

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

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

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук

Київ – 2015

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано у відділі проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України.

Науковий керівник:

доктор юридичних наук, професор,
академік НАПрН України,
Заслужений діяч науки і техніки України
Луць Володимир Васильович,
Науково-дослідний інститут
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,
завідувач відділу проблем приватного права

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України
Довгерт Анатолій Степанович,
Інститут міжнародних відносин
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка, професор кафедри
міжнародного приватного права

доктор юридичних наук, професор, член-
кореспондент НАПрН України
Стефанчук Руслан Олексійович,
Національна академія прокуратури України,
проректор з наукової роботи

доктор юридичних наук, доцент,
член-кореспондент НАПрН України
Погрібний Сергій Олексійович,
Приморський районний суд м. Одеси,
заступник голови суду

Захист відбудеться «22» жовтня 2015 року о 10:00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.500.01 у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

З дисертацією можна ознайомитись у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України за адресою: 01042, м. Київ, вул. М. Раєвського, 23-А.

Автореферат розісланий «21» вересня 2015 року.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

В. М. Короленко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

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 поіменований 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, та їхню динаміку.

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 договірної 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 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 змодельювати 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 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;

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, йому 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.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації обговорювались на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України та засіданні відділення цивільно-правових наук Національної академії правових наук України.

Окремі положення дисертації доповідалися на міжнародних, всеукраїнських та регіональних конференціях: Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин в Україні» (м. Хмельницький, 14-15 травня 2010 р.); Міжнародна наукова конференції «Дев'яті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 12-13 листопада 2010 року); Міжнародна науково-практична конференція «Правові та економічні передумови участі суб'єктів

публічного права в приватних відносинах: загальнодержавні та регіональні аспекти» (м. Кіровоград, 09-10 грудня 2011 року); Міжнародна науково-практична конференція, присвячена пам'яті Ю. С. Червоного «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» (м. Одеса, 17 грудня 2010 р.); Міжнародна науково-практична конференція, присвячена 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслова (м. Харків, 16 березня 2012 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Приватноправове регулювання суспільних відносин : традиції, сучасність, перспектива» (м. Одеса, 19-20 квітня 2012 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права» (Матвєєвські цивілістичні читання) (м. Київ, 19 жовтня 2012 р.) Міжнародна науково-практична конференція «Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення» (м. Київ, 25-26 квітня 2013 р.); Міжнародна науково-практична конференція, присвячена 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор., АН УРСР В. П. Маслова «Актуальні проблеми приватного права» (м. Харків, 28 лютого. 2014 р.); Науково-практична конференція, присвячена пам'яті професора О. А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 7 червня 2014 р.); Міжнародна науково-практична конференція, присвячена 93-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова «Актуальні проблеми приватного права» (м. Харків, 27 лютого 2015 р.); Науково-практична конференція, присвячена пам'яті професора О. А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 30 травня 2015 р.).

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.

Структура дисертації складається зі вступу, чотирьох розділів, шістнадцяти підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг рукопису становить 465 сторінок. Список використаних джерел міститься на 61 сторінці та налічує 363 найменування. Три додатки містяться на 14 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, вказано її зв'язок із науковими програмами, планами, визначено мету і задачі дослідження, його об'єкт та предмет, охарактеризовано методи наукового пізнання, використані в роботі, змодельовано її наукову новизну, розкрито практичне значення

результатів, наведено відомості про апробацію результатів дослідження та про публікації за темою дисертації.

Розділ 1. «Загальна характеристика правового регулювання відносин із передання майна в користування» складається з двох підрозділів і присвячений дослідженню нормативно-правової складової механізму правового регулювання зазначених відносин та з'ясуванню місця цивільно-правового договору в сучасному форматі правових чинників впливу на динаміку досліджуваних у роботі правовідносин.

У підрозділі 1.1. *«Цивільне законодавство України — основа правового регулювання відносин з передання майна в користування»* охарактеризовано нормативно-правову складову механізму правового регулювання відносин щодо користування майном та встановлено, що сучасна нормативна база у цій сфері характеризується високим рівнем юридичної техніки, вдалим поєднанням традиційних положень і нових правил, поява яких зумовлена ринковими підходами в організації сучасного майнового обороту. Будучи структурними елементами окремих галузей права, разом узяті, вони утворюють окремий комплексний інститут договірної права.

Ядро цього інституту становлять загальні положення про найм (оренду), закріплені в гл. 58 ЦК України. Окреслено завдання, які виконують норми вказаної глави в регулюванні відносин користування майном.

Обґрунтовано, що 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 договірної 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 високу ступінь уніфікації режиму правового регулювання відносин користування майном.

У контексті дослідження нормативно-правової складової механізму правового регулювання відносин оренди розглянуто питання щодо пріоритетності застосування положень ЦК України і ЖК України, а також про гармонізацію цивільного та господарського законодавства України. Внаслідок визначення домінуючих підходів юридичної науки та тенденцій судової практики зроблено 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.

Проаналізовано положення ЦК України та ГК України щодо оренди майна у площині усунення дублювань та протиріч між відповідними нормами зазначених Кодексів та підтримано позицію тих вчених, які вказують на необхідність реформування господарського законодавства України шляхом вилучення з §5 гл. 30 ГК України положень про оренду, залишивши в цьому кодифікованому акті засади оренди державного та комунального майна.

Підрозділ 1.2. «Договір у механізмі правового регулювання відносин з передання майна в користування» присвячений з'ясуванню ролі закону і договору в механізмі договірного регулювання відносин користування майном та визначенню функціонального навантаження типових і примірних договорів у регламентації вказаних відносин.

Сучасний стан правового регулювання відносин користування майном свідчить про намагання законодавця змоделювати для даних правовідносин детальну правову регламентацію. Однак 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. Домінуюче значення диспозитивного підходу до регулювання відносин користування майном доводить, що роль договору в механізмі їхнього правового регулювання вже не обмежується лише тим, що він впливає на динаміку вказаних правовідносин. Договір нині виконує функцію основного інструментарію індивідуального регулювання приватноправового сегменту досліджуваної сфери майнового обороту. Будучи юридичним регулятором поведінки осіб, які вступають у договірні відносини, договір забезпечує об'єктивну можливість врегулювати ті сфери їхнього договірного співжиття, які не опосередковані нормативною регламентацією.

Поділяючи наукову позицію щодо презумпції необов'язковості умов типових, примірних чи зразкових договорів, зроблено застереження, що у сфері правового регулювання відносин користування майном, обов'язковість умов типового договору може бути визначена в нормативно-правових актах, в яких встановлена необхідність затвердження такого договору.

Розділ 2. Договір як підстава виникнення зобов'язань із передання майна в користування складається з шести підрозділів і присвячений дослідженню цивільно-правового договору як юридичного факту в механізмі правового регулювання відносин користування майном.

У підрозділі 2.1. «Поняття та юридична природа договору про передання майна в користування» проаналізовано законодавчий підхід до моделювання поняття договору найму в пам'ятках кодифікації цивільного законодавства. Встановлено, 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.

З'ясування спектру правомочностей, які набуває наймач із переданням йому речі в користування, дало змогу зробити висновок про те, що наймач володіє комплексом прав, які забезпечують йому можливість досягти мети, що випливає з договору найму. Базовими і невіддільними у змісті цього договору є правомочності володіння і користування річчю, яка є предметом найму. Однак 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. Узгоджені сторонами договору найму (оренди) умови користування річчю визначають також межі володіння нею.

У ході дослідження правової природи прав наймача та аналізу доводів наукових концепцій щодо цього питання встановлено, що спектр правомочностей наймача поєднує два види цивільних прав. Першу групу становлять права, які за своєю суттю є зобов'язальними. Друга група — це позначений назвою «право найму (оренди)» комплекс прав щодо володіння і користування річчю, яких наймач набуває після передання йому речі. Зазначені права за своєю суттю є речовими. Однак це не призводить до стирання меж між речовими і зобов'язальними правовідносин та появи «змішаних» цивільних відносин. Разом із тим, потрібно звернути увагу, що специфіка найму майнових прав не передбачає виникнення будь-яких речових прав у разі укладення відповідного договору найму.

У підрозділі 2.2. «Система договорів про передання майна в користування» встановлено, що сучасна система досліджуваних договорів — це результат еволюції договірних форм, за якими майно передається в користування. Зазначена система органічно поєднує як традиційні договірні конструкції, що мають багатовікову історію свого існування, так і нові, поява яких зумовлена сучасними вимогами майнового обороту. Класифікаційним

чинником, який виокремлює зазначену групу договорів з-поміж інших договірних конструкцій і водночас слугує для неї системоутворювальним зв'язком, була і залишається мета їх укладання — передання майна у користування.

Система договорів про передання майна в користування побудована в роботі з використанням моделі ступеневої систематизації цивільно-правових договорів. Зазначений підхід дав змогу виокремити на першому рівні систематизації три його договірні підтипи (договір майнового найму, договір найму (оренди) житла та договір позички). На наступному рівні структурної систематизації визначено види договірних конструкцій окремих підтипів. Зокрема, видами договору майнового найму є 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. Найнижчою ланкою ступеневої систематизації досліджуваного договірного типу є договори, за якими в користування передається окремий вид майна, специфіка відносин користування яким потребує спеціального правового регулювання.

У контексті систематизації досліджуваної групи договорів визначено кваліфікаційний критерій договору «ринкового» прокату. Запропоновано, з огляду на тенденцію розвитку відносин із передання в користування приміщень у будівлях наймодавцем-професіоналом, визначити всі договори найму, за якими наймодавець у рамках здійснення ним підприємницької діяльності передає річ у користування, публічними договорами та договорами приєднання.

Окрему увагу приділено аналізу наукових підходів до визначення правової природи договору лізингу та його місця в системі цивільно-правових договорів. У роботі виокремлено дві особливості договору лізингу: по-перше, у користування передається майно, яке лізингодавець набуває у власність винятково з метою передання його в подальшому в найм; по-друге, таке майно повинно належати до категорії основних фондів. Ці особливості у своїй сукупності утворюють кваліфікаційний чинник, що дає змогу вирізнити договір лізингу як окремий вид договору найму (оренди).

У підрозділі 2.3. «Правовий статус сторін договору про передання майна в користування» встановлено, що 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.

Визначено особливості передання управителем майна в користування на договірних умовах найму (позички): по-перше, імперативна вимога законодавця про необхідність отримання згоди установника управління щодо відчуження або застави управителем майна, переданого йому в управління, обумовлює презумпцію 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. По-друге, плата, яка справляється з наймача за користування майном, належить не управителю як наймодавцю, а установнику управління. Третя особливість цього договору найму (оренди) пов'язана зі строковістю обох договірних конструкцій і виражається в тому, що 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».

Зроблено застереження, що ч. 2 ст. 774 ЦК України, яка визначає долю відносин піднайму на випадок припинення дії договору найму, не сприятиме інтересам піднаймача, якщо вказане правило поширити на випадок дострокового припинення договору найму з вини наймача. Запропоновано визначити за піднаймачем у цьому випадку права й обов'язки наймача за відсутності негайного заперечення наймодавця.

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 запропоновано 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.

Встановлено, що частина спільного майна, яка відповідає частці співвласника у праві спільної часткової власності та надана йому у володіння і користування, може бути передана таким співвласником у володіння і користування лише за згодою інших співвласників, оскільки вказана частка продовжує залишатись у режимі спільної часткової власності. Подібний висновок можна поширити і на той випадок, коли співвласники домовилися про порядок володіння та користування майном, яке є їхньою спільною частковою власністю.

Підрозділ 2.4. «Істотні умови договору про передання майна в користування» присвячений дослідженню істотних умов договору, за якими

майно передається в користування, та аналізу законодавчих обмежень щодо визначення окремих видів майна предметом цієї договірної форми загалом та її різновидів зокрема.

Розглянуто правову природу договірних конструкцій, за якими у користування на платній основі передають не річ, а її конструктивні елементи будівлі (стіну, дах) тощо. Запропоновано зазначені відносини опосередковувати договірною моделлю найму (оренди), предметом якої є відповідне майнове право (право розміщувати рекламні засоби, антени, сонячні батареї тощо). Такий підхід до врегулювання вказаних відносин користування 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, юридичний інструментарій загальних положень про найм (оренду) глави 58 ЦК України. Зроблено висновок, що такою ж договірною моделлю опосередковуються відносини оренди земельної частки (паю), оренди каналів зв'язку.

Запропоновано виокремити та визначені особливості користування без вибуття речі з майнової сфери наймодавця. Підставою для такого висновку стала тенденція договірної практики до укладання договорів, якими опосередковуються такі відносини користування (як приклад, оренда робочого місця (коворкінг)).

Отримало подальший розвиток наукове положення про плату та строк користування майном як істотні умови договору найму. Обидві умови необхідно відносити в ранг істотних як такі, що необхідні для цієї договірної конструкції. Запровадження законодавчої новели в п. 2 ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України в правове поле відносин найму розширило свободу сторін договору найму (оренди) у визначенні вказаних умов, адже, укладаючи договір, наймач і наймодавець за домовленістю можуть зазначати або не зазначати в ньому часові межі користування майном та розмір плати.

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

Закон не встановлює правових наслідків порушення нормативно встановлених меж розміру орендної плати. Доведено, що такого роду умова договору про розмір орендної плати є недійсною з підстави, передбаченої ч. 1

ст. 203 ЦК України, а розмір орендної плати слід визначати відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України та з урахуванням нормативно встановлених його меж.

Істотне зменшення можливості користуватися майном є одним із проявів істотної зміни обставин, про яку зазначено в ст. 652 ЦК України. Екстраполюючи легально визначену в цій статті сутність «істотності» на відносини найму, під істотним зменшенням можливості користування майном необхідно розуміти таке зменшення можливості здобувати з майна корисні властивості, що якби наймач зміг це передбачити, то він не уклав би договір або уклав би його на інших умовах.

У підрозділі 2.5. «Права та обов'язки сторін договору з передання майна в користування» проаналізовано особливості здійснення прав та виконання обов'язків сторонами договору про передання майна в користування.

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.

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.

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.

Редакційного уточнення потребує положення цивільного законодавства щодо гарантії якості речі, яку може надавати наймодавець протягом усього строку найму. Щоб усунути імперативний підхід до визначення строку гарантії, оскільки сторони не повинні бути позбавлені можливості встановлювати в договорі менший гарантійний строк, порівняно зі строком найму, запропоновано викласти ч. 1 ст. 768 ЦК України в такій редакції: «Наймодавець може гарантувати якість речі протягом встановленого в договорі строку».

У підрозділі 2.6. «Укладання договорів, за якими майно передається в користування» встановлено, що 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 землі, а також 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. Усі вони разом, хоч і ускладнюють процес укладання договору оренди, однак покликані забезпечити ринкові потреби ефективного управління державним (комунальним) майном. 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.

Розділ 3. «Особливості правового регулювання окремих видів договірних зобов'язань про передання майна в користування» складається з п'яти підрозділів, кожен з яких присвячений окремому виду договорів досліджуваного договірного типу.

У підрозділі 3.1. «Договір найму (оренди)» з'ясовано співвідношення понять «найм» і «оренда», якими законодавець визначив назву глави 58 ЦК України. Аналіз підходів до вирішення цього питання в законодавстві європейських держав дав змогу зробити висновок, що розмежування цих понять властиве континентальному праву загалом. У законодавстві України обидва поняття позначають відносини строкового користування майном, однак не обумовлюють видозміну договірних форм договірного 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.

З огляду на узвичаєну сферу застосування у вітчизняному законодавстві понять «найм» і «оренда» та лексичне позначення відносин користування житлом словом «найм», запропоновано у назві гл. 59 ЦК України слово «оренда» вилучити, а в ст. 810-1 замінити на «найм». Також 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 визначення першого з них передбачає одержання прямої чи опосередкованої комерційної вигоди.

Аналізуючи смислове навантаження поняття «оренди», яке трапляється у вітчизняних нормативних-правових актах, автор дійшов висновку, що зміст зазначеної правової категорії є поліаспектним. 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.

У підрозділі 3.2. «Договір прокату» узагальнено кваліфікаційні ознаки договору прокату, які полягають: а) у віднесенні законодавцем договору прокату до публічних договорів та договорів приєднання; б) у правовому статусі наймодавця — таким є особа, для якої прокат є видом підприємницької діяльності; в) у предметі цього договору, яким можуть бути індивідуально-визначені, неспоживчі рухомі речі; г) у змісті 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.

Аналізуючи нормативну складову механізму правого регулювання сучасних відносин прокату, автор встановив, що в ЦК України (§ 2 гл. 58) визначено лише ключові орієнтири їхньої регламентації. Деталізація особливостей правового впливу на динаміку цих відносин перенесена, здебільшого, у площину підзаконних нормативно-правових актів, окремі положення яких потребують узгодження з нормами гл. 58 ЦК України.

Виявлено розбіжність у змістовому навантаженні понятійного апарату ЦК України та Закону України «Про авторське право і суміжні права», у якому законодавець для визначення поняття «опублікування твору, фонограми, відеограми» використовує категорії «побутовий» та «комерційний прокат», передбачаючи, фактично, поділ договору прокату на види. Задля нівелювання цієї невідповідності запропоновано внести редакційні зміни у вказаний Закон шляхом заміни словосполучення «побутового чи комерційного прокату» сентенцією «передання в прокат».

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. Запропоновано, закріпити за сторонами

такого договору можливість вирішувати питання капітального і поточного ремонту речі та її стану при поверненні на власний розсуд.

З огляду на встановлену в підзаконних нормативно-правових актах, що регулюють прокатні відносини, вимогу укладання договору прокату в письмовій формі та віднесення договору прокату до договорів приєднання, запропоновано в § 2 гл. 58 ЦК України визначити необхідність укладання цього договору в письмовій формі.

У підрозділі 3.3. «Договір лізингу» проаналізовано основні етапи становлення та розвитку в Україні законодавства про лізинг. Автором доведено, що 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».

У контексті дослідження суб'єктного складу договору фінансового лізингу критичному аналізу піддано непослідовність позиції законодавця щодо визначення правової моделі цього договору в Законі України «Про фінансовий лізинг». Підтримуючи концепцію комплексності правовідносин фінансового лізингу, автор наводить додаткові аргументи на користь оцінки договору лізингу як двостороннього правочину, яким опосередковується один із видів найму (оренди).

Участь у правовідносинах 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. Запропоновано 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.

У підрозділі 3.4. «Договір найму (оренди) житла» досліджено сучасне правове регулювання відносин найму (оренди) приватного житла, що є окремим інститутом договірної права. Основу цього правового інституту становлять норми, закріплені в гл. 59 ЦК України. Порівняльний аналіз положень цивільного та житлового законодавства України дав змогу виявити різномістовність термінології та встановити, що теперішнє законодавче

регулювання відносин найму (оренди) житла не позбавлене суперечливих моментів, які негативно впливають на правозастосовну практику.

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.

Спростовано наукову оцінку сутності понять «житло» і «помешкання» як рівнозначних. Формально-логічний аналіз редакції ст. 379, ч. 1 ст. 812 та ч. 3 ст. 825 ЦК України дає змогу стверджувати, що друге поняття змістовно об'ємніше за перше, оскільки воно, разом із категоріями «будинок», «квартира», що визначені цивільним законодавством як «житло», позначає частину будинку та частину квартири, кімнату, частину кімнати. З метою уникнення понятійного нашарування в цивільно-правовому регулюванні житлових відносин запропоновано внести зміни до ст. 379 ЦК України, замінивши слово «приміщення» словосполученням «помешкання».

З огляду на те, що предметом договору найму житла є помешкання, яке використовується винятково для проживання, у ЦК України визначено єдину вимогу до стану помешкання як предмета договору найму — це придатність для постійного проживання в ньому. Такий законодавчий підхід є виправданим з позиції уніфікації нормативного регулювання, оскільки житловий будинок і квартира розцінюються як житло, якщо вони призначені для проживання.

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.

У підрозділі 3.5. «Договір позички» виокремлено два кваліфікаційні чинники (тимчасовість користування майном та безоплатність), які, разом узяті, зумовлюють самотність договору позички, визначають його місце в системі цивільно-правових договорів та критерії допустимості застосування загальних положень про найм до регулювання відносин позички. Зокрема, встановлено, що 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. Зазначені фактори, з метою забезпечення належного рівня уніфікації правового регулювання відносин позички, запропоновано законодавчо закріпити шляхом доповнення ч. 3 ст. 827 ЦК України словами: «якщо інше не впливає із суті відносин позички або не встановлено договором чи законом».

Обґрунтовано необхідність редакційного корегування змісту норми ст. 830 ЦК України в плані законодавчого закріплення за користувачем права на відмову від договору позички, що більш послідовно відповідає режиму безоплатного користування, порівняно з правом на розірвання договору позички, яке визначене в чинній редакції цієї статті.

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. Порівнюючи редакцію цієї норми з ч. 1 ст. 785 ЦК України, автор зауважує, 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.

Виявлено неприпустиме з позиції ефективності правового регулювання ототожнення в ГК України (ч. 1 ст. 346, ч. 1. ст. 348, ч. 2. ст. 349) та матеріалах судової практики (Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» № 7 від 04.10.1991 р.) понять «кредиту» і «позички». Такий стан правопорядку кредитних відносин вимагає редакційного уточнення зазначених норм відповідно до сутності понять.

Розділ 4. «Проблеми виконання та договірної відповідальності у відносинах із передання майна в користування» складається з трьох підрозділів, де розглянуто стадії виконання, зміни та припинення договорів, за якими майно передається в користування, наслідки порушення зобов'язань наймодавцем і наймачем, способи захисту їхніх прав та прав третіх осіб.

У підрозділі 4.1. «Виконання договірних зобов'язань з передання майна в користування» на основі загальнотеоретичного розуміння сутності виконання зобов'язань, наукових підходів до виокремлення його стадій та співвідношення

принципів реального і належного виконання зобов'язань проаналізовано особливості проявів цих принципів у правовому регулюванні відносин найму.

Важливим елементом належного виконання зобов'язань із передання майна в користування є їх виконання в належний строк. Значну частину строків у правовому регулюванні цих зобов'язань визначено категоріями «негайно», «розумні строки», «будь-який час» тощо. «Розумний строк» як оцінна категорія передбачає період часу, необхідний і достатній для оперативного 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. З огляду на загальну презумпцію добросовісної та розумної поведінки учасників цивільних правовідносин, тягар доведення факту прострочення виконання зобов'язань покладається на того з учасників відносин найму, якому належить право вимагати вчинення відповідних дій. Вказівка закону на можливість виконання певної дії в «будь-який» час встановлює для суб'єктів правовідносин право на власний розсуд вирішувати часові межі зобов'язання залежно від тих чи інших обставин.

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.

Встановлено, що 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 обчислення строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 795 ЦК України). Зроблено застереження, що 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».

Підрозділ 4.2. «Зміна й припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування та їх правові наслідки» присвячений дослідженню підстав, порядку і правових наслідків зміни та припинення договорів, за якими майно передається в користування.

У результаті аналізу підстав зміни договірної зобов'язання з передання майна в користування доведено, що у випадку зміни суб'єктного складу, змісту (прав та обов'язків контрагентів), умов користування предметом договору тощо, якщо це не призвело до зміни видової моделі договору найму, зберігається правова природа 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 огляду на кваліфікаційну ознаку предмета договору (річ, визначена індивідуальними ознаками), зроблено висновок, що коли предмет договору замінюється на інший, йому подібний, зобов'язання, обумовлене попереднім договором, припиняється, а відносини щодо 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 обґрунтовано необхідність уточнення змісту абз. 3 п. 4.2 Порядку надання у користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, відповідно до якого заміна несправного предмета (за визначених умов) іншим аналогічним предметом не спричиняє обов'язку переукладення договору, оскільки в цьому випадку також відбувається заміна одного предмета договору іншим.

Встановлено, що для визначення можливості зміни договору прокату потрібно керуватись вимогами ст. 634 ЦК України в їх співвідношенні зі ст. 651 ЦК України, яка визначає загальні підстави зміни договору. Таке поєднання дасть змогу розширити підстави зміни договору прокату.

У процесі дослідження строку як підстави припинення відносин найму аргументовано, що вплив максимального (граничного) строку договору найму окремих видів майна, встановленого законом, завжди є підставою припинення відповідного договору (зобов'язання). Натомість, вплив 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.

У підрозділі 4.3. «Правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування» розглянуто основні випадки порушення обов'язків наймачем і наймодавцем крізь призму положень гл. 51 ЦК України, з'ясовано особливості правових наслідків таких порушень та визначено способи захисту їхніх прав і прав третіх осіб.

Вимога наймача передати йому предмет договору найму, якщо наймодавець не виконав обов'язок щодо передання цього майна в зазначений законом чи договором строк, є зобов'язально-правовим способом захисту права наймача. Якщо предметом договору найму є індивідуально визначена річ, то питання щодо можливості її витребування від наймодавця необхідно вирішувати крізь призму правових наслідків невиконання обов'язку передати річ, визначену індивідуальними ознаками, які передбачені в ст. 620 ЦК України.

Наймач втрачає право витребувати у наймодавця річ, визначену предметом договору найму (оренди), якщо ця річ на момент пред'явлення наймачем вимоги вже була передана третій особі у власність чи користування. Однак витребувати річ він може в наступного власника, з огляду на властивий відносинам найму принцип слідування права за річчю. Якщо річ ще не передано, наймач одержить її за своєю вимогою, коли доведе, що зобов'язання на його користь виникло раніше від усіх інших, а коли це неможливо визначити, йому необхідно довести, що він першим пред'явив позов. У протилежному випадку єдиним допустимим способом захисту прав наймача буде відмова від договору найму та вимога відшкодування завданих йому збитків.

Рекомендовано розглядати діапазон правових можливостей наймача, на той випадок, коли наймодавець не повідомить його про всі права третіх осіб при укладанні договору найму, через поєднання спеціального положення ч. 2 ст. 769 ЦК України та загального положення про виконання зобов'язання (ч. 3 ст. 528 ЦК України), яке дозволяє наймачу за свій рахунок задовольнити вимогу третьої особи без згоди наймодавця у разі настання небезпеки втратити право найму.

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 невиконання 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.

Якщо договором найму буде встановлено не щомісячну, а іншу періодичність оплати користування річчю (квартал, півріччя тощо), то правові наслідки невиконання наймачем обов'язку щодо внесення плати слід встановлювати в договорі. Водночас, наймодавець, у будь-якому випадку, матиме право вимагати розірвання договору в суді, якщо вбачатиметься істотне порушення умов договору внаслідок несвоєчасної оплати за користування майном.

З огляду на законодавчо встановлену можливість обирати за згодою сторін договору форму плати за користування майном, обґрунтовано, що відповідальність наймача за невнесення ним плати визначається положеннями про відповідальність за порушення тих зобов'язань, якими опосередковується зустрічне задоволення наймача.

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.

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 договірнього 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 позики); 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 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 договірних 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 видів утворень підтипу договору найму (оренди), договір лізингу опосередковує відносини 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 позичкових 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 наймодавця і наймач мають право як застосовувати заходи оперативного впливу, так і вимагати відшкодування збитків або сплати неустойки, що є мірами цивільно-правової відповідальності. Усі їх застосовують за загальними правилами, за наявності вини порушника.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії

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. 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.

3. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики : Монографія [Текст] / І. Р. Калаур. — Тернопіль : Підручники і посібники, 2014. — 480 с.

Статті у фахових наукових виданнях

1. 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. — Івано-Франківськ, 2009. — Випуск XXI. — С. 109-113.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Калаур І. Р. Отдельные вопросы унификации правового режима отношений временного пользования имуществом [Текст] / І. Р. Калаур // *Leges et Vita*. — 2014. — Noiembrie. — С. 43-48.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Калаур І. Р. Повернення майна наймодавцю: окремі аспекти правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // *Право і суспільство*. — 2015. — № 2. — С. 79-85.

18. Калаур І. Р. Цивільний кодекс України — основне інституційне джерело регулювання відносин найму(оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // *Підприємництво, господарство і право*. — 2015. — № 2. — С. 8-14.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

Тези виступів на наукових заходах

1. Калаур І. Р., Федунів А. Д. Правова природа договору оренди земельної частки (паю) [Текст] / І. Р. Калаур, А. Д. Федунів // Збірник наукових праць за результатами Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин в Україні». — Хмельницький : Вид-во Хмельницького ун-ту управління та права, 2010. — С. 282-285.

2. Калаур І. Р. До питання про предмет договору найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми юридичної науки: збірник тез міжнародної наукової конференції «Дев'ять осінніх юридичних читань» (м. Хмельницький, 12-13 листопада 2010 року) : у 4-х частинах. — Ч. 3. — Хмельницький : Вид-во Хмельницького ун-ту управління та права, 2010. — С. 113-114.

3. Калаур І. Р. Про окремі новели змін до законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна [Текст] / І. Р. Калаур // Правові та економічні передумови участі суб'єктів публічного права в приватних відносинах: загальнодержавні та регіональні аспекти (м. Кіровоград, 09-10 грудня 2011 року): збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції / Ред. кол. О. О. Первомайський (голова), Г. Ю. Шаркова (заступник голови) та ін. — К. : НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2011. — С. 53-56.

4. Калаур І. Р. Окремі аспекти застосування норм цивільного й господарського кодексів України та норм спеціальних законодавчих актів для правового регулювання відносин найму (оренди) [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми цивільного права та процесу: матеріали Міжнародної наукової конференції, присвяченої пам'яті Ю. С. Червоного). — Одеса, 17 грудня 2010 р.). — 2010. — С. 45-49.

5. Калаур І. Р. Зміна та розірвання договору найму (оренди): окремі аспекти цивільно-правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслової, 16 берез. 2012 р. / [редкол.: В. І. Борисова (підп. ред.) та ін.]; Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». — Х. : Право, 2012. — С. 163-166.

6. Калаур І. Р. Способи, підстави та порядок розірвання договору найму (оренди): окремі аспекти цивільно-правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Приватноправове регулювання суспільних відносин : традиції, сучасність, перспектива. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Одеса, 19-20 квітня 2012 року. — К. : ТОВ «Білоцерківдрук», 2013. — С. 284-287.

7. Калаур І. Р. Договір прокату: окремі питання правового регулювання [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання). Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Київ, 19 жовтня 2012 року. — К. : ТОВ «Білоцерківдрук», 2013. — Т. 1. — С. 403-407.

8. Калаур І. Р. Окремі питання виконання договірних зобов'язань з передання майна у користування [Текст] / І. Р. Калаур // Цивільне законодавство: система, міжгалузеві зв'язки, шляхи вдосконалення. Матеріали міжнародного цивілістичного форуму, Київ, 25-26 квітня 2013 року. — К. : ТОВ «Білоцерківдрук», 2014. — С. 177-179.

9. Калаур І. Р. До питання про правову природу права наймача [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми приватного права: матеріали між нар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор., АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. — Х., 2014. — С. 137-140.

10. Калаур І. Р. До питання про правомочності наймача та їхню правову природу [Текст] / І. Р. Калаур // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна (7 червня 2014 р.). — Х. : Харківський національний університет внутрішніх справ, 2014. — С. 181-184.

11. Калаур І. Р. До питання про оренду конструктивних елементів будівлі (капітальної споруди) [Текст] / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми приватного права: матеріали між нар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор., АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 27 лютого 2015 р.). — Х. : Право, 2015. — С. 114-117.

12. Калаур І. Р. Заміна наймача у договорі оренди земельної ділянки [Текст] / І. Р. Калаур // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна (30 травня 2015 р.). — Х. : Харківський національний університет внутрішніх справ, 2015. — С. 147-150.

АНОТАЦІЯ

Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України. — На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 — цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. — Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, Київ, 2015 р.

Дисертація містить комплексний аналіз теоретичних і практичних проблем передання майна в користування. Охарактеризовано нормативно-

правову складову механізму правового регулювання відносин користування майном та з'ясовано роль договору в цій системі взаємозв'язку правових явищ.

Визначено правову природу відносин, які виникають із договорів про передання майна в користування, і з'ясовано коло учасників цих відносин та їх правовий статус. Систематизовано договори, за якими майно передається в користування, з використанням моделі ступеневої систематизації. Проведено теоретичний аналіз особливостей передання майна в користування за окремими договірними моделями досліджуваного договірної типу.

Розглянуто теоретичні та практичні проблеми виконання договорів, за якими майно передається в користування, досліджено підстави зміни та припинення цих договорів. Проаналізовано правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування та визначено способи захисту їхніх прав та прав третіх осіб.

Ключові слова: користування майном, договір найму (оренди), договір прокату, договір лізингу, договір позички, право найму (оренди), плата за користування майном.

АННОТАЦІЯ

Калаур И. Р. Договорные обязательства о передаче имущества в пользование в гражданском праве Украины. — На правах рукописи.

Диссертация на соискание научной степени доктора юридических наук по специальности 12.00.03 — гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. — Научно-исследовательский институт частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака НАПрН Украины, Киев, 2015 г.

Диссертация содержит комплексный анализ теоретических и практических проблем передачи имущества в пользование. В работе охарактеризована нормативно-правовая составляющая механизма правового регулирования отношений пользования имуществом, исследованы пути гармонизации гражданского и хозяйственного законодательства в сфере регулирования арендных отношений, обусловлена роль договора в этой системе взаимосвязи правовых явлений.

Определена правовая природа отношений, возникающих из договоров о передаче имущества в пользование. Сделан вывод, что спектр правомочий арендатора объединяет два вида гражданских прав: права в обязательных правоотношениях между арендодателем и арендатором и вещное право, именуемое арендой, содержание которого составляют правомочия владения и пользования вещью. Тем не менее, это не приводит к стиранию границ между вещных и обязательственных правоотношений и появления «смешанных» гражданских отношений. Особенность найма имущественных прав не

предусматривает возникновения вещных прав в случае заключения соответствующего договора найма

Систематизированы договоры, по которым имущество передается в пользование, с использованием модели ступенчатой систематизации, что позволило выделить договорные подтипы, виды и подвиды исследуемого договорного типа. Уточнен классификационный критерии договора проката и договора лизинга.

Выяснен правовой статус сторон исследуемого договорного типа, определены особенности передачи имущества в пользование управителем по договору управления имуществом и арендатором по договору субаренды. Установлено, что существенными условиями любого договора, по которому имущество передается в пользование, являются его предмет и срок, а также плата, если предусмотрено встречное удовлетворение за пользование имуществом. Предложено определить предметом договора аренды конструктивных элементов строения и аренды земельного пая имущественные права. Сделан вывод о необходимости включить в сферу правового регулирования отношений аренды режим пользования, когда вещь остается в пределах имущественной сферы арендодателя. Определены преддоговорные стадии заключения договора аренды государственного и муниципального имущества: стадия согласования, информационная стадия, стадия проведения соревновательных мероприятий.

Проведен теоретический анализ особенностей передачи имущества в пользование по отдельным договорным моделям исследуемого договорного типа. Установлено, что в законодательстве Украины понятия «наем» и «аренда» обозначают отношения срочного пользования имуществом, однако не оговаривают видоизменение договорных форм договорного типа о передаче имущества в пользование. Определена неоднозначность содержания правовых понятий, которые используются в регулирование отношений найма жилого помещения и ссуды. Доказана необходимость определить все договоры аренды, по которым арендодатель, в рамках осуществления им предпринимательской деятельности, передает вещь в пользование, как публичные договоры и договоры присоединения.

Рассмотрены теоретические и практические проблемы выполнения договоров, по которым имущество передается в пользование исходя из принципов реального и надлежащего исполнения обязательств.

Исследованы основания для изменения и прекращения договора аренды. Сделано вывод, что изменение субъектного состава этого договора, его содержания (прав и обязанностей сторон), условий пользования имуществом

влечет прекращение договора, если в конечном итоге изменился вид договора аренды.

Проанализированы правовые последствия нарушения сторонами обязательств по договорам о передаче имущества в пользование и определены способы защиты их прав и прав третьих лиц. Установлено, что возможность арендодателя отказаться от договора не зависит от уплаты нанимателем задолженности в период между возникновением трехмесячного долга и получением им уведомления об отказе от договора.

Ключевые слова: пользование имуществом, договор аренды, договор проката, договор лизинга, договор займа, право аренды, плата за пользование имуществом.

ANNOTATION

Kalaur I.R. Contractual obligations on transfer of property for use in civil law of Ukraine. — On the manuscript.

The dissertation to competition for academic degree of Doctor of law sciences in specialty 12.00.03 — Civil law and Civil procedure; Family law; International private law. — Burchak Research institute of private law and enterprise of National academy of legal sciences of Ukraine, Kyiv, 2015.

The dissertation contains a comprehensive analysis of theoretical and practical problems of transfer of property for use. Legal component of the mechanism of legal regulation of the use of property relations is characterized and the role of contract in system of legal phenomena interconnection is ascertained.

The legal nature of relations arising from contracts on transfer of property for use is defined, the number of participants of these relations and their legal status is determined. Contracts of transfer of property for use are systematized with using the model of stepwise systematization. The theoretical analysis features of transfer property for use by separate contractual model is conducted.

Theoretical and practical problems of performance of contracts by which property is transferred for use are examined, reasons of change and termination of contracts are investigated. The legal consequences of violation of obligations under contracts on the transfer property for use are analyzed, methods of protection rights of parties of contract and rights of the third persons are determined.

Key words: use of property, contract of engagement (tenancy), hiring contract, lease contract, loan contract, the right to engagement (tenancy), payment for using of property.

Підписано до друку 08.09.2015. Формат 60x84/16. 2,27 ум. др. арк., 2,29 обл.-вид. арк.
Тираж 200. Замовлення № 15-601.

Видавець і виготовлювач Редакція газети «Підручники і посібники».
46000, м. Тернопіль, вул. Поліська, ба.
Тел.: (0352) 43-15-15; 43-10-21.

Збут: zbut@pp-books.com.ua Редакція: red@pp-books.com.ua Виробництво: print@pp-books.com.ua
www.pp-books.com.ua

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції
серія ДК № 4678 від 21.01.2014 р.
Книга-поштою: а/с 376, Тернопіль, 46011.
Тел.: (0352) 42-43-76; 097-50-35-376
post@pp-books.com.ua