

## 2.1. Найм (оренда)

### 2.1.1. Поняття та загальна характеристика договору найму (оренди)

Договір найму — це один з класичних видів договорів, якому вже багато тисячоліть. Перші, хоча і фрагментарні, згадки про оренду містилися в актах Стародавнього Вавилону і Єгипту. Та вже римське право надало договору найму речей сучасну форму.

*Договір майнового найму* зародився в римському праві як договір найму речей (*locatio conductio rerum*)<sup>1</sup>. Суть цього договору полягала в тому, що одна особа, за відому грошову винагороду, надавала іншій особі користуватися якою-небудь річчю. Цей договір зазвичай підрозділявся ще на майновий найм у вузькому сенсі і оренду. Про найм у вузькому сенсі йшла мова тоді, коли надавалося просте користування річчю (напр., квартирою, конем і т. д.), про оренду — коли надавався дохід з речі, особливо у формі отримання природних плодів з неї (напр., оренда сільськогосподарської ділянки, фруктового саду і т. д.). Подальша особливість оренди полягала в тому, що замість грошової плати можна було вимагати і винагороду, плоди<sup>2</sup>.

Надалі в Європі змінювалися лише деякі деталі правового регулювання оренди, зокрема, за рахунок запозичення конструкцій з речового права, але основи залишалися незмінними.

У дорадянський період поняття “договору майнового найму” використовувалося разом з поняттям “оренда майна”, без надання спеціального юридичного значення їх одночасному застосуванню<sup>3</sup>.

*Законодавство радянського періоду* використовувало термін “оренда” для позначення договорів з передачі в найм — господарську експлуатацію державних підприємств, хоча Цивільний кодекс УРСР 1963 р. (гл. 25) також оперував поняттям “Майновий найм”. У подібному значенні термін “оренда” вживався Основами законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 р<sup>4</sup>. Як свідчила ст. 1 Основ про оренду,

<sup>1</sup> Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. — М.: Юрист, 1994. — С. 446.

<sup>2</sup> Гримм Д.Д. Лекции о догме римского права / Под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. — М.: Издательство “Зерцало”, 2003. — С. 389 — 390.

<sup>3</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. — М.: Спарк, 1995. — Т. 2 — С. 145.

<sup>4</sup> Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде // ВВС СССР. — 1989. — № 25. — Ст. 481.

“оренда є заснованим на договорі терміновим відшкодувальним володінням і користуванням землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об’єднаннями) і іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного здійснення господарської або іншої діяльності”. Тут поняття “оренда” використовувалося для позначення особливостей термінового відшкодувального володіння майном з метою отримання доходів.

У деяких країнах, зокрема ФРН і Швейцарії, залежно від предмету договору розрізняють *майновий найм* і його різновид — *оренду*. До договору оренди відносять тільки майновий найм речі, яка приносить плоди, на відшкодувальних засадах передається право не тільки користування річчю, але і отримання з неї плодів. За відсутності спеціальних розпоряджень до договору оренди застосовуються норми права, які регулюють договір майнового найму. Тому предметом договору оренди оголошується тільки плодоносна річ (§ 581 Німецького цивільного уложення). На умовах оренди здійснюється найм торговельно-промислових підприємств<sup>1</sup>.

У англо-американському праві залежно від характеру предмету договору найму розрізняють *найм нерухомості* (*lease*) і найм рухомих речей (*hire*). При наймі нерухомості у наймача виникає обмежене речове право, тоді як при наймі рухомих речей — лише зобов’язальні права, які не можуть протиставити третім особам.

Джерелом регулювання відносин з найму в країнах романо-германської системи права є *норми цивільних кодексів* (ст. 1708 — 1778, 1800 — 1831 ЦК Франції; § 535 — 597 Німецького ЦК; Швейцарія — норми Зобов’язального закону і т. д.). У країнах англо-американського права діють *норми прецедентного права*. Разом з тим чи не у всіх країнах видані також численні спеціальні акти з найму нерухомості, законодавство із використання сільськогосподарських земель, промислово-торговельних приміщень, житла і так далі. У договірній практиці широко застосовуються типові форми договору, розроблені для найму різних видів майна.

В українському цивільному законодавстві офіційне визначення договору найму (оренди) міститься в ст. 759 ЦК: за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов’язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Отже, чинне законодавство повністю ототожнює поняття “майновий найм” і “оренда”.

*Мета договору найму (оренди)* — забезпечити передачу майна в тимчасове користування. У цьому зацікавлені обидві сторони договору. Наймач, як правило, потребує майно тимчасово або не має можливості чи бажання придбати його у власність (наприклад, унаслідок високої продажної ціни). Наймодавцеві ж передаване в оренду майно не потрібне або він має мету

<sup>1</sup> Гражданское и торговое право капиталистических государств / Под ред. Е.А. Васильева. — М.: “Международные отношения”, 1993. — С. 335.

— отримання прибутку з його передачі в тимчасове користування іншій особі. Відмовляючись від права користування річчю, орендодавець передає його орендареві на відшкодувальній основі (за плату). Метою забезпечити передачу майна в тимчасове користування служать багато прав, закріплених цивільним законодавством, причому як *речові* (наприклад, сервітуту), так і *зобов'язальні* (наприклад, права користування річчю, які можуть належати зберігачу або довірчому управляючому)<sup>1</sup>.

Правовідносини, які виникають з договору найму (оренди), мають перш за все зобов'язальний характер, зміст прав і обов'язків сторін у відповідних договорах регулюється нормами зобов'язального права. Але не можна не враховувати і того, що особа, якій майно передане в найм (оренду) за відповідним договором, у відносинах із всіма третіми особами є законним володільцем наданого йому майна, носієм речового права на таке майно.

Один і той самий договір (у нашому випадку договір найму (оренди)) може породжувати різного роду правовідносини — як зобов'язального, так і речового характеру. Наприклад, при оренді певні правовідносини складаються, *по-перше*, між орендодавцем і орендарем, *по-друге*, між орендарем і третіми особами. У першому випадку орендодавець (власник майна), надавши майно в оренду, зберігає на нього право власності (тобто тут присутні речові правовідносини), але також в рамках укладеного договору виникають і зобов'язальні правовідносини, які визначають права і обов'язки сторін, які домовилися. У другому випадку між орендарем і третіми особами виникають складні (речово-зобов'язальні) правовідносини: наприклад, орендар може здати орендоване майно в суборенду, виступаючи як законний володільець такого майна (речове право), і набути при цьому певні права і обов'язки щодо суборендаря (зобов'язальне право).

Важливою особливістю договору майнового найму є те, що на його підставі майно переходить до наймача у користування, а не у власність. Проте здійснення права користування пов'язане з необхідністю володіння майном. Проте права наймача щодо володіння і користування обмежені законом і договором.

Важливо відрізнити договори найму (оренди) від *сервітутів*. Підставою встановлення сервітуту може бути, на відміну від найму (оренди), закон. Найм (оренда) завжди передбачає свободу договору. Сервітут — це виключне речове право, найм (оренда) перш за все — зобов'язальне. Предмет сервітуту — передача права користування майном без передачі права володіння (власник залишає річ в управлінні у себе), а за договором найму (оренди) майно переходить у володіння до наймача (на час договору власник майна — наймодавець не володіє і відповідно сам не користується річчю).

<sup>1</sup> Гражданское право: Учеб.: В 3 т. — 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. — М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. — Т. 2. — С. 168—169.



За юридичною природою договір оренди є *консенсуальним, взаємним і оплатним*.

За договором найму (оренди) *зобов'язання* між наймодавцем і наймачем виникає з того моменту, коли сторони досягли згоди, а не з моменту передачі майна у користування, тобто такий договір є *консенсуальним*. Тому наймач має право витребувати від наймодавця обумовлене договором майно, коли наймодавець вчасно не надає його наймачеві (ст. 766 ЦК).

З моменту укладення договору в наймача виникає *обов'язок прийняти обумовлене договором майно* і вносити за користування ним плату. Отже, договір є оплатним, крім того, це двосторонній (взаємний) договір, тобто такий, що породжує права і обов'язки для кожної зі сторін договору.

*Сторонами договору найму* (оренди) є наймодавець (орендодавець) і наймач (орендар). Параграф 1 глави 58 ЦК не містить норми, яка б визначала суб'єктний склад учасників договору найму (оренди). Таким чином, сторонами договору відповідно до ст. 2 ЦК можуть бути фізичні та юридичні особи, а також держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права. На тій та (чи) іншій стороні можуть бути одна або одночасно кілька осіб (ч. 2 ст. 510 ЦК). Певні обмеження в суб'єктивному складі можуть містити спеціальні норми до певних різновидів договору найму (оренди). Наприклад, у договорі прокату на стороні наймодавця може бути тільки особа, яка займається підприємницькою діяльністю (ч. 1 ст. 787 ЦК).

Право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму (ст. 761 ЦК).

*Умовами договору найму* є: предмет, оплата, строк. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди) (ч. 2 ст. 759 ЦК).

Предмет є істотною умовою договору. Якщо сторони не обумовили предмет, то договір не вважається укладеним.

*Предметом договору найму* може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ) (ч. 1 ст. 760 ЦК). Речі, що володіють родовими ознаками, не можуть бути предметом майнового найму, тому що після передачі цих речей вони знеособлюються, змішуючись з майном користувача.

Предметом договору найму (оренди) може бути як рухоме, так і нерухоме майно. Як предмет найму нерухоме майно має деяку специфіку, обумовлену як самою природою цього майна, так і необхідністю державної реєстрації правочинів з ним і прав на нього. Нерухоме майно, призначене для проживання людей, не може здаватися в найм за правилами гл. 58 ЦК, оскільки найм (оренда) житла регулюється спеціальними нормами гл. 59 ЦК і Житловим кодексом.



Законом можуть бути встановлені *види майна, що не можуть бути предметом договору найму*. До такого майна належать, наприклад, атомні електростанції, зброя, залізниці загального користування та ін.

Предметом договору найму можуть бути майнові права (ч. 2 ст. 760 ЦК). Наприклад, право сервітуту. Однак, не можуть бути предметом договору найму (оренди) майнові права інтелектуальної власності, наприклад, винаходи, корисні моделі, промислові зразки та ін. Передача цих прав на їх використання здійснюється на основі ліцензійних угод, що не належать до різновидів договору майнового найму.

До договору слід додавати документи, що дозволяють точно ідентифікувати предмет найму. Наприклад, якщо в найм здається устаткування, то до договору має бути прикладений технічний паспорт на устаткування та ін. Якщо в найм здається земельна ділянка або її частина — додається кадастровий план земельної ділянки. Коли в найм здається будівля, споруда або приміщення, то до договору найму (оренди) нерухомого майна слід додавати план будівлі, споруди, на якій позначається приміщення, що здається в оренду, по поверхах з вказівкою розміру площі, що орендується.

Законодавець встановлює певні *вимоги щодо якості речі*, переданої в найм. Відповідно до ст. 767 ЦК наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

Якщо річ має особливі властивості та недоліки, які відомі наймодавцю і які можуть бути *небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача* або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею, то наймодавець зобов'язаний попередити наймача про це (ч. 2 ст. 767 ЦК).

В свою чергу, наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі в його володіння не переконується у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК).

Відповідно до ч. 1 ст. 768 ЦК наймодавець може гарантувати якість речі протягом всього строку найму. Якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, *наймач має право за своїм вибором вимагати:*

- 1) заміни речі, якщо це можливо;
- 2) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю;
- 3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення;
- 4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані.

Наступною умовою договору найму майна є оплата за користування. Законом встановлені особливості оплати за користування майном (ч. 1 ст. 762 ЦК).

Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

**Плата за користування майном** може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму (ч. 2 ст. 762 ЦК).

Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 ЦК).

**Строк** в договорі найму (оренди) не відноситься до його істотних умов.

Договір найму укладається на строк, встановлений договором (ст. 763 ЦК). Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк.

Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це іншу 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.

Законом можуть бути встановлені *максимальні (граничні) строки договору найму* окремих видів майна. Наприклад, договір оренди земельної ділянки може бути укладено на строк до 50 років. Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку.

Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору.

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 (ст. 764 ЦК).

Стаття 769 ЦК закріплює права третіх осіб на річ, передану у найм. Так, передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

Якщо під час виконання договору власник речі змінився (наприклад, за договором дарування), це не є підставою для припинення договірних відносин найму. Відповідно до ст. 770 ЦК у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Але сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється.

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі несе власник речі. Але якщо наймач затримав повернення речі наймодавцеві, то вже він несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження (ст. 772 ЦК).

**Основними правами наймодавця є:**

— право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю три місяці поспіль (ст. 782 ЦК);

— право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;  
2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;

3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;

4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача (ст. 783 ЦК).

**Основними обов'язками наймодавця є:**

— зобов'язання передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК);

— провести капітальний ремонт речі, переданої у найм, за свій рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 776 ЦК). Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

Закон закріпив також основні права та обов'язки наймача. Так, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:

1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;

2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків (ст. 766 ЦК).

Відповідно до ст. 775 ЦК наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм.

Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має *переважне право* перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. У разі продажу речі, переда-



ної у найм, він має переважне право перед іншими особами на її придбання (ст. 777 ЦК).

Договором або законом може бути встановлений обов'язок наймача укласти договір страхування речі, що передана у найм (ч. 2 ст. 771 ЦК).

Наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Якщо наймач користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ст. 773 ЦК).

Наймач має право змінювати стан речі, переданої йому у найм, лише за згодою наймодавця (ч. 3 ст. 773 ЦК).

Передача наймачем речі у користування іншій особі (*піднайм*) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 774 ЦК).

*Поточний ремонт речі*, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 776 ЦК).

*Капітальний ремонт речі*, переданої у найм, проводиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 776 ЦК).

Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право:

- 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 3 ст. 776 ЦК).

Наймач може *поліпшити річ*, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.

У наймача може виникнути право власності на поліпшену річ. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 778 ЦК). Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі (ст. 784 ЦК).

Законодавець передбачив відповідальність наймача за погіршення речі, переданої у найм (ст. 779 ЦК); за несвоєчасне повернення речі (ст. 785 ЦК);

за шкоду, що завдана у зв'язку з користуванням річчю, переданою у найм (ст. 780 ЦК).

До вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується *позовна давність* в один рік. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача — з моменту припинення договору найму (ст. 786 ЦК).

Договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи — наймача, або ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 781 ЦК).

Види орендних відносин відрізняються великим різноманіттям. Якщо керуватися термінологією закону, то це різноманіття відбивається в окремих видах оренди і отримало закріплення в структурі гл. 58 ЦК. У ній перший параграф містить норми, що становлять загальні положення про найм (оренду), решта п'ять параграфів включають норми, які регулюють прокат, найм (оренду) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренду) транспортного засобу, лізинг. Всі випадки найму (оренди) майна, які не регулюються нормами про прокат, найм (оренду) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренду) транспортного засобу, лізинг, регулюються нормами загальних положень про оренду. У свою чергу норми § 1 гл. 58 ЦК застосовуються до прокату, найму (оренди) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму (оренди) транспортного засобу, лізингу субсидіарно, в тих випадках, коли інше не встановлене спеціальними правилами про ці договори.

### 2.1.2. Прокат

Термін “прокат” вживався ще в російському дореволюційному законодавстві. На той час цей термін використовувався лише як одна з назв договору майнового найму. Як відзначав Д.І. Мейєр, “договор имущественного найма имел несколько названий, разница в употреблении которых состояла в том, что каждое из этих названий, обозначая один и тот же договор, и давало указанному договору особый оттенок, и, в частности, словом прокат именовался обычно наем мебели, платья и так далее”<sup>1</sup>.

У радянський період з'явився особливий різновид договору майнового найму — побутовий прокат, який був закріплений в ЦК 1963 року.

<sup>1</sup> Мейєр Д.І. Русское гражданское право: В 2 ч. по испр. и доп. 8-му изд., 1902. — Ч. 2. — М., 1997. — С. 260.

Сучасне законодавство внесло певні зміни в регулювання договору і саме назву — “побутовий прокат” замінив “прокат”.

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 (ст. 787 ЦК).

За юридичною природою *договір прокату* є як консенсуальним, так і реальним, двостороннім, оплатним.

Договір регулюється параграфом 2 глави 58 ЦК. Крім цього, умови і порядок надання майна за договором прокату визначаються загальними правилами параграфу 1 глави 58 ЦК; законами України: “Про захист прав споживачів”<sup>1</sup>, “Про застосування реєстраторів розрахункових операцій у сфері торгівлі, громадського харчування та послуг”<sup>2</sup>; іншими нормативно-правовими актами, зокрема Правилами побутового обслуговування населення, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 16 травня 1994 р. № 313.

Договір прокату має свої особливості в суб’єктивному складі і в предметі договору. Наймодавцем за договором прокату може бути тільки суб’єкт підприємницької діяльності, який професійно займається прокатом майна. Це можуть бути як індивідуальні підприємці, так і юридичні особи різних форм власності. Разові операції із здаванням майна в найм не можна віднести до договорів прокату.

*Предметом договору прокату* може бути тільки рухоме майно, наприклад, побутові електроприлади, одяг, музичні прилади, меблі, спортивний інвентар та ін. Договори найму (оренди) нерухомого майна, навіть укладені на короткий строк, що здійснюються професійними підприємцями організаціями, ні за яких умов не можуть бути віднесені до договорів прокату.

Під час укладення договору прокату наймодавець зобов’язаний надати наймачеві усю необхідну і достовірну інформацію щодо предмета прокату, а також нормативні документи, якщо вони передбачені виробником, які містять правила і умови ефективного використання цього предмета.

Наймодавець повинен передати наймачу на прокат якісні предмети культурно-побутового призначення та господарського вжитку, які безпечні для його життя, здоров’я, майна та навколишнього середовища, а також придатні для експлуатації. *Перевірка справності предметів*, що видаються, здійснюється у присутності наймача. При цьому наймодавець ознайом-

<sup>1</sup> Закон України “Про захист прав споживачів” // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). — 1991. — № 30. — Ст. 379.

<sup>2</sup> Закон України “Про застосування реєстраторів розрахункових операцій у сфері торгівлі, громадського харчування та послуг” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1995. — № 28. — Ст. 205.



лює наймача з *Порядком надання у тимчасове користування громадянам предметів* культурно-побутового призначення та господарського вжитку, правилами експлуатації предмета договору прокату, робить застереження про можливе відшкодування наймачем збитків за псування, втрату предметів або повернення їх з порушенням визначеного строку і не в комплекті. Радіоелектронна апаратура, холодильники, пральні машини та інша побутова техніка, що видаються на прокат, повинні мати на відповідних вузлах, деталях, агрегатах пломби, за цілісність яких при поверненні відповідає наймач. Транзисторні приймачі, магнітофони, програвачі, електронно-обчислювальні машини та інша апаратура, яка працює на сухих елементах живлення (батарейках), видаються на прокат повністю укомплектованими новими елементами живлення, що забезпечують їх нормальну роботу. Користування такими предметами більше двох тижнів, як зазначено у Порядку, вимагає від наймача заміни елементів живлення за свій рахунок.

Для одержання на прокат автомобіля, мотоцикла, моторолера, моторного човна або катера обов'язково подається документ, що засвідчує право керування цими засобами. Передання предметів прокату на пляжах, катках, лижних базах, у парках та зонах відпочинку може здійснюватися під грошову заставу, розмір якої визначає наймодавець. Вона має бути не вищою вартості предмета прокату.

За загальним правилом майно, надане за договором прокату, повинно використовуватися *для споживчих цілей*, для задоволення побутових не виробничих потреб (ч. 1 ст. 788 ЦК). При цьому закон встановлює, що інше може бути передбачене договором. Таким чином, за наявності відповідних умов в договорі предмет договору прокату може використовуватися також для виробничих потреб. Наприклад, високоточна вимірювальна апаратура може використовуватися для проведення тимчасового контролю за виробничими процесами, здійснюваними наймачем.

Таким чином, разом з *побутовим* (споживчим) прокатом законодавець допускає і *непобутовий* (виробничий) прокат. Внаслідок цього можемо припустити, що окрім фізичних осіб, й інші суб'єкти цивільного права можуть бути наймачем за договором прокату, наприклад, індивідуальні підприємці і юридичні особи. Однак, переважно наймачем за договором виступають фізичні особи.

Інша особливість договору прокату полягає в тому, що закон визнає його *публічним договором* (ч. 3 ст. 787 ЦК). Тому наймодавець не має права відмовити в укладанні договору прокату нікому з тих, хто звернувся або ж надавати кому-небудь перевагу в укладанні договору. Для всіх можливих наймачів повинні встановлюватися однакові умови договору прокату, зокрема плати за прокат, так звані тарифи (ст. 789 ЦК). У разі необґрунтованої відмови суб'єкта підприємницької діяльності від укладення договору про-

кату споживач (наймач) має право звернутися до суду з позовом про відшкодування збитків, завданих споживачеві (наймачу) такою відмовою.

**Плата за прокат** речі може здійснюватись одноразово чи періодично, залежно від обставин, обумовлених у договорі.

При оформленні прокату речі на строк до 30 діб наймач вносить плату повністю за весь час користування згідно з діючими тарифами. За прокат предметів, виданих на тривалий строк (понад місяць), плата вноситься щомісяця: за перший місяць — при видачі предмета прокату, а за кожний наступний — не пізніше 7 днів після дня закінчення строку платежу, зазначеного в договорі прокату (замовленні-зобов'язанні).

Оплата за користування окремими предметами прокату (музичні інструменти, швейні машини тощо) здійснюється за годинним тарифом у пунктах прокату у спеціально виділених приміщеннях<sup>1</sup>.

За прострочення платежу наймач оплачує вартість прокату згідно з тарифами, які діють на момент сплати платежу, а також пеню: для юридичних осіб та суб'єктів підприємницької діяльності в розмірі, встановленому договором прокату (замовленням-зобов'язанням), але не більше подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, а для фізичних осіб — у розмірі, встановленому договором прокату (замовленням-зобов'язанням), але не більше облікової ставки Національного банку України.

**Форма договору прокату** може бути письмовою або усною, крім випадків, коли типові договори вимагають укладення у письмовій формі. Традиційно у сфері регулювання стосунків з прокату майна використовують різні формуляри, складені наймодавцями, і стандартні (типові) форми договорів. Тому договір прокату є договором приєднання (ч. 2 ст. 787 ЦК). Наймач може укласти договір прокату лише шляхом приєднання до запропонованих наймодавцем умов. Друга сторона договору не може запропонувати свої умови (ст. 634 ЦК). Однак умови договору прокату, визначені наймодавцем, не можуть погіршувати становище наймача порівняно із законом. Такі договори визнаються нікчемними з моменту їх вчинення (ст. 215 ЦК).

**Строк договору прокату** в Цивільному кодексі не встановлений. Виходячи з суті договору, прокат є короткостроковим договором, при якому предмет прокату багаторазово використовується різними наймачами. Сторони, визначаючи строки договору прокату, керуються відповідними типовими договорами і Правилами побутового прокату.

Не дивлячись на те, що договір прокату є строковим договором, наймач має право відмовитися від договору прокату у будь-який час (ч. 1 ст. 790 ЦК).

Наймодавець зобов'язаний по здійсненню за свій рахунок і капітально-го, і поточного ремонту майна, зданого в прокат, якщо він не доведе, що

<sup>1</sup> Порядок надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затверджений наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення №46 від 16.12.99.

пошкодження речі сталося з вини наймача (ч. 3 ст. 791 ЦК). У разі погіршення стану майна з вини наймача, останній мусить відшкодувати збитки наймодавцю. У такому разі на підставі загальної норми ст. 779 ЦК наймач зобов'язаний усунути погіршення речі, що сталося з його вини, але згідно із ч. 3 цієї статті, він не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або неувважності наймодавця.

Права наймача на володіння і користування предметом прокату набагато вужчі, ніж в звичайному договорі найму. Згідно з ч. 1 ст. 791 ЦК наймач за договором прокату не має права на укладення договору піднайму. Правило коментованої статті має імперативний характер і не може бути змінено за угодою сторін. Специфіка договору прокату полягає в тому, що наймач укладає його з наймодавцем для задоволення перш за все власних культурно-побутових і господарських потреб.

Крім того, він не може передавати в заставу орендні права і вносити їх як майновий вклад в господарські товариства і т.ін.

Також наймач не має переважного права купівлі предмету прокату, у разі продажу його наймодавцем (ч. 2 ст. 791 ЦК). Але все це не означає, що наймач не може придбати її у власність. Наймодавець має право за заявою наймача передати йому у власність предмет прокату, який був у цього наймача в експлуатації протягом усього періоду експлуатації, передбаченого нормативно-технічною документацією, а у разі відсутності такого строку — згідно з чинним законодавством (п. 4.3 Порядку надання у тимчасове користування предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку).

Не надається наймачеві і переважне право на поновлення договору прокату після закінчення його строку дії на відміну від права за договором найму, передбаченого ч. 1 ст. 777 ЦК. Пункт 2.6 Порядку встановлює, що за згодою сторін користування предметом прокату може бути продовжене на новий термін шляхом внесення змін (доповнень) до договору прокату (замовлення-зобов'язання).

Права фізичної особи-споживача, що є наймачем за договором побутового прокату, захищаються також нормами Закону про захист прав споживачів.

### 2.1.3. Найм (оренда) земельної ділянки

*Договір найму (оренди) земельної ділянки* — це ще один різновид договору найму (оренди), який регулюється параграфом 3 глави 58 ЦК.

Становлення ринкової економіки в Україні і введення права приватної власності на землю привели до того, що земля стала об'єктом економічного обороту і знову потрапила в сферу дії цивільного права. Оренда земельних

<sup>1</sup> Закон  
47. — Ст.

<sup>2</sup> Земе

— Ст. 27

<sup>3</sup> Зако

України



ділянок стала одним з найбільш поширених видів правочинів із земельними ділянками.

Стаття 792 ЦК дає наступне визначення цього договору: 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 передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Договором передбачені права й обов'язки сторін, всі спори, що виникають між ними з приводу дотримання його умов, зокрема орендної плати, визнання договору недійсним, дострокового припинення договірних відносин, вирішуються судом.

Закон України "Про оренду землі"<sup>1</sup> також містить визначення оренди землі та договору оренди землі.

**Оренда землі** — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст. 1 Закону України "Про оренду землі").

**Договір оренди землі** — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону України "Про оренду землі").

Частина 2 ст. 792 ЦК має відсилочний характер і зазначає, що відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Земля, як об'єкт цивільного права, має особливий правовий режим, і, відповідно, відносини, пов'язані з цим об'єктом, регулюються спеціальним законодавством. Таким є: Земельний кодекс України<sup>2</sup>, Закон України "Про оренду землі", Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119 "Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)", інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до них, а також договір оренди землі.

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються Законом України "Про оренду землі" з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про оренду державного та комунального майна"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Закон України "Про оренду землі" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1998. — № 46—47. — Ст. 280.

<sup>2</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

<sup>3</sup> Закон України "Про оренду державного та комунального майна" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 30. — Ст. 416.

**Право оренди земельної ділянки** — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Відповідно до ст. 93 Земельного кодексу, земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи (ч. 6 ст. 93 Земельного кодексу, ст. 4 Закону України “Про оренду землі”).

**Орендодавцями земельних ділянок**, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою (ст. 5 Закону України “Про оренду землі”).

**Орендарями земельних ділянок можуть бути:**

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Права та обов'язки сторін за договором визначаються законом (ст. 24, 25 Закону України “Про оренду землі”) та договором.

**Орендодавець має право вимагати від орендаря:**

— використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

— дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

— дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

— своєчасного внесення орендної плати.

**Орендодавець зобов'язаний:**

— передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

— при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

— не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

— відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

— попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого надавати органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган державної податкової служби про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни (абз. 3 ст. 24 Закону України "Про оренду землі").

Право оренди земельної ділянки може *відчужуватися*, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки — на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом (ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу).

**Орендар земельної ділянки має право:**

— самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

— за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

— отримувати продукцію і доходи;

— здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

**Орендар земельної ділянки зобов'язаний:**

— почати використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;



- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Законом встановлені істотні *умови договору оренди землі*. Стаття 15 Закону України "Про оренду землі" до них відносить:

- 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 2) строк дії договору оренди;
- 3) орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- 5) умови збереження стану об'єкта оренди;
- 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- 10) відповідальність сторін;
- 11) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з передбачених законом істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є: план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди; проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом (абз. 4 п. 119 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Мін'юсту №20/5 від 3.03.2004 р.).

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

**Об'єктами оренди** є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них (ст. 3 Закону України "Про оренду землі").

Оренда земельної ділянки може бути *короткостроковою* — не більше 5 років та *довгостроковою* — не більше 50 років (ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу).

Орендна плата за землю встановлюється відповідно до ст. 21 Закону України "Про оренду землі" та Закону України "Про плату за землю"<sup>1</sup>.

**Орендна плата за землю** — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Закону України "Про плату за землю"). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Податковий кодекс (ст. 288) встановлює *граничні розміри оплати оренди* земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності. Так, річна орендна плата не може бути меншою:

— для земель сільськогосподарського призначення — від розміру земельного податку, що встановлюється розділом XII Податкового кодексу України;

— для інших категорій земель — від трикратного розміру земельного податку, що встановлюється розділом XII Податкового кодексу України.

Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки. При цьому у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати.

Плата за суборенду земельних ділянок державної і комунальної власності не може перевищувати орендної плати.

**Форма орендної плати** встановлюється ст. 22 Закону України "Про оренду землі". Так, орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

<sup>1</sup> Закон України "Про плату за землю" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 38. — Ст. 560.

Внесення орендної плати оформлюється *письмово*, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Закон встановлює можливість змінити орендну плату. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути *посвідчений нотаріально* (ст. 14 Закону України “Про оренду землі”). Типова форма договору оренди землі затверджується Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 “Про затвердження Типового договору оренди землі”.

Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації (ст. 20 Закону України “Про оренду землі”). Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом. Наприклад, Постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119 “Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)”, Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 43 від 04.05.99 “Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі” і т.д.

Договір оренди землі *набирає чинності* після його державної реєстрації (ст. 18 Закону України “Про оренду землі”).

Порядок укладення договору оренди землі визначається ст. 16 Закону України “Про оренду землі”. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом набуває право оренди на таку земельну ділянку. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування — орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі (ст. 17 Закону України “Про оренду землі”).

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (субо-



ренда) (ч. 6 ст. 93 Земельного кодексу). Передача в *суборенду* земельної ділянки можлива без зміни її цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (ст. 8 Закону України “Про оренду землі”).

Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

*Договір суборенди* земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Правовідносини з договору оренди землі можуть припинятися за умов ст. 31 Закону України “Про оренду землі” та у разі розірвання договірних правовідносин у випадках, встановлених ст. 32 того ж Закону.

*Договір оренди землі припиняється в разі:*

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем.

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний *за згодою сторін*. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

На вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення — за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі *розірвання договору оренди* землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування заподіяних збитків відповідно до закону.

*Перехід права власності* на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки (ст. 34 Закону України "Про оренду землі").

#### 2.1.4. Найм будівлі або іншої капітальної споруди

Особливості правового регулювання договорів оренди будівлі та іншої капітальної споруди закріплені в параграфі 4 глави 58 ЦК.

Цей договір виділений як самостійний вид, виходячи з його предмета. *Предметом договору* є будівлі або споруди, тобто різновиди нерухомого майна. Будівлі і споруди нерозривно пов'язані із землею (земельною ділянкою), на якій вони розташовані. Саме ця обставина і є визначальною при виділенні договору оренди будівель (споруд) в окремий вид.

Виділення договору оренди будівель та споруд в окремий вид договору зроблене виключно за ознаками особливостей майна, яке передається в оренду: будівель та споруд<sup>1</sup>. Водночас, ЦК не надає визначення цих об'єктів та не врегульовує питання щодо кола об'єктів, які можна віднести до будівлі або капітальної споруди.

В юридичній літературі пропонуються наступні *теоретичні визначення*:

— будівля (капітальна споруда) — це будь-який штучно збудований на земельній ділянці або під нею (під землею) самостійний об'єкт, що фундаментально пов'язаний з земельною ділянкою, використовується (або може використовуватись) за цільовим призначенням та переміщення якого без незрівнянної шкоди його призначенню неможливе<sup>2</sup>;

— будівля як архітектурна споруда, призначена для постійного перебування в ній людей, розрахована на тривалий строк експлуатації і нерозривно пов'язана із землею. Споруду можна характеризувати як всяку значну забудову, що має тимчасовий характер і технічне призначення<sup>3</sup>.

Законодавство розрізняє поняття “будівлі” і “споруди”. Так, відповідно до п. 2.1.1. Правил визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000, затверджених Наказом Держбуду України від 27 серпня 2000 р. №174 і введених в дію з 1 жовтня 2000 року<sup>4</sup>, зазначається, що об'єктом будівництва є кожна відокремлена будівля (виробничий корпус або цех, склад, житловий будинок тощо) або споруда (міст, тунель, платформа тощо).

Будівлі кваліфікують на *дві групи*: жилі і нежилі — за різними правовими режимами використання<sup>5</sup>. Такий розподіл існує і в законодавстві України.

<sup>1</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. — М.: Статут, 2000. — Кн. 2: Договоры о передаче имущества. — С. 520.

<sup>2</sup> Там же. — С. 523.

<sup>3</sup> Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. — 2002. — № 7. — С. 107.

<sup>4</sup> Правила визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000, затверджених Наказом Держбуду України від 27 серпня 2000 р. №174 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики) // Ціноутворення у будівництві. — № 8—10.

<sup>5</sup> Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Н.Д. Егорова. — М.: Проспект, 1997. — Ч. 2. — С. 185.



Так, загальні правила регулювання цивільних відносин найму (оренди) житла встановлюються окремою главою 59 ЦК, а загальні правила найму (оренди) нежилых приміщень визначаються загальними положеннями про найм (оренду) (параграф 1 гл. 58 ЦК) з урахуванням особливостей, встановлених параграфом 4 гл. 58 ЦК.

*Договір найму будівлі* або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 793 ЦК).

Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України вказує, що договори найму будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремих частин), строком на три роки і більше, підлягають обов'язковому *нотаріальному посвідченню* (п. 105 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Мін'юсту №20/5 від 3.03.2004 р.).

*Посвідчення договорів найму будівлі*, іншої капітальної споруди (їх окремих частин) провадиться за місцезнаходженням указанного майна. У разі якщо наймодавцем у договорі є фізична особа, яка не є суб'єктом підприємницької діяльності, нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про посвідчення такого договору податковому органу за основним місцем проживання платника податку — орендодавця за формою та в спосіб, установлені Кабінетом Міністрів України<sup>1</sup>.

При посвідченні договору про найм будівель, інших споруд (їх частин), належних фізичним та юридичним особам на праві власності, нотаріус вимагає для огляду правовстановлюючий документ про належність наймодавцю майна, що здається в найм (п. 3.3. гл. 5 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України від 22.02.2012).

Стаття 794 ЦК запроваджує *обов'язкову державну реєстрацію* договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладеного на строк не менше трьох років. Здійснення такої реєстрації покладено на комунальні підприємства бюро технічної інвентаризації, які вносять записи про виникнення, існування або припинення означених прав до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Ніяких окремих розділів (підрозділів), куди б могли вноситися відомості про державну реєстрацію прав найму (оренди), такий Реєстр не містить.

Закон передбачає необхідність документально фіксувати прийом-передавання будівлі у найм. Відповідно до ст. 795 ЦК передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.

<sup>1</sup> Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — № 13. — Ст. 112.

**Ухилення** однієї зі сторін від підписання документа про передачу будівлі або споруди на умовах, передбачених договором, розглядається як відмова відповідно орендодавця від виконання обов'язку із передачі майна, а орендаря — від отримання майна. За порушення цих обов'язків наступає відповідальність, встановлена договором оренди і чинним законодавством.

**Повернення** наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Цей акт складається сторонами в довільній формі. З цього моменту договір найму припиняється.

Водночас значення передавального акту не варто переоцінювати. Якщо обидві сторони відмовилися його підписувати, то це зовсім не означає припинення договору оренди за згодою сторін, особливо коли фактично будівля (споруда) вже була передана. Правочин про припинення договору має бути здійснений в тій самій формі, що і сам договір. Не спричиняє припинення договору і відмова однієї зі сторін від підписання передавального акту. В цьому випадку для сторони-порушника виникають певні майнові наслідки, які витікають з договору найму (оренди) будівлі чи споруди, який зберігає силу.

Ця норма стосується моменту, коли набуває сили договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди. Враховуючи це, договір найму (оренди) будівлі (іншої капітальної споруди) слід визнати *реальним договором*. Це повністю відповідає ст. 759 ЦК, яка закріплює визначення договору найму (оренди), адже, відповідно до її змісту, допускається, що такий договір може бути як *реальним* (за домовленістю сторін), так і *консенсуальним* (як правило)<sup>1</sup>. Договір найму (оренди) будівель або інших капітальних споруд (їх частин) завжди *відплатний*.

Користування будівлею або спорудою практично неможливе без *користування земельною ділянкою*, на якій вони розташовані, останню ж сторони далеко не завжди згадують в договорі оренди разом з будівлею (спорудою).

ЦК врегулював користування земельною ділянкою у разі найму будівлі. Будівлі та інші капітальні споруди є об'єктами нерухомості, які нерозривно пов'язані із землею і переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення.

Частина 1 ст. 796 ЦК встановлює, що одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користуватися земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Украины: комментарий (с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 сентября 2003 года) / Под общ. ред. Е.О. Харитоновой, О.М. Калитенко — Х.: ООО "Одиссей", 2003. — Т. 2. — С. 360.

або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. Передання земельної ділянки у користування за вказаними правилами проводиться незалежно від того, чи існують у договорі умови щодо прав на земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, інші капітальні споруди (їх окремі частини), що передаються в найм.

На бажання сторін у тексті договору вказуються *розмір земельної ділянки*, яка передається наймачеві, та *умови користування* нею. Щоб посвідчити права власності, наймодавець надає нотаріусу *правовстановлювальний документ* на земельну ділянку. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

Надання наймачу права користування земельною ділянкою є обов'язковим не тільки для сторін за договором оренди будівлі (споруди), але й для власника земельної ділянки у разі, коли такою особою не є наймодавець. Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки.

Якщо земельна ділянка орендована наймодавцем для несільськогосподарських потреб, вона може передаватись у тимчасове користування наймачу на підставі договору суборенди. Якщо земельна ділянка призначена для сільськогосподарського використання, надання наймачу права на користування землею має здійснюватися шляхом укладення з ним договору оренди земельної ділянки безпосередньо його власником<sup>1</sup>.

Відносини щодо користування земельними ділянками регулюються на підставі параграфу 3 глави 58 ЦК, Земельного кодексу України, Закону України "Про оренду землі", інших актів земельного законодавства. Разом з тим, ці документи тільки частково стосуються питання переходу права користування земельною ділянкою при укладенні договору найму (оренди) будівлі або споруди. Наприклад, в ЗК немає жодної присвяченої цьому питанню статті. Натомість регулювання тут зазнав перехід права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду (ст. 120 ЗК).

Відповідно до глави 15 ЗК України право користування землею може бути *постійним* (без встановлення строку) або *строковим* (право оренди земельної ділянки).

Оскільки користування земельною ділянкою у нашому випадку має похідний характер від договору найму будівлі (споруди), який згідно зі ст. 759 ЦК завжди є строковим (навіть, якщо строк договору не встановлено в самому договорі), таке землекористування завжди буде строковим.

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Украины: Комментарий (с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 сентября 2003 года) / Под общ. ред. Е.О. Харитоновой, О.М. Калитенко. — Х.: ООО "Одиссей", 2003. — Т. 2. — С. 363—364.



Право наймача користуватися землею може бути оформлене одним із наступних способів:

1) якщо наймодавець є власником земельної ділянки, він зобов'язаний укласти з наймачем договір оренди земельної ділянки;

2) якщо наймодавець є постійним користувачем земельної ділянки, власник земельної ділянки, від імені якого діють уповноважені органи, зобов'язаний укласти з наймачем договір оренди земельної ділянки. Згода постійного землекористувача при цьому презюмується на підставі п. 1 ст. 796 ЦК;

3) якщо наймодавець є орендарем земельної ділянки: частка прав наймача залежить перш за все від цільового призначення земель. У випадку, коли земельна ділянка орендована наймодавцем для несільськогосподарського використання, вона може передаватися у володіння користування наймачу на підставі договору суборенди (ст. 9 Закону України "Про оренду землі").

До умов договору найму (оренди) будівель (споруд), крім його предмету, належить також і ціна (орендна плата). ЦК України щодо найму будівель та інших капітальних споруд встановив спеціальні правила які стосуються встановлення плати за користування будівлями або іншими капітальними спорудами.

Відповідно до ст. 797 ЦК України встановлено, що *плата*, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою. В договорі доцільно окремо визначати ці дві складові. В такому випадку підставою для отримання наймодавцем плати за користування земельною ділянкою наймачем є закон (ЦК) та договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх частини).

ЦК не містить яких-небудь спеціальних правил щодо форми плати за користування будівлями (іншими спорудами), порядку та строків її внесення. Тому в цій частині зберігають чинність загальні положення про оренду, зокрема ст. 762 ЦК. Згідно з її змістом, якщо розмір плати не встановлено договором, він визначається з урахуванням споживчої якості будівлі (споруди) та інших обставин, які мають істотне значення. Плата може здійснюватися як у грошовій, так і у натуральній формах, про що зазначається у договорі.

При укладанні договорів наймодавець (орендодавець) зобов'язаний повідомити наймача (орендатора) про всі *права третіх осіб* на майно, що передається у найм (оренду). Про права третіх осіб на таке майно зазначається у тексті договору.

Форма договору піднайму повинна відповідати формі договору найму. Строк дії договору піднайму не може перевищувати строку договору найму (п. 109 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Мін'юсту №20/5 від 3.03.2004 р.).

У разі смерті фізичної особи або ліквідації юридичної особи — наймача (орендаря) за заявою наймодавця (орендодавця) договір найму (оренди)

припиняє свою дію, про що нотаріус робить відповідний напис на всіх примірниках договору (п. 110 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Мін'юсту №20/5 від 3.03.2004 р.).

### 2.1.5. Найм (оренда) транспортного засобу

Виділення договору оренди транспортного засобу в один з видів договорів оренди пояснюється особливостями предмета і нетиповими повноваженнями орендаря за договором. Транспортні засоби, що є предметом таких договорів, можуть використовуватися тільки при кваліфікованому управлінні ними і при їх належній технічній експлуатації за допомогою професійного підготовленого екіпажу<sup>1</sup>.

В українському законодавстві наразі не міститься узагальнюючого визначення транспортного засобу, що призводить до досить широкого тлумачення цього поняття. Поняття *транспортного засобу* є широким за своїм змістом і поширюється на різні об'єкти, призначення яких полягає в транспортуванні.

До *транспортних засобів, що можуть виступати предметом договору оренди*, належать: повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо (ч. 1 ст. 798 ЦК).

*Повітряне судно* — це літальний апарат, що тримається в атмосфері за рахунок його взаємодії з повітрям, відмінної від взаємодії з повітрям, відбитим від земної поверхні (ст. 1 Повітряного кодексу України від 19.05.2011 р.<sup>2</sup>).

*Морським (відповідно й річковим) судном* визнається самохідна або несамохідна плаваюча споруда, яка використовується в цілях, передбачених ст. 15 Кодексу торговельного мореплавства України від 23.05.1995<sup>3</sup>.

Поняття “наземні самохідні транспортні засоби” чинним законодавством України не визначене. Пункт 1.10 Правил дорожнього руху, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України<sup>4</sup>, так трактує термін “*транспортний засіб*” — це пристрій, який призначений для перевезення осіб та (або) вантажу, а також встановлених на ньому спеціальних приладів або механізмів.

<sup>1</sup> Брагинский М.И., Витрянский В. В. Договорное право. — Кн. 2: Договоры о передаче имущества. — С. 505—506.

<sup>2</sup> Повітряний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2011. — № 48—49. — Ст. 2024.

<sup>3</sup> Кодекс торговельного мореплавства України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1995. — №№ 47, 48, 49, 50, 51, 52. — Ст. 349.

<sup>4</sup> Постанова Кабінету міністрів України “Про правила дорожнього руху” від 10 жовтня 2001 р. — № 1306.

Зі змісту *Конвенції про дорожній рух* від 08.03.1968 р<sup>1</sup>. можна зробити висновок, що транспортні засоби можуть бути самохідними (тобто такими, що не потребують залучення інших транспортних засобів для пересування) та несамохідними (тобто такими, що призначені для буксирування вхідними транспортними засобами чи іншим способом, наприклад, причепа, напівпричепа, віз і т. п.).

У ст. 21 Закону України "Про транспорт"<sup>2</sup> подається перелік транспорту, що входить в *єдину транспортну систему України*: транспорт загального користування (залізничний, морський, річковий, автомобільний, авіаційний, а також міський, у тому числі метрополітен), промисловий залізничний транспорт, відомчий транспорт, а також трубопровідний транспорт та шляхи сполучення загального користування.

До участі у *дорожньому русі* допускаються транспортні засоби, конструкція і технічний стан яких відповідають вимогам діючих в Україні правил, нормативів і стандартів, що посвідчує сертифікат. Вони укомплектовані у встановленому порядку і пройшли державний технічний огляд (за винятком транспортних засобів, що не підлягають огляду) (ст. 29 Закону України "Про транспорт"). Крім того, відповідно до норм вказаного Закону, до наземних самохідних транспортних засобів можуть належати залізничні транспортні засоби. Хоча Статут залізниць<sup>3</sup> не містить жодної норми, яка безпосередньо регулює оренду відповідних транспортних засобів.

*Транспортні засоби, які є предметом договору оренди транспортних засобів*, — це технічні пристрої, призначені для перевезення вантажів, пасажирів, багажу чи буксирування об'єктів і ті, що переміщуються у просторі разом з вантажем, об'єктом, що буксирується. Тому оренда трубопровідного транспорту, який також призначений для переміщення вантажів у просторі, вважається орендою споруди (нерухомого майна, пов'язаного із земельною ділянкою), тому що трубопровідний транспорт виконує свої функції без переміщення у просторі<sup>4</sup>.

*Договір найму транспортного засобу* слід відрізняти від договору чартеру (фрахтування) — різновиду договору перевезення (ст. 912 ЦК, ст. 61 Повітряного кодексу України, ст. 22 Статуту залізниць України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06.04.1998 р.).

Відповідно до ст. 912 ЦК, за договором *чартеру* (фрахтування) одна сторона (фрахтівник) зобов'язується надати другій стороні (фрахтувальникові) за плату всю або тільки частину місткості в одному чи кількох

<sup>1</sup> Конвенція про дорожній рух // Указ Президиума ВС СССР от 29.04.1974. — № 5938-VIII.

<sup>2</sup> Закон України "Про транспорт" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1994. — № 51. — Ст. 446.

<sup>3</sup> Статут залізниць України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 6 квітня 1998 р. — № 457.

<sup>4</sup> Гражданское право: В 4 т. / Витрянский В.В. и др.; Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Волтерс Клувер, 2007. — Т. 3: Обязательственное право. — С. 470.



транспортних засобах на один або кілька рейсів для перевезення вантажу, пасажирів, багажу, пошти або з іншою метою, якщо це не суперечить закону та іншим нормативно-правовим актам.

Особливості змісту правових відносин оренди транспортних засобів виникають з характерних рис предмета договору й умов його обслуговування. В ч. 2 ст. 850 ЦК підставою для поділу предмета договору оренди транспортних засобів на види вказано надання орендарю транспортного засобу з екіпажем, що його обслуговує, або без нього.

Закон регламентує *два різновиди договору оренди* транспортного засобу:

- 1) договір оренди транспортного засобу з екіпажем;
- 2) договір оренди транспортного засобу без екіпажа.

До цих підвидів договорів оренди загальні норми про оренду застосовуються настільки, наскільки інше не встановлене нормами параграфу 5 гл. 58 ЦК. Особливості оренди транспортного засобу можуть бути передбачені транспортними статутами і кодексами.

Відповідно до ст. 805 ЦК, управління та технічна експлуатація транспортного засобу, переданого у найм з екіпажем, провадяться його екіпажем. Екіпаж не припиняє трудових відносин з наймодавцем. Витрати на утримання екіпажу несе наймодавець. Екіпаж транспортного засобу зобов'язаний відмовитися від виконання розпоряджень наймача, якщо вони суперечать умовам договору найму, умовам використання транспортного засобу, а також якщо вони можуть бути небезпечними для екіпажу, транспортного засобу, прав інших осіб. Законом можуть встановлюватися також інші особливості договору найму транспортного засобу з екіпажем.

Відповідно до ст. 35 Повітряного кодексу України, екіпажем повітряного судна визнаються особи авіаційного персоналу, яким у встановленому порядку доручено виконання певних обов'язків із керування і обслуговування повітряного судна при виконанні польотів. Екіпаж повітряного судна складають командир, інші особи льотного екіпажу та обслуговуючий персонал.

До *екіпажу морського (річкового) судна* входять капітан, інші особи командного складу (помічники капітана, судові механіки, електромеханіки, радіоспеціалісти, судовий лікар, боцман) та судова команда, яка складається з осіб, які виконують службові обов'язки на судні і не належать до командного складу (ст. 49 Кодекс торгового мореплавства України).

*Склад екіпажу* транспортного засобу та його кваліфікація повинні відповідати певним обов'язковим для сторін правилам, а за їх відсутності — вимогам загальної практики експлуатації транспортного засобу цього виду чи умовам договору.

Якщо за договором надається транспортний засіб, укомплектований екіпажем, то структуру предмета такого договору оренди транспортних засобів складатимуть транспортний засіб і дії екіпажу із керування ним.

Якщо за договором надається транспортний засіб без екіпажу, але при умові технічного обслуговування транспортного засобу, яке покладається на орендодавця, відповідно, предмет договору складатимуть транспортний засіб та дії із технічного обслуговування, які виконуються орендодавцем або спеціальними службами, що наймаються ним для цієї мети.

Ці головні змістовні умови, що розмежовують два види договору оренди транспортних засобів, можуть комбінуватися сторонами при укладенні договору, виходячи з конкретної ситуації з метою практичної доцільності і необхідності. Так, у договорі оренди транспортного засобу з екіпажем можна виділити договори з умовами технічного обслуговування і договори без технічного обслуговування (тільки з наданням послуг із керування), а також у договорі оренди транспортного засобу без екіпажа — без надання технічного обслуговування і з наданням послуг із технічного обслуговування (але без надання послуг із керування).

ЦК запровадив *обов'язкову нотаріальну форму* договору найму транспортного засобу за участю фізичної особи (ст. 799 ЦК). Договори за участю інших суб'єктів укладаються в простій письмовій формі. Згідно зі ст. 207 ЦК, договір вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксовано в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони, якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку.

Договори про найм (оренду) транспортного засобу посвідчуються нотаріусами незалежно від місця їх реєстрації (п. 105 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Мін'юсту №20/5 від 3.03.2004 р.).

*При посвідченні договору найму* (оренди) транспортного засобу нотаріус вимагає для огляду документ, що підтверджує право власності фізичної та юридичної особи на цей транспортний засіб.

*При укладанні договорів* наймодавець (орендодавець) зобов'язаний повідомити наймача (орендатора) про всі права третіх осіб на майно, що передається у найм (оренду). Про права третіх осіб на таке майно зазначається у тексті договору.

Наймач самостійно здійснює використання транспортного засобу у своїй діяльності і має право без згоди наймодавця укладати від свого імені договори перевезення, а також інші договори відповідно до призначення транспортного засобу (ст. 800 ЦК).

Таким чином, орендатор щодо володіння та користування транспортним засобом має право:

а) використовувати транспортний засіб для перевезення власних робітників, вантажів і т. п.;

б) укладати (в якості перевізника) договори з третіми особами на перевезення пасажирів, вантажів, багажу, пошти.

Наймач зобов'язаний підтримувати транспортний засіб у належному технічному стані (ст. 801 ЦК). До таких заходів належать технічне обслуговування та ремонт (як капітальний, так і поточний, якщо інше не вказано в самому договорі) і самого транспортного засобу, і його складових частин для того, щоб підтримувати їх у належному робочому стані та забезпечення встановлених виробником технічних характеристик.

Витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, в тому числі зі сплатою податків та інших платежів, несе наймач. Коли йдеться про автомобільні транспортні засоби, до таких витрат наймача належать: витрати на паливо-мастильні матеріали та паркування; на технічне обслуговування та ремонт; на страхування цивільної відповідальності володільців транспортних засобів (ст. 802 ЦК); інші витрати.

Згідно із Законом України "Про страхування" від 07.03.1996 р.<sup>1</sup>, іншими нормативно-правовими актами цивільна відповідальність володільця транспортного засобу підлягає обов'язковому страхуванню. Тому при відшкодуванні завданої ним шкоди наймач у разі недостатності страхової виплати (страхового відшкодування) для повного відшкодування завданої шкоди зобов'язаний сплатити потерпілому різницю між фактичним розміром шкоди і страховою виплатою (страховим відшкодуванням) (ст. 1194 ЦК).

У випадку завдання шкоди особі у зв'язку із використанням орендованого транспортного засобу відшкодування шкоди відповідно до ст. 804 ЦК повинен, здійснити орендар транспортного засобу у порядку, передбаченому главою 82 ЦК. Наймач відшкодовує шкоду, завдану з його вини.

Разом з тим, шкода, заподіяна у зв'язку з користуванням річчю, відшкодовується орендодавцем, якщо буде встановлено, що це сталося внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати (ст. 780 ЦК). Умова договору найму про звільнення наймодавця від відповідальності за шкоду, завдану внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, є нікчемною.

Наймач зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані у зв'язку із втратою або пошкодженням транспортного засобу, якщо він не доведе, що це сталося не з його вини. Якщо, наприклад, автомобіль вкрали, то наймач, який вжив належних заходів щодо зберігання транспортного засобу, не несе відповідальності перед наймодавцем.

Наймач зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, тому що останній законом

<sup>1</sup> Закон України "Про страхування" // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1996. — № 18. — Ст. 78.



віднесений до об'єктів підвищеної небезпеки<sup>1</sup>. Також транспортні засоби мають складну технічну структуру, їх експлуатація вимагає від осіб, на яких покладено керування, спеціальних знань та навиків, тобто відповідної підготовки. *Правила відшкодування шкоди*, завданої джерелом підвищеної небезпеки, а також внаслідок взаємодії кількох джерел підвищеної небезпеки, передбачені ст. ст. 1187, 1188 ЦК.

Таким чином, договір оренди транспортних засобів може бути присутнім, коли предметом договору є *технічні пристрої*:

а) використання яких можливе тільки при кваліфікованому управлінні ними і при їх належній технічній експлуатації професійно підготовленим екіпажем;

б) призначені для перевезення вантажів, пасажирів, багажу або буксирування об'єктів і придатні для переміщення в просторі разом з ними;

в) що мають властивості джерела підвищеної небезпеки.

### 2.1.6. Лізинг

У національному й міжнародному комерційному обороті все більшого поширення набувають особливі договори із передачі майна в тимчасове користування, у діловій практиці вони отримали назву договорів *лізингу*.

Як свідчить світова історія права, вперше фінансовий лізинг, як довгострокова оренда майна (машин, устаткування, споруд і т.д.) був здійснений в 1877 році, коли *американська телефонна компанія Белл* вирішила не продавати свої телефонні апарати, а здавати їх в оренду.

Однак є серйозні підстави думати, що ідея лізингу була запозичена. Лізингові угоди укладалися ще задовго до нової ери в древній державі *Шумер*. У літературі є також посилання на *Аристотеля*, що, на думку істориків, торкнувся ідеї лізингу в трактаті "Багатство складається в користуванні, а не в праві власності", написаному близько 350 р. до нової ери<sup>2</sup>.

У Європі перші фінансові лізингові товариства з'явилися наприкінці 50-х, початку 60-х років. У Радянському Союзі подібний вид діяльності не був відомий.

До початку 90-х років фінансова оренда в Україні застосовувалася в обмежених масштабах і здебільшого радянськими зовнішньоторговельними організаціями для придбання й рідше реалізації сучасних машин та устаткування в міжнародних контрактах.

<sup>1</sup>Постанова Пленуму Верховного Суду України "Про практику розгляду судами цивільних справ за позовами про відшкодування шкоди" від 27 березня 1992 р. № 6 // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 2001. — № 2.

<sup>2</sup>Січко Д. До питання визначення лізингу // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 3; Комаров. В. Приход лізинга в СНГ // Инвестиции в России. — 1998. — № 2. — С. 47.

28 травня 1988 року була підписана в Москві Конвенція про міждержавний лізинг<sup>1</sup>. Учасником цієї конвенції є й Україна. У першій половині 90-х років за активної участі банківського капіталу стали з'являтися перші радянські лізингові компанії.

В Україні лізингові відносини з'явилися порівняно недавно й ще не одержали такого поширення, як на Заході, однак вже були зроблені перші кроки на шляху врегулювання й законодавчого закріплення лізингових відносин — був створений *інститут фінансової оренди*.

У світовій практиці термін “лізинг” використовується для позначення різного виду угод, заснованих на оренді товарів тривалого користування. Залежно від строку, на який укладається договір оренди, розрізняють *три види операцій*:

— короткострокова оренда (*рентинг*) — на строк від одного дня до одного року;

— середньострокова оренда (*хайринг*) — на строк від одного року до трьох років;

— довгострокова оренда (*лізинг*) — на строк від трьох до 20 років і більше.

Сьогодні бачимо неоднозначність і розбіжність у трактуванні визначення лізингу. Існуючі наукові визначення можна згрупувати у 3 блоки. Так, А. Барабаш, М. Пастернак визначають лізинг як вид підприємницької діяльності<sup>2</sup>, О. Вінник, А. Митяков ототожнюють його з інвестиційною діяльністю<sup>3</sup>, І. Покотило розглядає лізинг як господарську операцію<sup>4</sup>.

Визначення договору лізингу міститься у ЦК і у Законі України “Про фінансовий лізинг”<sup>5</sup>.

Відповідно до ст. 806 ЦК за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає чи зобов'язується передати іншій стороні (лізингоотримувачу) для користування майно, яке належить лізингодавцю на правах власності і було придбане ним без попередньої домовленості з лізингоотримувачем (прямий лізинг), чи майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) згідно зі встановленими лізингоотримувачем специфікаціями та умовами (непрямий лізинг) на певний термін та за встановлену плату.

<sup>1</sup> Січко Д. До питання визначення лізингу // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 3.

<sup>2</sup> Барабаш А. Лізинг: поняття та особливості законодавчого визначення кола його суб'єктів // Право України. — 2001. — № 2. — С. 76—79; Пастернак М. Проблеми і перспективи розвитку лізингових відносин в Україні як інструмента фінансування розвитку підприємництва // Підприємництво, господарство і право. — 2003. — № 6. — С. 131—134.

<sup>3</sup> Вінник О. М. Інвестиційне право. — К., 2000. — С. 252; Митяков А. В. Лізинг как форма инвестиций // Юрист. — 2003. — № 4. — С. 34—35.

<sup>4</sup> Покотило І. Правове забезпечення лізингових операцій // Вісник НБУ. — 1997. — Лютий. — С. 27—28.

<sup>5</sup> Закон України “Про фінансовий лізинг” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1998. — № 16. — Ст. 68.

За договором фінансового лізингу лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі) (ч. 2 ст. 1 Закону України "Про фінансовий лізинг).

Договір лізингу є двостороннім, консенсуальним або реальним, відплатним.

Залежно від розподілу обов'язків між сторонами договір лізингу є двосторонньо-зобов'язуючим. Це пояснюється тим, що права та обов'язки сторін із цього договору кореспондуються.

Від моменту виникнення договору лізингу його слід розглядати як консенсуальний, оскільки він набуває законної сили з моменту досягнення угоди сторонами за всіма істотними умовами.

Цей вид договору залежно від наявності зустрічного подання належить до відплатних договорів. Лізингодавець за рахунок лізингових платежів відшкодовує свої витрати, а також отримує відповідний прибуток. Лізингоотримувач, в свою чергу, задовольняє свій інтерес тим, що на певному етапі здійснення своєї підприємницької діяльності користувався необхідним для нього майном без одноразової виплати суми за зазначене майно, а за допомогою виплат пролонгованих платежів лізингодавцю.

Залежно від конкретних умов угоди договір лізингу може мати деякі загальні риси не тільки з договором оренди, але й з договором про надання кредиту, з договором купівлі-продажу. На відміну від статистичних і рамових орендних відносин, лізингові відносини динамічні.

Відносини, що виникають у процесі здійснення лізингу, є різnorodними за своєю суттю.

Аналіз запропонованого законодавцем поняття лізингового договірної зобов'язання дає підстави виділити такі типи лізингу, як прямий і непрямий.

При прямому лізингу лізингодавець є безпосереднім постачальником об'єкта лізингу. При цьому виді лізингу діє угода між лізингодавцем та лізингоотримувачем про придбання необхідного майна, що покладає на лізингодавця певну відповідальність за якість наданого в лізинг майна.

У випадку непрямого лізингу постачальником об'єкта є посередник (продавець майна), який і несе відповідальність за якість необхідного для лізингоотримувача майна.

Можна виділити види лізингових договорів за критерієм їх дії в просторі за територіальною ознакою: внутрішній, міжнародний, змішаний, експортний, імпортовий та транзитний.

За метою договору лізинг поділяють на фінансовий, оперативний та револьверний.



**Фінансовий лізинг** — це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу (ч. 1 ст. 1 Закону України “Про фінансовий лізинг”).

**Оперативний лізинг (оренда)** — господарська операція фізичної чи юридичної особи, що передбачає передачу орендарю права користування основними фондами на строк, що не перевищує строку їх повної амортизації, з обов’язковим поверненням таких основних фондів їх власнику після закінчення строку дії лізингової (орендної) угоди.

**Револьверний лізинг**, або лізинг з послідовною заміною майна може виникнути, коли лізингоодержувачу за технологією послідовно потрібне різне устаткування. У цих випадках відповідно до умов лізингового договору лізингоодержувач набуває права після закінчення певного терміну обміняти майно, що орендується, на інший об’єкт лізингу.

Фінансовий лізинг характеризується такими *основними рисами*:

- 1) лізингодавець закупає майно для наступної передачі його в лізинг не на свій страх і ризик, а за вказівкою лізингоотримувача;
- 2) крім лізингодавця й лізингоотримувача в угоді бере участь третя сторона — продавець об’єкта угоди;
- 3) тривалим періодом лізингового договору, порівняно зі строком амортизації або перевищуючої його;
- 4) неможливість завершення договору й переходу права власності до виплати лізингоотримувачем повної суми.

Істотними *умовами договору* є предмет лізингу; строк, на який лізингоодержувачу надається право користування предметом лізингу (строк лізингу); розмір лізингових платежів; інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (ст. 6 Закону).

*Предметом договору* лізингу може бути річ, яку використовують для підприємницької діяльності. Це можуть бути будь-які неспоживані речі, у тому числі підприємства й інші майнові комплекси, будинки, споруди, устаткування, транспортні засоби й інше рухоме й нерухоме майно, що може використовуватися для підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 807 ЦК).

Предметом лізингу не можуть бути земельні ділянки й інші природні об’єкти (ч. 2 ст. 807 ЦК), а також майно, яке законами заборонено для вільного обігу або для якого встановлений особливий порядок обігу.

*Якщо предметом лізингу є нерухоме майно*, реєстрація прав на нього й (або) договору лізингу проводиться в порядку, встановленому чинним законодавством (ст. 12 Закону).

Володіння, користування й розпорядження предметом лізингу здійснюється відповідно до ЦК і з урахуванням особливостей, установлених Законом про лізинг (ч. 3 ст. 806 ЦК).

Під *ціною договору* лізингу розглядаються лізингові платежі. Договір оренди оплатний, і тому основний обов’язок орендаря — вчасно вносити

плату за користування майном. Порядок, умови і терміни внесення орендної плати визначаються в договорі. Перелік, що міститься в ч. 2 ст. 762 ЦК, не є вичерпним, і сторони можуть передбачити в договорі інші форми оплати оренди або сполучення декількох форм. Орендна плата може встановлюватися за все майно загалом або за кожну з його складових частин.

Найбільш розповсюдженою формою оплати є *грошова*. Відповідно до ч. 2 ст. 762 вона застосовується у вигляді встановлених у твердій сумі платежів, які вносять періодично чи одноразово. Як альтернативний спосіб оплати передбачається передання орендодавцю встановленої частки продукції, плодів чи доходів, отриманих у результаті використання найнятого майна. Визначена частка доходів також є грошовою формою оплати, але встановленої не у твердій сумі, а в процентному співвідношенні від отриманих орендарем доходів.

**Лізингові платежі можуть включати:**

- а) суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу;
- б) платіж як винагороду лізингодавцю за отримане у лізинг майно;
- в) компенсацію відсотків за кредитом;
- г) інші витрати лізингодавця, що безпосередньо пов'язані з виконанням договору лізингу (ст. 16 Закону).

Керуючись положеннями Закону України "Про фінансовий лізинг", слід зазначити, що метою фінансового лізингу є строкове користування об'єктом лізингу. Строк, на який майно передається в лізинг, встановлюється на підставі договору лізингу. Законом був відмінений обов'язковий перехід права власності на предмет лізингу до лізингоодержувача. Після закінчення строку дії й при виконанні виплати лізингоотримувачем повної суми, передбаченої договором, предмет лізингу повертається лізингодавцю, при цьому лізингоотримувач не має права вимагати переходу права власності на предмет лізингу.

Лізингодавець і лізингоотримувач є сторонами договору лізингу.

**Лізингодавцем** є фізична або юридична особа, що за рахунок взятих або власних коштів придбала у власність певне майно (предмет лізингу) і надає його за договором лізингу в тимчасове володіння й користування лізингоотримувачу. Ними можуть бути індивідуальні підприємці і юридичні особи підприємницької організації. Фізичні особи правом залучати кошти формально не володіють.

**Лізингоотримувач** — це фізична або юридична особа, що одержує майно (предмет лізингу) у тимчасове володіння й користування на підставі договору лізингу.

Однак з договором лізингу тісно пов'язаний договір купівлі-продажу (поставки), на підставі якого придбано предмет лізингу у власність лізингодавця. Тому одним з неодмінних учасників лізингових операцій є продавець (постачальник) предмета лізингу.

Продавцем (постачальником) є фізична або юридична особа, що відповідно до договору купівлі-продажу (поставки) з лізингодавцем продає останньому предмет лізингу. Продаж і передача предмета лізингу лізингодавцю вчиняється на підставі договору купівлі-продажу. Відповідно до продавця пред'являються вимоги, установлені для договору купівлі-продажу. При зворотному лізингу поняття продавець збігається з лізингоотримувачем<sup>1</sup>.

Закон України "Про фінансовий лізинг" містить загальний перелік прав та обов'язків сторін.

**Лізингодавець має право:**

- 1) інвестувати на придбання предмета лізингу як власні, так і залучені та позичкові кошти;
- 2) здійснювати перевірки дотримання лізингоодержувачем умов користування предметом лізингу та його утримання;
- 3) відмовитися від договору лізингу у випадках, передбачених договором лізингу або законом;
- 4) вимагати розірвання договору та повернення предмета лізингу у передбачених законом та договором випадках;
- 5) стягувати з лізингоодержувача прострочену заборгованість у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса;
- 6) вимагати від лізингоодержувача відшкодування збитків відповідно до закону та договору;
- 7) вимагати повернення предмета лізингу та виконання грошових зобов'язань за договором сублізингу безпосередньо йому в разі невиконання чи прострочення виконання грошових зобов'язань лізингоодержувачем за договором лізингу.

**Лізингодавець зобов'язаний:**

- 1) у передбачені договором строки надати лізингоодержувачу предмет лізингу у стані, що відповідає його призначенню та умовам договору;
- 2) попередити лізингоодержувача про відомі йому особливі властивості та недоліки предмета лізингу, що можуть становити небезпеку для життя, здоров'я, майна лізингоодержувача чи інших осіб або призводити до пошкодження самого предмета лізингу під час користування ним;
- 3) відповідно до умов договору своєчасно та у повному обсязі виконувати зобов'язання щодо утримання предмета лізингу;
- 4) відшкодувати лізингоодержувачу витрати на поліпшення предмета лізингу, на його утримання або усунення недоліків у порядку та випадках, передбачених законом та/або договором;
- 5) прийняти предмет лізингу в разі дострокового розірвання договору лізингу або в разі закінчення строку користування предметом лізингу.

<sup>1</sup> Цивільне право України / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. — К.: Юрінком Інтер, — 2005. — Кн. 1. — С. 45.



Лізингодавець може мати інші права та обов'язки відповідно до умов договору лізингу (ст. 10 Закону).

**Лізингоодержувач має право:**

- 1) обирати предмет лізингу та продавця або встановити специфікацію предмета лізингу і доручити вибір лізингодавцю;
- 2) відмовитися від прийняття предмета лізингу, який не відповідає його призначенню та/або умовам договору, специфікаціям;
- 3) вимагати розірвання договору лізингу або відмовитися від нього у передбачених законом та договором лізингу випадках;
- 4) вимагати від лізингодавця відшкодування збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням умов договору лізингу.

**Лізингоодержувач зобов'язаний:**

- 1) прийняти предмет лізингу та користуватися ним відповідно до його призначення та умов договору;
- 2) відповідно до умов договору своєчасно та у повному обсязі виконувати зобов'язання щодо утримання предмета лізингу, підтримувати його у справному стані;
- 3) своєчасно сплачувати лізингові платежі;
- 4) надавати лізингодавцеві доступ до предмета лізингу і забезпечувати можливість здійснення перевірки умов його використання та утримання;
- 5) письмово повідомляти лізингодавця, а в гарантійний строк і продавця предмета, про всі випадки виявлення несправностей предмета лізингу, його пошкоджень або збоїв у роботі;
- 6) письмово повідомляти про порушення строків у які проведено або не проведено поточне чи сезонне технічне обслуговування та про будь-які інші обставини, що можуть негативно позначитися на стані предмета лізингу, — негайно, але у будь-якому разі не пізніше другого робочого дня після дня настання вищезазначених подій чи фактів, якщо інше не встановлено договором;
- 7) у разі закінчення строку лізингу, а також у разі дострокового розірвання договору лізингу та в інших випадках дострокового повернення предмета лізингу — повернути предмет лізингу у стані, в якому його було прийнято у володіння, з урахуванням нормального зносу, або у стані, обумовленому договором.

Умови ремонту і технічного обслуговування предмета лізингу можуть визначатися окремим договором.

Лізингоодержувач може мати інші права та обов'язки відповідно до умов договору лізингу (ст. 11 Закону).

Лізингодавець відповідно має право інспектування й контролю за дотриманням умов договору лізингу й супутніх договорів із правом доступу до фінансових документів, отримання інформації й т.ін. Лізингоотримувач повинен створювати всі умови, необхідні для здійснення цього права.

Мета й порядок здійснення інспектування й контролю повинні бути обговорені в договорі лізингу й супутніх договорах<sup>1</sup>.

За загальним правилом *право викупу орендованого майна* може бути передбачене в будь-якому договорі оренди (ч. 2 ст. 777 ЦК). Все це дозволяє трактувати договір лізингу як двосторонню (а не багатобічну) угоду (договір орендного виду), нерозривно пов'язану з договором купівлі-продажу лізингового майна. Лізингодавець за договором лізингу покладає виконання частини своїх обов'язків на продавця за договором купівлі-продажу (ст. 808 ЦК), причому тут присутній особливий випадок передоручення виконання, при якому перед кредитором (лізингоотримувачем) у силу прямої вказівки закону стає відповідальним тільки виконавець (продавець).

Зі змісту ч. 2 ст. 809 ЦК України можна зробити висновок про те, що ризик випадкової втрати чи пошкодження предмета договору лізингу лежить на лізингодавці, якщо він затримав передачу майна.

Якщо інше не передбачено договором фінансової оренди, лізингодавець не несе відповідальності перед лізингоотримувачем за виконання продавцем вимог, що випливають із договору купівлі-продажу, крім випадків, коли відповідальність за вибір продавця лежить на лізингодавцеві. Зокрема, лізингодавець, за загальним правилом, не відповідає за недоліки переданого в лізинг майна. Однак якщо вибір продавця був зроблений лізингодавцем, лізингоотримувач має право за своїм вибором висунути вимоги, що випливають із договору купівлі-продажу, як безпосередньо продавцеві майна, так і лізингодавцю, які несуть солідарну відповідальність (ч. 1 ст. 808 ЦК).

У відносинах із продавцем лізингоотримувач і лізингодавець — *солідарні кредитори*. Солідарний обов'язок або солідарна вимога виникають у випадках, встановлених договором або законом, зокрема у разі неподільності предмета зобов'язання (ст. 541 ЦК).

Таким чином, договір лізингу має певні *ознаки*, які вирізняють його з-поміж інших видів договорів оренди, а саме:

- 1) мета договору — вкладення коштів у майно, що потім буде здано в лізинг (забезпечувальна функція договору лізингу);
- 2) придбання лізингодавцем майна, переданого в лізинг, після укладання договору;
- 3) майно може бути придбане на вибір лізингоотримувача й у зазначеного останнім продавця;
- 4) використання лізингоотримувачем переданого в лізинг майна для підприємницьких цілей;
- 5) надання майна за договором лізингу одночасно й у володіння, і в користування лізингоотримувача;

<sup>1</sup> Кабатова Е.В. Лізинг: правовое регулирование, практика. — М.: Инфра-М., 1998. — С. 32.

6) передача майна відбувається на певний строк;

7) є можливість викупити предмет лізингу у власність лізингоотримувача шляхом сплати лізингових платежів, якщо це передбачено договором.

### 2.1.7. Найм (оренда) житла

ЦК України дотримується традиційного підходу до врегулювання відносин за договором найму житла, а саме окремого врегулювання відносин щодо договору найму житла, яке є об'єктом приватної власності (регулюється ЦК), та договору найму житла, яке є об'єктом державної або комунальної власності (регулюється ЖК УРСР<sup>1</sup>, який містить окремі правила щодо регулювання відносин користування жилими приміщеннями державного і громадського фонду).

Норми ЦК про договір найму (оренди) житла розміщені в окремій главі 59 ЦК, а не в загальній главі про договір найму (оренди) майна (гл. 58 ЦК). Враховуючи це, слід вважати, що ЦК виділяє договір найму (оренди) житла як самостійний цивільно-правовий договір, відмінний від договору найму (оренди) майна. Виділення договору найму (оренди) житла як самостійного цивільно-правового договору зумовлене особливим призначенням такого об'єкта цивільних прав, як житло, а саме — для проживання в ньому людей. Тому на відносини щодо найму (оренди) житла не поширюватимуться загальні положення про найм (оренду), які містяться в параграфі 1 глави 58 ЦК.

Проаналізувавши чинне законодавство, можна виділити такі *види договору найму житла*:

1) договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності;

2) договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності (його ще називають договором комерційного найму);

3) договір найму соціального житла<sup>2</sup>;

4) договір оренди житла з викупом (ст. 810-1 ЦК України).

Ці види найму житла мають свою специфіку та особливості правового регулювання. Кожен з цих видів договорів має свою нормативно-правову базу, правовий характер, правову підставу виникнення правовідносин, свій предмет договору, строк дії договору, коло суб'єктів, що можуть бути стороною договору, свій зміст прав учасників. Суттєва різниця між такими видами договорів найму підтверджується також тим фактом, що в науковій літературі з житлового права матеріал з кожного виду договору викладається окремо<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 1983. — додаток до № 28. — Ст. 573.

<sup>2</sup> Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підруч. / С.С. Бичкова, І.А. Бірюков, В.І. Бобрик та ін.; За заг. ред. С.С. Бичкової. — К.: КНТ, 2006. — С. 141—142.

<sup>3</sup> Житлове законодавство України: стан та шляхи вдосконалення: Монографія / За заг. ред. М.К. Галантича. — К.: КВПЦ, 2006. — С. 181—198.



В науковій літературі виділяють декілька критеріїв, за якими розмежовують вказані вище договори найму житла<sup>1</sup>.

*По-перше*, ці договори відрізняються нормативно-правовими актами. Нормативно-правовою базою договору найму державного житла є Житловий кодекс від 30 червня 1983 р. та постанова Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР” від 11 грудня 1984 р. № 470<sup>2</sup>. Відносини щодо договору комерційного найму регулюються гл. 59 ЦК. Умови договору соціального найму детально прописані в Законі України “Про житловий фонд соціального призначення” від 12 січня 2006 р. (набув сили з 1 січня 2007 р.)<sup>3</sup>.

*По-друге*, три види договору найму житла відрізняються за правовим характером і метою договору. Договір найму державного житла і договір соціального найму мають некомерційний характер; їх метою є надання житла соціально не захищеним громадянам. У договорі комерційного найму головним є отримання прибутку, оскільки цей договір оплатний; і лише супутньою метою є забезпечення наймача житлом.

*Третій* відмежувальний критерій між трьома видами договору найму житла — це сфера укладення та предмет договору. Предметом договору найму державного житла є державний та комунальний житловий фонди; предметом договору комерційного найму — приватний житловий фонд; предметом договору соціального найму — житло всіх форм власності (ст. 5 Закону України “Про житловий фонд соціального призначення”).

*По-четверте*, різною є правова підстава виникнення правовідносин. Для виникнення правовідносин найму державного житла необхідний юридичний факт, який складається з рішення виконкому місцевої ради про надання житла, видачі ордера та укладення договору найму. За хронологією першою дією є адміністративне рішення, якому притаманні імперативні ознаки. Підставою виникнення правовідносин комерційного та соціального найму є укладення відповідного договору. Договору комерційного житла притаманна більша свобода та диспозитивність, ніж договору соціального найму.

*П'ята* відмінність стосується кола суб'єктів, які є сторонами договору найму житла. Обмежене коло суб'єктів може бути як на стороні наймодавця, так і на стороні наймача в договорі найму державного житла. Наймодавцем є орган місцевого самоврядування, який уповноважує житлово-експлуатаційні організації. Наймачем може бути лише фізична особа, яка

<sup>1</sup> Давидова Н.О. Види договору найму житла // Бюлетень Міністерства юстиції України. — № 3 (77). — 2008. — С. 48—50.

<sup>2</sup> Зібрання постанов Уряду УРСР. — 1984. — № 12. — Ст. 80.

<sup>3</sup> Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2006. — № 19—20. — Ст. 159.

була визнана такою, що потребує поліпшення житлових умов. Договір комерційного найму передбачає більшу свободу. Згідно зі ст. 813 ЦК, сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи. Якщо наймачем є юридична особа, то житло використовується лише для проживання фізичної особи.

Вимоги до наймача в договорі соціального найму закріплені в ст. 10 Закону України "Про житловий фонд соціального призначення": **наймачами можуть бути громадяни України:**

а) для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону;

б) середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в певному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством.

Шоста відмінність стосується строку договорів найму житла. Договір найму державного житла є безстроковим. Договір комерційного найму житла укладається на строк, установлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

Строк договору соціального найму чітко не визначається в договорі, але залежить від рівня доходу наймача та членів його сім'ї.

Різним у досліджуваних трьох видах договорів найму житла є коло прав наймача. У договорі найму державного житла наймачу надаються додаткові специфічні права, а саме: право на бронювання жилого приміщення; на обмін жилого приміщення, збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми тощо. Такі права відсутні у наймачів у двох інших видах договорів найму житла.

Відповідно до ст. 810 ЦК, за договором найму (оренди) житла одна сторона — *власник житла* (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (*наймачеві*) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Як видно із визначення договору найму (оренди) житла, він може укладатися лише з однією умовою — для проживання у цьому житлі, тобто цільове використання житла стає обов'язковим елементом договору найму (оренди) житла.

Якщо порівняти договір найму (оренди) майна та договір найму житла, можна виділити ряд спільних та відмінних рис. Так, схожим є підхід законодавця до врегулювання форми договору, укладення договору піднайму, встановлення окремих обов'язків сторін.

ЦК встановлює спеціальні вимоги щодо форми договору найму житла. Відповідно до ст. 811 ЦК встановлено, що договір найму житла укладається у *письмовій формі*. Встановлення письмової форми для договору найму житла є цілком логічним, оскільки письмова форма встановлена законо-

давством для всіх договорів найму (оренди) будівель або інших капітальних споруд (їх частин).

При *нотаріальному посвідченні*, на бажання сторін, договору найму (оренди) житла для проживання (квартири, її частини, житлового будинку, його частини), які належать фізичним та юридичним особам на праві власності, нотаріус вимагає витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно в населених пунктах, де органи БТІ не підключені до Реєстру прав власності — довідку-характеристику бюро технічної інвентаризації, а в місцевості, де інвентаризація не проведена, — довідку відповідного органу місцевого самоврядування і, для огляду, правовстановлювальний документ про належність наймодавцю житла, що здається в найм (оренду) (п. 112 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Міністерства № 20/5 від 3.03.2004 р.).

Однаковий підхід використовується законодавцем і для врегулювання відносин, пов'язаних з передачею об'єктів найму у *піднайм* за договорами найму майна та найму житла. Відповідно до ст. 823 ЦК встановлено, що за договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві. Таким чином, ЦК допускає передачу житла у піднайм лише за згодою наймодавця.

Відповідно до ст. 774 ЦК передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Таким чином, на відміну від договору найму житла для найму майна ЦК безпосередньо передбачає можливість встановлення в законі або договорі передачі майна в піднайм без згоди наймодавця.

*Сторонами договору найму житла* відповідно до ст. 813 ЦК можуть бути фізичні та юридичні особи. Згідно з частиною другою цієї статті встановлено, що коли наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб.

Для договору найму житла в ЦК закріплене правило щодо збереження чинності договору у разі зміни власника житла, переданого у найм. Відповідно до ст. 814 ЦК у разі *зміни власника житла*, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Однак на відміну від договору найму майна ЦК безпосередньо не надає права сторонам договору найму житла встановити в договорі, що він припиняється у разі відчуження наймодавцем житла. Так, відповідно до ч. 2 ст. 770 ЦК сторони можуть встановити у договорі найму, що в разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється.

Стаття 815 ЦК закріплює основні *обов'язки наймача житла*: використовувати житло лише для проживання у ньому; забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані; своєчасно вносити плату



за житло; самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму. Крім цього, відповідно до ч. 1 ст. 819 ЦК закріплений обов'язок наймача здійснювати поточний ремонт житла, переданого у найм, а капітальний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором. Такі ж правила встановлені ЦК і для договорів найму (оренди) майна.

Наймач не має права провадити перелаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця. Такі положення відповідають загальним правилам, встановленим ЦК для договорів найму (оренди) майна (ч. 3 ст. 773 ЦК).

ЦК містить правило-вимогу, відповідно до якого в договорі найму житла мають бути визначені інші особи, які, окрім наймача, можуть постійно використовувати житло для проживання у ньому. Так, у статті 816 ЦК встановлено, що у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним. Відповідальність наймача за дії вказаних осіб може виявлятися у достроковому розірванні договору та виселенні. Виходячи з принципу рівності прав та обов'язків наймача та осіб, з якими намагається проживати разом наймач, вказані правові наслідки поширюються і на зазначених осіб. Вони і наймач стають *солідарними боржниками*<sup>1</sup>.

Відповідно до ч. 4 ст. 816 ЦК порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними, а у разі спору — встановлюється за рішенням суду.

Стаття 817 ЦК закріплює *спеціальне право наймача та осіб*, які постійно проживають разом з ним, на вселення інших осіб у житло. Відповідно до цієї статті встановлено, що наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання. Особи, які вселилися у житло відповідно до частини першої цієї статті, набувають рівних з іншими особами прав користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Відповідно до ст. 818 ЦК наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання в помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців). *Тимчасові мешканці* не мають самостійного права користування житлом. Тимчасові мешканці повинні

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Украины: Комментарий (с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 сентября 2003 года) / Под общ. ред. Е.О. Харитонова, О.М. Калитенко. — Х.: ООО "Одиссей", 2003. — Т. 2. — С. 396.

звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання.

На відміну від осіб, які постійно проживають разом із наймачем, тимчасові мешканці не мають самостійних прав щодо користування житлом і тому для їх вселення у житло, передане у найм, не вимагається отримання згоди на це наймодавця. Відповідно до ст. 818 ЦК для цього достатньо лише попередньо повідомити наймодавця.

Відповідно до ст. 820 ЦК *розмір плати за користування житлом* встановлюється у договорі найму житла. Таким чином, на відміну від договору найму (оренди) майна, в якому плата за користування майном не належить до істотних умов договору, умова про розмір плати за користування житлом у договорі найму житла належить до істотних умов договору.

Відповідно до ч. 3 ст. 820 ЦК встановлено, що наймач вносить плату за користування житлом у строк, встановлений договором найму житла. Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця.

Відповідно до ст. 762 ЦК за користування майном сторони можуть передбачити плату в грошовій або натуральній формі. Тому і в договорі найму житла сторони можуть передбачити плату у вищеназваних формах<sup>1</sup>.

Відповідно до ст. 821 ЦК договір найму житла укладається на *строк*, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

Законодавець закріпив *переважне право наймача на укладення договору найму житла* у разі спливу строку договору на новий строк (ст. 822 ЦК). Не пізніш як за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк.

*Особливою умовою* договору найму житла є встановлення спеціальних прав наймача та інших осіб, які проживають разом з ним, на заміну наймача за договором. Відповідно до ст. 824 ЦК встановлено, що на вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Украины: Комментарий (с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 сентября 2003 года) / Под общ. ред. Е.О. Харитонов, О.М. Калитенко. — Х.: ООО "Одиссей", 2003. — Т. 2. — С. 400.

наймодавця наймач у договорі найму житла може бути замінений однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з наймачем. У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб. У цьому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах.

Спеціальні правила встановлені ЦК для розірвання договору найму житла. Відповідно до ч. 1 ст. 825 ЦК встановлено, що наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою. Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання.

## Література

1. Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР). — 1983. — додаток до № 28. — Ст. 573.
2. Закон України “Про плату за землю” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 38. — Ст. 560.
3. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2006. — № 19—20. — Ст. 159.
4. Закон України “Про застосування реєстраторів розрахункових операцій у сфері торгівлі, громадського харчування та послуг” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1995. — № 28. — Ст. 205.
5. Закон України “Про захист прав споживачів” // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). — 1991. — № 30. — Ст. 379.
6. Закон України “Про оренду державного та комунального майна” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 30. — Ст. 416.
7. Закон України “Про оренду землі” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1998. — № 46—47. — Ст. 280.
8. Закон України “Про патентування деяких видів підприємницької діяльності” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1996. — № 20. — Ст. 82.
9. Закон України “Про страхування” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1996. — № 18. — Ст. 78.
10. Закон України “Про транспорт” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1994. — № 51. — Ст. 446.
11. Закон України “Про фінансовий лізинг” // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1998. — № 16. — Ст. 68.



12. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
13. Зібрання постанов Уряду УРСР. — 1984. — № 12. — Ст. 80.
14. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджена Наказом Мін'юсту № 20/5 від 3.03.2004 р.
15. Кодекс торговельного мореплавства України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1995. — №№ 47, 48, 49, 50, 51, 52. — Ст. 349.
16. Конвенція про дорожній рух // Указ Президіума ВС СРСР от 29.04.1974. — № 5938-VIII.
17. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 43 від 04.05.99 “Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі”.
18. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде // ВВС СССР. — 1989. — № 25. — Ст. 481.
19. Повітряний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2011. — № 48—49. — Ст. 2024.
20. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. — № 119 “Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)”.
21. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. — № 220 “Про затвердження Типового договору оренди землі”.
22. Постанова Кабінету міністрів України “Про правила дорожнього руху” від 10 жовтня 2001 р. — № 1306.
23. Постанова Пленуму Верховного Суду України “Про практику розгляду судами цивільних справ за позовами про відшкодування шкоди” від 27 березня 1992 р. № 6 // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 2001. — № 2.
24. Порядок надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затверджений наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення № 46 від 16.12.99.
25. Правила визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000, затверджені Наказом Держбуду України від 27 серпня 2000 р. № 174 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики) // Ціноутворення у будівництві. — № 8, № 9—10.
26. Статут залізниць України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 6 квітня 1998 р. — № 457.

27. *Барабаш А.* Лізинг: поняття та особливості законодавчого визначення кола його суб'єктів // *Право України*. — 2001. — № 2. — С 76—79.
28. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. — М.: Статут, 2000. — Кн. 2: Договоры о передаче имущества. — С. 520.
29. *Гражданский кодекс Украины: Комментарий (с изменениями и дополнениями по состоянию на 1 сентября 2003 года)* / Под общ. ред. Е.О. Харитоновой, О.М. Калитенко — Х.: ООО "Одиссей", 2003. — Т. 2.
30. *Гражданское и торговое право капиталистических государств* / Под ред. Е.А. Васильева. — М.: "Международные отношения", 1993.
31. *Гражданское право: Учебник* / Под ред. А.П. Сергеева, Н.Д. Егорова. — М.: Проспект, 1997. — Ч. 2.
32. *Гражданское право: В 4 т.* / В.В. Витрянский и др.; Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Волтерс Клувер, 2007. — Т. 3: Обязательственное право
33. *Гражданское право: Учеб.: В 3 т.* — 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. — М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. — Т. 2.
34. *Гримм Д.Д.* Лекции о догме римского права / Под редакцией и с предисловием В.А. Томсинова. — М.: Издательство "Зерцало", 2003.
35. *Давидова Н.О.* Види договору найму житла // Бюлетень Міністерства юстиції України. — № 3 (77). — 2008. — С. 48—50.
36. *Дорогавцева Е.Е.* Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // *Государство и право*. — 2002. — № 7. — С.107.
37. *Житлове законодавство України: стан та шляхи вдосконалення: Монографія* / За заг. ред. М.К. Галантича. — К.: КВІЦ, 2006.
38. *Кабатова Е.В.* Лізинг: правовое регулирование, практика. — М.: Инфра-М., 1998. — С. 32.
39. *Комаров В.* Приход лизинга в СНГ // *Инвестиции в России*. — 1998. — № 2. — С. 47.
40. *Мейер Д.И.* Русское гражданское право: В 2 ч. по испр. и доп. 8-му изд., 1902. — Ч. 2. — М., 1997.
41. *Митяков А.В.* Лізинг как форма инвестиций // *Юрист*. — 2003. — № 4. — С. 34—35.
42. *Пастернак М.* Проблеми і перспективи розвитку лізингових відносин в Україні як інструмента фінансування розвитку підприємництва // *Підприємництво, господарство і право*. — 2003. — № 6. — С. 131—134.
43. *Покотило І.* Правове забезпечення лізингових операцій // *Вісник НБУ*. — 1997. — Лютий. — С. 27—28.
44. *Римское частное право* / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. — М.: Юрист, 1994.
45. *Січко Д.* До питання визначення лізингу // *Підприємництво, господарство і право*. — 2004. — № 3.

46. Цивільне право України / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, — К.: Юрінком Інтер. — 2005. — Кн. 1.
47. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник / С.С. Бичкова, І.А. Бірюков, В.І. Бобрик та ін.; За заг. ред. С.С. Бичкової. — К.: КНТ, 2006. — 498 с.
48. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. — М.: Спарк, 1995. — Т. 2.