



ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Хуторян Ч.М.,

*старший науковий співробітник
Інституту держави і права
ім. В.М. Корецького НАН України,
доктор юридичних наук*

НОВЕ В ПРАВОВОМУ РЕГУЛЮВАННІ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗА ЦИВІЛЬНИМ КОДЕКСОМ УКРАЇНИ

У Цивільному кодексі України (надалі – ЦК України), яким запроваджено принципово новий підхід у регулюванні правових відносин у сфері цивільного обороту, багато новел щодо врегулювання відносин, пов'язаних з передачею майна в оплатне строкове користування. Незважаючи на те, що аналізу договору найму (оренди) та його різним видам приділялось достатньо уваги вченими цивільного права, у зв'язку з прийняттям та введенням в дію нового ЦК України виникає необхідність в правовому аналізі особливостей цього виду договору. Це сприятиме однозначному тлумаченню та правильному правозастосуванню норм на практиці. Тому метою цієї публікації є дослідження особливостей правового регулювання договору найму (оренди) в новому Цивільному кодексі України.

Тут слід зазначити, що перша особливість нового ЦК України в порівнянні з ЦК УРСР помітна вже в назві самої глави. Глава ЦК України, якою врегульовані ці цивільно-правові відносини, має назву “Найм (оренда)”. Таким чином, законодавець України вирішив тривалу суперечку в теорії цивільного права щодо співвідношення понять „оренда” та “найм” на користь підходу, згідно з яким ці поняття вважались тотожними.

На відміну від ЦК УРСР, новий ЦК України не встановлює загальних правил щодо форми договору найму (оренди), врегульовуючи лише питання щодо форми договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди. Так, згідно зі ст. 793 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Спеціальна форма встановлюється для договорів найму будівель та інших капітальних споруд, які укладаються на строк більше одного року. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Крім цього, відповідно до ст. 794 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше одного року, підлягає державній реєстрації.

Новий ЦК України законодавчо закріпив вимоги щодо предмету договору найму. Так, відповідно до ст. 760 ЦК України встановлюється, що предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Новелою ЦК України є встановлення можливості укладення договорів найму (оренди) без зазначення розміру плати за користування майном. Так, відповідно до ч. 1 ст. 762 ЦК України встановлено, що за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

Таким чином, ЦК України відійшов від усталеної в теорії цивільного права позиції, що плата за користування майном (орендна плата) є істотною умовою договору найму (оренди).



Врегулювання в ЦК питань щодо визначення орендної плати у випадках невизначення її сторонами в тексті договору, робить цю умову не істотною, а звичайною. О.С. Іоффе вказував, що звичайними є умови, наявність або відсутність яких на факт укладення договору ніякого впливу не виявляє. Більш того, практично немає необхідності включати звичайні умови до договору, тому що вони сформульовані в законі або інших нормативних актах і, оскільки контрагенти погодились укласти цей договір, вони тим самим визнаються такими, що виразили згоду підкоритися тим умовам, які за законом розповсюджуються на договірні відносини відповідного виду або на всі договори взагалі.¹

ЦК України встановив можливість сторін в договорі оренди передбачати індексацію орендної плати. ЦК УРСР не встановлював такої можливості.

ЦК України прямо закріпив можливість сторін встановлювати плату за користування майном у натуральній формі. Згідно з ч. 2 ст. 762 ЦК України плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму.

У зв'язку з внесенням плати за користування майном у натуральній формі на практиці часто виникали питання щодо віднесення таких договорів до договорів бартеру.

Новий ЦК України договори бартеру ототожнює з договорами міни. Так, відповідно до ч. 1 ст. 715 ЦК України встановлено, що за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Згідно з п. 1.19 Закону України „Про оподаткування прибутку підприємств” бартер (товарний обмін) визначається як господарська операція, яка передбачає проведення розрахунків за товари (роботи, послуги) у будь-якій формі, іншій, ніж грошова, включаючи будь-які види заліку та погашення взаємної заборгованості, в результаті яких не передбачається зарахування коштів на рахунки продавця для компенсації вартості таких товарів (робіт, послуг).

На нашу думку, такий підхід є неправильним. Договори найму (оренди) не можна розглядати як договори щодо надання послуг або передачі товару, оскільки наймодавець за такими договорами не надає послуг або не передає товар у власність наймачу. Враховуючи це, віднесення договорів оренди, в яких орендна плата сплачується у натуральній формі, до договорів бартеру є безпідставним.

Стаття 259 ЦК УРСР встановлювала, що коли договір майнового найму укладено без зазначення строку, він вважається укладеним на невизначений строк і кожна із сторін вправі відмовитися від договору в будь-який час, попередивши про це в письмовій формі другу сторону за три місяці.

ЦК України для договорів, в яких не визначений строк користування майном, встановив такі ж правила, як і ЦК УРСР. Так, ст. 763 ЦК України передбачено, що договір найму укладається на строк, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк.

Однак, на відміну від ЦК УРСР, ЦК України встановив інші строки для попередження про розірвання такого договору. Згідно з аб. 2 ч. 2 ст. 763 ЦК України кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк.

¹ Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975. – С.387-388.



Як бачимо, новий ЦК України встановив загальний строк попередження про розірвання договору найму, укладеного без зазначення строку користування майном в один місяць, на відміну від ЦК УРСР, який встановлював такий строк в 3 місяці, що, на нашу думку, є правильним.

Спеціальний строк встановлений ЦК України для повідомлення про розірвання договорів найму (оренди) нерухомого майна, укладених на невизначений строк. У випадку користування нерухомим майном на підставі договору найму (оренди) без зазначення строку користування, кожна із сторін такого договору матиме право відмовитись від такого договору попередивши про це іншу сторону за три місяці. Це, безумовно, пов'язано з особливостями самого предмета договору найму в цьому випадку, а саме – особливостями користування нерухомим майном та можливими складнощами із організацією швидкої передачі цього майна від наймача до наймодавця.

Позитивним моментом у врегулюванні відносин щодо найму (оренди) майна без встановленого строку користування є надання сторонам договору права в самому договорі визначити строки попередження про розірвання договору, що відповідає принципу свободи договору.

ЦК УРСР в ст. 260 встановлював правило, згідно з яким в разі продовження користування майном після закінчення строку договору при відсутності заперечень з боку наймодавця договір вважається поновленим на невизначений строк і кожна з сторін вправі в будь-який час відмовитись від договору, попередивши про це другу сторону за один місяць.

На відміну від ЦК УРСР, згідно з ЦК України такий договір буде вважатись продовженим на той самий строк, який встановлювався договором. Так, згідно зі ст. 764 ЦК України, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Ми вважаємо, що таке категоричне встановлення наслідків продовження користування майном після закінчення строку дії договору найму (оренди) є не виправданим. В такому випадку, на нашу думку, сторони повинні мати право врегулювати відносини, пов'язані з продовженням користування майном, безпосередньо в договорі на власний розсуд. Тут якраз доцільно звернути увагу на правило, встановлене в ч. 3 ст. 6 ЦК України, яка встановлює, що сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

Обов'язковість положень ст. 764 ЦК України для сторін, на нашу думку, не впливає ні зі змісту, ні із суті відносин щодо найму (оренди) майна, тому можемо говорити про те, що сторони за договором найму (оренди) мають право встановлювати й інші наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору оренди, ніж встановлені ЦК України.

Новелою ЦК України є надання права сторонам в договорі найму (оренди) встановлювати, що договір припиняється у разі відчуження наймодавцем речі, яка є предметом договору. Так, відповідно до ч. 2 ст. 770 ЦК України сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється. ЦК УРСР не надавав такої можливості сторонам договору найму, встановлюючи в ст. 268, що при переході права власності на здане в найм майно від наймодавця до іншої особи договір найму зберігає чинність для нового власника.

Прогресивним кроком нового ЦК України слід визнати надання наймодавцю права відмовитись від договору найму в односторонньому порядку.



Як зазначає В.В. Вітрянський, для реалізації права односторонньої відмови від виконання договору (відмова від договору) або зміни його умов не вимагається звертатися до суду з позовом про розірвання або зміну договору. Договір вважається розірваним або зміненим з моменту, коли сторона, яка наділена правом на односторонню відмову від договору або зміну його умов, доведе своє рішення належним чином до контрагента за договором.²

Такі положення знайшли своє відображення і в законодавстві України. Так, відповідно до ст. 782 ЦК України встановлено, що наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

ЦК України, як і ЦК УРСР (ст. 265), встановлює обов'язок наймача у разі припинення договору найму негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

Однак, на відміну від ЦК УРСР, новий ЦК України встановив відповідальність наймача у випадку невиконання обов'язку щодо повернення речі у разі припинення договору найму. Так, відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

Новий ЦК України, окрім договору прокату, виділив такі різновиди договору найму, як найм (оренда) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренда) транспортних засобів, лізинг.

Виділення таких різновидів в ЦК України проведене на підставі особливостей предмета найму, за винятком договору лізингу.

Так, відповідно до ст. 787 ЦК України встановлюється, що за договором прокату наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з передання речей у найм, передає або зобов'язується передати рухому річ наймачеві у користування за плату на певний строк. Згідно зі ст. 788 ЦК України предметом договору прокату є рухома річ, яка використовується для задоволення побутових невіробничих потреб.

В ст. 792 ЦК України встановлюється, що за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Земельна ділянка може передаватися у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Згідно зі ст. 793 ЦК України предметом договору найму транспортного засобу можуть бути повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо. Договором найму транспортного засобу може бути встановлено, що він передається у найм з екіпажем, який його обслуговує.

Щодо кваліфікаційних ознак договору лізингу, то тут слід говорити про сукупність таких ознак. По-перше, згідно зі ст. 807 ЦК України предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів. Не можуть бути предметом договору лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, а також інші речі, встановлені законом. По-друге, суб'єктом правовідносин лізингу може виступати, окрім лізингодавця та лізингоотримувача, ще й третя особа – продавець (постачальник) предмета договору лізингу. Так, відповідно до ст. 808 ЦК України, якщо відповідно до договору непрямого лізингу вибір продавця (постачальника) предмета договору лізингу був здійснений

² Вітрянский В.В. Расторжение и изменение договора вследствие одностороннего отказа от договора // Гражданское право. Т.2., Полутом 1 / Отв.ред. проф. Е.А. Суханов – М.: БЕК, 2002. – С.197.



лізингоодержувачем, продавець (постачальник) несе відповідальність перед лізингоодержувачем за порушення зобов'язання щодо якості, комплектності, справності предмета договору лізингу, його доставки, заміни, безоплатного усунення недоліків, монтажу та запуску в експлуатацію тощо. Якщо вибір продавця (постачальника) предмета договору лізингу був здійснений лізингодавцем, продавець (постачальник) та лізингодавець несуть перед лізингоодержувачем солідарну відповідальність за зобов'язанням щодо продажу (поставки) предмета договору лізингу.

Виявлення та розкриття сутності особливостей правового регулювання договору найму сприятиме однозначному застосуванню правових норм, що регулюють цей договір, та запобіганню спорам, які виникають між сторонами договору.



Стефанчук Р.О.,

*завідувач кафедри цивільно-правових
дисциплін Хмельницького інституту
регіонального управління та права,
старший науковий співробітник
Подільської лабораторії НДІ
приватного права і підприємництва
АПрН України,
кандидат юридичних наук, доцент*

ПОНЯТТЯ, СИСТЕМА, ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ І ЗАХИСТУ РЕПРОДУКТИВНИХ ПРАВ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ

Трансформація суспільних пріоритетів, яка відбулась у зв'язку із відходом України від соціалістичного минулого та прагненням інтегруватись до єдиного європейського простору, ставить перед нами проблему гармонізації та адаптації національного галузевого законодавства до загальноєвропейських стандартів. Стрижем такого реформування повинна стати людина та непорушність і правова гарантія її прав, свобод та охоронюваних законом інтересів. Особливу увагу в цьому процесі слід приділяти саме фундаментальним правам людини і громадянина, до яких слід відносити право на життя, здоров'я, честь та гідність, свободу та особисту недоторканість тощо. Одним із таких фундаментальних прав особи є її репродуктивні права.

Актуальність питання правового закріплення репродуктивних прав та гарантій їх здійснення полягає також і в тому, що на сьогодні в Україні протягом останніх десяти років чисельність населення України зменшилася майже на чотири з половиною мільйони осіб (з 52 до 47,5 млн.), різко знизилася народжуваність, зросла смертність, зокрема смертність людей працездатного віку. Все це спричиняє випереджаюче скорочення працездатного населення, небезпечне зменшення трудового і демографічного потенціалу, що загрожує сповзанням України в деградаційну спіраль, за якою робоча сила вибуває і не відтворюється. На демографічній ситуації в країні негативно позначається наростання міграційних процесів - від'їзд багатьох громадян України на постійне проживання до інших держав, а також пошук мільйонами людей роботи за кордоном¹.

¹ Про Рекомендації парламентських слухань "Демографічна криза в Україні: її причини та наслідки": Постанова Верховної Ради України від 05.06.2003 р. // ВВРУ. – 2003. - №46. – Ст. 370.