Я. М. Жукорська

Доцент кафедри цивільного права і процесу
кандидат юридичних наук, доцент



В. М. Слома

ЗАТВЕРДЖУЮ

Ректор Хмельницького університету

управління та права,

доктор юридичних наук, професор

О. М. Омельчук

**А К Т****про реалізацію результатів наукових досліджень****Калаура Івана Романовича на тему:****«Договірні зобов'язання про передання майна
у користування в цивільному праві України»**

Комісія у складі: голови, декана юридичного факультету, кандидата юридичних наук, доцента Нагнибіди Володимира Івановича, членів комісії: завідувача кафедри цивільного права та процесу, доктора юридичних наук, доцента Гринько Світлани Дмитрівни; доцента кафедри цивільного права та процесу, кандидата юридичних наук, доцента Бориславської Марини В'ячеславівни, стверджує цим актом, що розроблені в ході дисертаційного дослідження Калаура Івана Романовича наукові положення і висновки з теми «Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України» були детально вивчені колективом кафедри цивільного права та процесу Хмельницького університету управління та права і реалізовані у навчальному процесі.

Зокрема, дисертантом було надано комісії для ознайомлення перераховані в авторефераті монографії та наукові публікації:

1. Калаур І. Р. Правове регулювання договору найму (оренди) у підприємницькій діяльності [Текст] / І. Р. Калаур // Розробка механізму правового регулювання договірних відносин у підприємницькій діяльності / За

ред. В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2009.– С. 197-210.

2. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування : проблеми теорії та практики : Монографія / І. Р. Калаур. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2014.– 480 с.

3. Виконання договірних зобов'язань про передання майна у тимчасове користування [Текст] / І. Р. Калаур // Стабільність цивільного обороту в Україні: проблеми забезпечення: збірних наукових праць / Беяневич О. А., Берестова І. Е., Бобрик В. І., та ін., за ред. О. А. Беяневич. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 220 с.

4. Калаур І. Р. Строк користування майном як істотна умова договору найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. – 2009. – Випуск XXI. – Івано-Франківськ, – С. 109-113.

5. Калаур І. Р. Договір найму(оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України [текст]: Збірник наукових статей. – Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. – 2012. – Випуск 28. – С. 125-133.

6. Калаур І. Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях [Текст] / І. Р. Калаур // Часопис Академії адвокатури України. – 2013. – № 3 (20). електронне фахове видання.

7. Калаур І. Р. Договір прокату: окремі питання правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 12. / Редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України. – 2013 – С. 116-119.

8. Калаур І. Р. Межі зміни договірної зобов'язання з передання майна у користування: окремі цивільно-правові аспекти [Текст] / І. Р. Калаур // Ученые

записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского Серия «Юридические науки». – 2013. – Том 26(65). – №2-2. – С. 114-121.

9. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». Випуск 22. Частина I. Том 1. – 2013. – С.151-154.

10. Калаур І. Р. Принцип належного виконання договірних зобов'язань через призму виконання зобов'язань про передачу майна в користування [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки. Випуск 3. Том 1. – 2013. – С.84-87.

11. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймодавцем обов'язків щодо передання речі у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». Випуск 23. Частина II. Том 1. – 2013. – С.133-137.

12. Калаур І. Р. Правовая природа прав нанимателя в контексте гражданского законодательства Украины и науке гражданского права [Текст] / І. Р. Калаур // *Legea si Viata. August.* – 2014. – С.– 69-74.

13. Калаур І. Р. Заміна наймача (орендаря) у договорі найму(оренди): окремі аспекти цивільно-правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Часопис цивілістики: науково-практичний журнал / Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». – 2014. – Випуск 16. – С. 122-126.

14. Калаур І. Р. Передання майна у користування за участю особи, уповноваженої на укладання договору найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 13. / Редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України. – 2014 – С. 116 -119.

15. Калаур І. Р. Окремі аспекти систематизації договорів, за якими майно передається в користування [Текст] / І. Р. Калаур // Міжнародний журнал «Право і суспільство» за ред. д.-ра юрид. наук. Васильєвої В.А. – Випуск 1. – Івано-Франківськ: Фоліант. – 2015. – С. 90-101.

16. Калаур І. Р. Отдельные вопросы унификации правового режима отношений временного пользования имуществом [Текст] / І. Р. Калаур // *Legea si Viata.* – 2014. – Noiembrie. – С. 43-48.

17. Калаур І. Р. Правова природа відносин користування частиною будівлі (капітальної споруди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Scientific Letters of Academic society of Michal Baludansky, Volume 2.* – 2014. – № 6. – С. 10-14.

18. Калаур І. Р. Правова природа договору позички як підстави виникнення права на безоплатне користування річчю [Текст] / І. Р. Калаур // *Jurnalul juridic national: Teorie si Practica.* – 2014. – № 6 (10) – С. 127-132.

19. Калаур І. Р. Правові наслідки невиконання наймачем обов'язку вносити плату за користування майном [Текст] / І. Р. Калаур // *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція.* – 2014.– № 10-2.– Том 1.– С. 175-179.

20. Калаур І. Р. Повернення майна наймодавцю: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // *Право і суспільство.* – 2015.– № 2. – С. 79-85.

21. Калаур І. Р. Цивільний кодекс України – основне інституційне джерело регулювання відносин найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Підприємництво, господарство і право.* – 2015 – № 2. – С.

22. Калаур І. Р. Справляння з наймача плати за користування майном: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // *Юридична Україна.* – 2015. – №2. – С. 26-33.

23. Калаур І. Р. Відмова від договору найму та його розірвання як способи захисту прав наймача [Текст] / І. Р. Калаур // *Підприємництво, господарство і право.* – 2015. – № 3.– С. 7-11.

24. Калаур І. Нормативно-правова складова механізму правового регулювання відносин найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Evropský politický a právní diskurz.* – 2015. – Svazek 2. – 3. vydání. – С. 250 – 254.

Наведені наукові публікації були розглянуті науково-педагогічними працівниками кафедри цивільного права та процесу Хмельницького

університету управління та права та були включені до матеріалів лекційних занять з таких навчальних дисциплін:

1) «Цивільне право»: *Тема 30 «Зобов'язання з договорів найму (оренди), лізингу та позички»* доповнено матеріалом про систематизацію договорів, за якими майно передається у користування, правовий статус їхніх сторін та особливості укладання цих договорів та їх виконання.

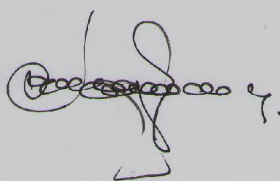
2) Проблеми цивільного права: *Тема 7 «Теоретичні проблеми цивільного права в окремих зобов'язаннях з передачі майна у власність чи за іншим речовим правом»* доповнена матеріалом про правову природу відносин, які виникають із договору про передавання майна у користування та механізм їх правового регулювання.

3) Проблеми здійснення і захисту суб'єктивних цивільних прав: *Тема 6 «Проблемні питання цивільно-правової відповідальності як способу захисту цивільних прав»* доповнена матеріалами про особливості цивільно-правової відповідальності учасників договірних зобов'язань про передавання майна у користування.

4) «Проблеми зобов'язального права»: *Тема 2. «Теоретичні проблеми цивільного права в окремих зобов'язаннях з передачі майна у власність чи за іншим речовим правом»* доповнена матеріалами про проблеми визначення правової природи договірних конструкцій, за якими у тимчасове користування на платній основі передають конструктивні елементи будівлі (стіну, дах).

Голова комісії

декан юридичного факультету,
кандидат юридичних наук, доцент



Нагнибіда В. І.

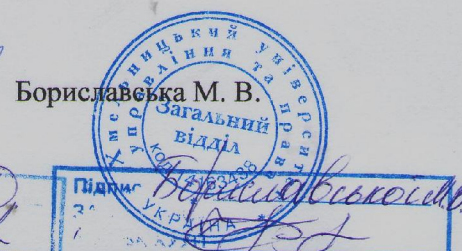
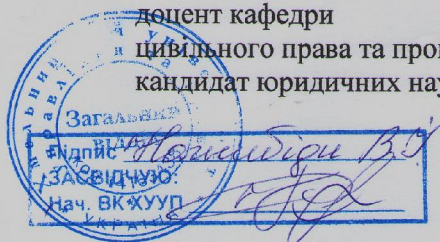
Члени комісії

завідувач кафедри
цивільного права та процесу,
доктор юридичних наук, доцент



Гринько С. Д.

доцент кафедри
цивільного права та процесу,
кандидат юридичних наук, доцент





Затверджую
 Проректор з наукової роботи
 ДВНЗ «Прикарпатський національний
 університет імені Василя Стефаника»
 проф. А. В. Загороднюк
 «10» вересня 2015 р.

АКТ

**впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
 здобувача Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
 імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
 Калаура Івана Романовича
 за темою «Договірні зобов'язання про передання майна у користування в
 цивільному праві України»
 у навчальний процес Юридичного інституту ДВНЗ «Прикарпатський
 національний університет імені Василя Стефаника»**

Комісія у складі: голови, директора Юридичного інституту, доктора юридичних наук, професора Васильєвої В. А., членів комісії: доцента кафедри цивільного права, кандидата юридичних наук, доцента Банасевич І. І., доцента кафедри цивільного права, кандидата юридичних наук, доцента Гейнц Р. М. склала даний акт про те, що результати дисертаційного дослідження здобувача Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України Калаура Івана Романовича за темою «Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України» використовуються для проведення лекційних та семінарських занять зі студентами, що здобувають освіту за освітнім рівнем «бакалавр» та «магістр» при вивченні ними дисциплін «Цивільне право України», «Господарське право України», «Договір як цивільно-правова форма товарного обороту», «Актуальні проблеми науки цивільного права», а його наукові праці були включені в робочі програми та навчально-методичні матеріали з вказаних дисциплін в якості джерел рекомендованої літератури.

Серед них:

1. Калаур І. Р. Правове регулювання договору найму (оренди) у підприємницькій діяльності [Текст] / І. Р. Калаур // Розробка механізму правового регулювання договірних відносин у підприємницькій діяльності / За ред. В. В. Луця.

– К.: НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2009.– С. 197-210.

2. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування : проблеми теорії та практики: Монографія / І. Р. Калаур. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2014.– 480 с.

3. Виконання договірних зобов'язань про передання майна у тимчасове користування [Текст] / І. Р. Калаур // Стабільність цивільного обороту в Україні: проблеми забезпечення: збірних наукових праць / Беяневич О. А., Берестова І. Е., Бобрик В. І., та ін., за ред. О. А. Беяневич. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 220 с.

4. Калаур І. Р. Строк користування майном як істотна умова договору найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. – 2009. – Випуск ХХІ. – Івано-Франківськ, – С. 109-113.

5. Калаур І. Р. Договір найму(оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України [текст]: Збірник наукових статей. – Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. – 2012. – Випуск 28. – С. 125-133.

6. Калаур І. Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях [Текст] / І. Р. Калаур // Часопис Академії адвокатури України. – 2013. – № 3 (20). електронне фахове видання.

7. Калаур І. Р. Договір прокату: окремі питання правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 12. / Редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Національної академії правових наук України. – 2013 – С. 116-119.

8. Калаур І. Р. Межі зміни договірних зобов'язань з передання майна у користування: окремі цивільно-правові аспекти [Текст] / І. Р. Калаур // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского Серия «Юридические науки». – 2013. – Том 26(65). – №2-2. – С. 114-121.

9. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». Випуск 22. Частина І. Том 1. – 2013. – С.151-154.

10. Калаур І. Р. Принцип належного виконання договірних зобов'язань через призму виконання зобов'язань про передачу майна в користування [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки. Випуск 3. Том 1. – 2013. – С.84-87.
11. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймодавцем обов'язків щодо передання речі у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». Випуск 23. Частина II. Том 1. – 2013. – С.133-137.
12. Калаур І. Р. Правовая природа прав нанимателя в контексте гражданского законодательства Украины и науке гражданского права [Текст] / І. Р. Калаур // *Legea si Viata*. August. – 2014. – С.– 69-74.
13. Калаур І. Р. Заміна наймача (орендаря) у договорі найму(оренди): окремі аспекти цивільно-правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Часопис цивілістики: науково-практичний журнал / Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». – 2014. – Випуск 16. – С. 122-126.
14. Калаур І. Р. Передання майна у користування за участю особи, уповноваженої на укладання договору найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць. Вип. 13. / Редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України. – 2014 – С. 116 -119.
15. Калаур І. Р. Окремі аспекти систематизації договорів, за якими майно передається в користування [Текст] / І. Р. Калаур // Міжнародний журнал «Право і суспільство» за ред. д-ра юрид. наук. Васильєвої В.А. – Випуск 1. – Івано-Франківськ: Фоліант. – 2015. – С. 90-101.
16. Калаур І. Р. Отдельные вопросы унификации правового режима отношений временного пользования имуществом [Текст] / І. Р. Калаур // *Legea si Viata*. – 2014. – Noiembrie. – С. 43-48.
17. Калаур І. Р. Правова природа відносин користування частиною будівлі (капітальної споруди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Scientific Letters of Academic society of Michal Baludansky*, Volume 2. – 2014. – № 6. – С. 10-14.
18. Калаур І. Р. Правова природа договору позички як підстави виникнення права на безоплатне користування річчю [Текст] / І. Р. Калаур // *Jurnalul juridic national: Teorie si Practica*. – 2014. – № 6 (10) – С. 127-132.
19. Калаур І. Р. Правові наслідки невиконання наймачем обов'язку вносити плату за користування майном [Текст] / І. Р. Калаур // Науковий вісник Міжнародного

гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. – 2014.– № 10-2.– Том 1.– С. 175-179.

20. Калаур І. Р. Повернення майна наймодавцю: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Право і суспільство. – 2015.– № 2. – С. 79-85.

21. Калаур І. Р. Цивільний кодекс України – основне інституційне джерело регулювання відносин найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Підприємництво, господарство і право. – 2015 – № 2. – С.

22. Калаур І. Р. Справляння з наймача плати за користування майном: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Юридична Україна. – 2015. – №2. – С. 26-33.

23. Калаур І. Р. Відмова від договору найму та його розірвання як способи захисту прав наймача [Текст] / І. Р. Калаур // Підприємництво, господарство і право. – 2015. – № 3.– С. 7-11.

24. Калаур І. Нормативно-правова складова механізму правового регулювання відносин найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Evropský politický a právní diskurz. – 2015. – Svazek 2. – 3 vydání. – С. 250 – 254.

Члени комісії:

Директор Юридичного інституту,
доктор юридичних наук, професор,
Заслужений юрист України



В. А. Васильєва

Доцент кафедри цивільного права,
кандидат юридичних наук, доцент



І. І. Банасевич

Доцент кафедри цивільного права
кандидат юридичних наук, доцент



Р. М. Гейнц

