

Тема: Договір найму (оренди): загальна характеристика

Мета вивчення теми: засвоєння студентами основних положень цивільного законодавства про договір найму (оренди) враховуючи врегулювання цього договору ЦК України та спеціальними законами щодо окремих видів договору найму (оренди); формування навичок зі складання всіх різновидів договору найму.

План лекції:

1. Загальна характеристика договорів найму (оренди).
2. Права та обов'язки сторін договору.
3. Наслідки поліпшення або погіршення речі, переданої у найм.
4. Різновиди договору найма. Відмінності договору найму від інших договорів.
5. Припинення договору найму.

Рекомендовані нормативно-правові акти та література:

Конвенція УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг від 28.05.1988 р.
URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_263#Text.

Водний кодекс України від 06.06.1995 р. (із змінами) №213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>.

Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами) №2768-III (далі – ЗК України). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

Кодекс торговельного мореплавства України від 23.05.1995 р. (із змінами) №176/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/176/95-%D0%B2%D1%80#Text>.

Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. (із змінами) №132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text>.

Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. (із змінами) №3852-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>.

Повітряний кодекс України від 19.05.2011 р. (із змінами) №3393-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17#Text>.

Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. (із змінами) №2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (із змінами) №435-IV (Глава 58). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

Про автомобільний транспорт: Закон України від 05.04.2001 р. (із змінами) №2344-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2344-14#Text>.

Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо усунення суперечностей та уточнення визначення лізингової, орендної операції: Закон України від 01.07.2021 р. №1605-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1605-20#Text>.

Про залізничний транспорт: Закон України від 04.07.1996 р. (із змінами) №273/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/273/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

Про застосування реєстраторів розрахункових операцій у сфері торгівлі, громадського харчування та послуг: Закон України від 06.07.1995 р. (із змінами) №265/95–ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265/95-%D0%B2%D1%80#Text>.

Про колективне сільськогосподарське підприємство: Закон України від 14.02.1992 р. (із змінами) №2114-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2114-12#Text>.

Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. (зі змінами) №157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>.

Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. (зі змінами) №161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/161-14#Text>.

Про приєднання України до Конвенції УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг: Закон України від 11.01.2006 р. №3301-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3301-15#Text>.

Про страхування: Закон України від 18.11.2021 р. (із змінами) №1909-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1909-20#Text>.

Про транспорт: Закон України від 10.11.1994 р. (із змінами) №232/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/232/94-%D0%B2%D1%80#Text>.

Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. (із змінами) №973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/973-15#Text>.

Про фінансовий лізинг: Закон України від 04.02.2021 р. (із змінами) №1201-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-20#Text>.

Про затвердження Статуту залізниць України: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.04.1998 р. №457. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/457-98-%D0%BF#Text>.

Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. №1253. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1253-2010-%D0%BF#Text>.

Директива Європейського Парламенту і Ради 2006/115/ЄС від 12.12.2006 р. про право на надання в прокат і право на надання в позичку та про деякі суміжні права у сфері інтелектуальної власності: Міжнародний документ від 12.12.2006 №2006/115/ЄС. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_003-06#Text.

Дзера І. О. Санкції у цивільному праві України: проблеми теорії та судової практики : монографія. Київ : ВД «Дакор», 2022. 540 с. С. 378–427.

Спасибо-Фатєєва І. В. Цивільне право (особлива частина). Курс лекцій : навчальний посібник. Київ : Видавництво «ЕКУС», 2022. 640 с. С. 220–255.

1. Загальна характеристика договорів найму (оренди).

Договір найму (оренди) – договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк.

Норми Глави ЦК України про найм були змінені в частині додання «володіння» (раніше – лише користування). Нормативне визначення понять «володіння» та «користування» відсутнє. У постанові Вищого господарського суду «Про визнання недійсним договору купівлі-продажу та про визнання права власності» у справі від 26.01.2006 р. №2-11/341-2005 зазначалось, що «**володінням**» за змістом загальної теорії цивільного права розуміється **фактичне утримування майна**. У ЦК України є норма про те, що володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе (ст. 397). У Директиві 2014/60/ЄС Європейського Парламенту і Ради від 15.05.2014 р. про повернення предметів культури, незаконно вивезених з території держави-члена, та про внесення змін до Регламенту (ЄС) №1024/2012 (нова редакція), вказується, що «володілець означає особу, яка фізично утримує предмет культури за свій власний рахунок». У Регламенті Європейського Парламенту і Ради (ЄС) №952/2013 від 09.10.2013 р. про встановлення Митного кодексу Союзу, зазначено, що «володілець товарів означає особу, що є власником товарів, або має подібне право розпорядження ними, або фактично володіє ними». У Регламенті Європейського Парламенту і Ради (ЄС) №608/2013 від 12.06.2013 р. щодо забезпечення митними органами дотримання прав інтелектуальної власності та про скасування Регламенту Ради (ЄС) №1383/2003 під «володільцем товарів» розуміється особа, яка є власником товарів, щодо яких є підозра у порушенні прав інтелектуальної власності, або особу, яка має схоже право розпоряджатися такими товарами чи фізично контролювати їх. Відповідно до ст. 1-1 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», під володінням жилим приміщенням у гуртожитку на правових підставах розуміється право володіння жилим приміщенням у гуртожитку, на який поширюється дія відповідного Закону, що виникає на підставі приватизації мешканцями гуртожитків жилих і нежитлих (житлових і нежитлових) приміщень у таких гуртожитках. Отже, під володінням слід розуміти «фактичне утримання речі у себе».

Характеристика договору: двосторонній (взаємний); оплатний; може бути як реальним, так і консенсуальним.

Предмет договору:

1) річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (**неспоживна річ**). Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму;

2) майнові права.

10.12.2009 р. Конституційний Суд своїм Рішенням №31-рп/2009 розтлумачив положення ст. 760 ЦК України щодо військового майна¹.

Сторони:

¹ Завдання – ознайомтеся зі змістом цього Рішення.

1) Наймодавець (орендодавець). Наймодавцем можуть бути як юридичні, так і фізичні особи (обмеження у відповідній главі не закріплені, тобто можемо застосовувати всі положення ЦК України, що стосуються учасників цивільних правовідносин). Право передання майна у найм має **власник речі або особа, якій належать майнові права**. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму;

2) Наймач (орендар). Наймачем можуть бути юридичні та дієздатні фізичні особи.

Форма договору: спеціальні правила не встановлені, слід керуватись загальними правилами про форму правочинів.

Строк договору. Договір найму укладається на строк, встановлений договором. 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 другу сторону **за один місяць**, а у разі найму нерухомого майна – **за три місяці**. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк. Законом можуть бути встановлені максимальні строки договору найму окремих видів майна. 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. Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку.

Відповідно до положень ст. 764 ЦК України, якщо наймач продовжує володіти та/або 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**. Тобто не виключається право сторін згодом відмовитись від такого договору за їх розсудом з попередженням у строки, визначені законом.

Плата за користування майном. За найм (оренду) майна з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за найм (оренду) майна. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Плата за найм (оренду) майна **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.

Форма оплати: за вибором сторін у **грошовій або натуральній формі**. Форма плати за найм (оренду) майна встановлюється договором найму.

2. Права та обов'язки сторін договору

Окремої статті в ЦК України, якою б встановлювались права та обов'язки сторін, немає, але їх можна виділити на підставі аналізу Глави 58 ЦК України.

Обов'язки наймодавця:

– передати наймачеві майно негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України) – якщо строк в договорі не визначено – на першу вимогу наймача. У разі порушення – **наймач може за своїм вибором:** а) вимагати передання і відшкодування збитків, заподіяних затримкою виконання; б) відмовитись від договору та стягнути заподіяні збитки;

– передати наймачеві річ у комплекті й у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню (ст. 767 ЦК України). Наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час володіння та/або користування нею. Наймодавець не відповідає за недоліки майна, **що були обумовлені ним при укладенні договору.** Умова договору найму, що закріплює обов'язок наймодавця передати наймачу річ у стані, що відповідає договору та її призначенню, є **істотною.** Передачею речі **вважається** не лише її передача в користування наймачу, але і допуск його до користування річчю. Майно повинно бути надане в такому стані, щоб це не перешкоджало його використанню для тих цілей, які були обумовлені договором, а якщо такі цілі не обмовлені, то для звичайного використання у відповідності з призначенням майна. В іншому випадку **наймач має право** вимагати передачі іншого майна, що відповідає умовам договору, або зниження плати за користування неналежним виконанням наймодавцем зобов'язання;

– попередити про права третіх осіб на річ, передану у найм. Згідно ст. 769 ЦК України передання речі у найм **не припиняє та не змінює** прав на неї третіх осіб, зокрема права застави. Тому, 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 найм речі або розірвання договору та відшкодування збитків;

– провадити за свій рахунок капітальний ремонт речі, переданої в найм, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 776 ЦК України). **Капітальний ремонт** – це ремонт, при якому здійснюється заміна або відновлення суттєвих деталей, конструкцій або інших частин об'єкту. Він провадиться у строк, встановлений договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк. Це правило має диспозитивний характер. У разі виникнення необхідності капітального ремонту з вини наймача, ремонт здійснюється за його рахунок. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, **наймач має право:** а) відремонтувати річ,

зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за найм речі, або вимагати відшкодування вартості ремонту; б) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 3 ст. 776 ЦК України).

Рішенням Конституційного Суду від 10.12.2009 р. №31-рп/2009 було надане офіційне тлумачення положень ч. 2 ст. 777 ЦК України щодо переважних прав наймача².

Права наймодавця:

– гарантувати якість речі, переданої у найм, протягом всього строку найму (ст. 768 ЦК України). Із цією нормою пов'язані відповідні права наймача. Так, 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 найм речі; 3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення; 4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані;

– відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач **не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд** (ч. 1 ст. 782).

Обов'язки наймача:

– своєчасно вносити плату за користування річчю. Якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд, **наймодавець має право** відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі (ч. 1 ст. 782 ЦК України);

– володіти та/або користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України). Якщо наймач володіє та/або 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;

– підтримувати річ, що є предметом договору найму, у справному стані. Це експлуатація та зберігання в умовах, що забезпечують належний технічний стан, та збереження річчю відповідності своєму призначенню (збереження речі від передчасного зносу, усунення невеликих пошкоджень та несправностей, несення інших витрат з утримання орендованого майна (охорона, оплата комунальних послуг);

– проводити за власний рахунок поточний ремонт речі, переданої в найм, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 776 ЦК України).

Поточний ремонт – такий ремонт, необхідність проведення якого виникає із звичайного користування майном і не пов'язана з істотним псуванням або зношенням основних складових майна;

– у разі припинення договору найма негайно повернути наймодавцю річ у стані, в якому вона була отримана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, обумовленому договором (ч. 1 ст. 785 ЦК України). Стан майна визначається сторонами, виходячи з існуючих правил або технічних норм, у

² Завдання – ознайомтеся зі змістом цього Рішення.

разі відсутності або у разі спору сторін – шляхом проведення експертизи. Договором можуть бути передбачений і більш підвищений, порівняно зі звичайними, знос майна. Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, **наймодавець має право вимагати** від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за найм речі за час прострочення.

Права наймача:

– змінювати стан речі, переданої йому у найм (але **лише за згодою наймодавця**);

– передавати речі у володіння та користування іншій особі (піднайм) (лише **за згодою наймодавця**, якщо інше не встановлено договором або законом).

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі несе власник речі (наймодавець), але якщо наймач затримав повернення речі наймодавцеві, то цей ризик несе він.

3. Наслідки поліпшення або погіршення речі, переданої у найм

Поліпшення наймачем речі, переданої у найм. 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 найм речі**. 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. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

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

Отже, вказані положення є загальними, вони стосуються всіх різновидів договору найму, крім випадків, коли ЦК України або спеціальний закон не закріпить, що певне положення не застосовується. Для правильного розуміння розглянутого питання необхідно знати зміст таких термінів, як: неспоживна річ, майнові права, капітальний ремонт речі, поточний ремонт речі.

4. Різновиди договору найма. Відмінності договору найму від інших договорів. Піднайм.

Різновиди договору найма за ЦК України:

- 1) договір прокату;
- 2) договір найму (оренди) земельної ділянки;
- 3) договір найму будівлі або іншої капітальної споруди;

- 4) договір найму (оренди) транспортних засобів;
- 5) договір лізингу.

Відмінності договору найму від інших договорів:

- 1) наймач отримує майно не у власність, а у тимчасове користування (відмінність від договору купівлі-продажу);
- 2) предметом договору найму може бути лише індивідуально-визначені, неспоживчі речі (нежитлові приміщення, обладнання, машини) (відмінність від позики);
- 3) оплатний (відмінність від позички).

Піднайм: ст. 774 ЦК України вміщує диспозитивне правило, що передання наймачем речі у володіння та користування іншій (третій) особі (піднайм) **можливе лише за згодою наймодавця**, якщо інше не встановлено договором або законом. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму. В силу договору піднайму наймач зобов'язується передати піднаймачеві майно в користування за плату. **Сторони:** 1) **наймач** (виконує функції наймодавця в договорі піднайму; відповідає за виконання всіх обов'язків за договором, у тому числі і за піднаймача); 2) **піднаймач** (не перебуває у правових стосунках з наймодавцем). Відносини піднайму мають похідний, залежний від відносин найму характер. Умови договору піднайму залежать від умов договору найму. Тому піднаймач може користуватись майном лише у відповідності, визначеній у договорі найму. Припинення договору найму тягне припинення договору піднайму.

5. Припинення договору найму

Припинення договору:

- 1) смерть фізичної особи – наймача, якщо інше не встановлено договором або законом;
- 2) ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем;
- 3) відмова наймодавця від договору найму (якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд). У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору;
- 4) розірвання договору:
 - за згодою сторін;
 - за вимогою однієї сторони.

За вимогою наймодавця, якщо:

- наймач володіє та/або користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- наймач без дозволу наймодавця передав річ у володіння та/або користування іншій особі;
- наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

За вимогою наймача, якщо:

- наймодавець передав річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

У разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі;

5) закінчення строку договору, за умови, що наймач не продовжує користуватись річчю;

6) загибель речі, переданої у найм (оскільки предметом є річ, визначена індивідуальними ознаками, тому виконання умов договору стає неможливим);

7) перехід речі у власність наймача в результаті продажу, дарування (співпадіння боржника і кредитора в одній особі).

Зміна власника речі, переданої у найм, не припиняє договірних відносин. До нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

Відповідальність за шкоду, що завдана у зв'язку з володінням та/або користуванням річчю, переданою у найм. Шкода, завдана третім особам у зв'язку з володінням та/або користуванням річчю, переданою у найм, **відшкодовується наймачем** на загальних підставах. Шкода, завдана у зв'язку з володінням та/або користуванням річчю, **відшкодовується наймодавцем**, 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. 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.

Позовна давність, що застосовується до вимог, які впливають із договору найму (ст. 786 ЦК України). До вимог **про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі**, яка була передана 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. Рішенням Конституційного Суду №14-рп/2012 від 03.07.2012 р. було надане офіційне тлумачення положень цієї статті³.

Питання для перевірки знань

1. Дайте визначення та охарактеризуйте договір найму (оренди).
2. Чи тотожними є назви «найм» та «оренда»?
3. Чи можливим є придбання права на оренду шляхом участі у конкурсному продажу цього права?

³ Завдання – ознайомтеся зі змістом цього Рішення.

4. Чи можна виставляти на конкурсний продаж право на оренду майна, яке вже є предметом чинного договору оренди. Чи зміниться Ваша відповідь, якщо орендар є добросовісним?

5. Стосовно якого майна може бути оголошено конкурс щодо права на оренду?

6. Чи може бути предметом договору найму (оренди) тварина?

7. Що є предметом договору найму (оренди) – стіна будинку чи сам будинок (для розміщення реклами)?

8. У ЦК України закріплено назву договору – «договір найму», «договір оренди». Чи можуть сторони назвати свій договір «договором користування» (тобто змінити нормативну назву)?

9. Назвіть та охарактеризуйте права та обов'язки наймача за договорами найму (оренди).

10. Назвіть та охарактеризуйте права та обов'язки наймодавця за договорами найму (оренди).

11. Охарактеризуйте презумпцію справності речі, переданої у найм. Чи спростовна вказана презумпція?

12. В якому випадку суд може покласти негативні наслідки виникнення збитків внаслідок несправності речі, переданої у найм, на обидві сторони договору?

13. Гарантування якості речі, переданої у найм, це право чи обов'язок наймодавця?

14. Чи зобов'язаний наймач користуватися річчю, взятою у найм?

15. Чи можуть сторони у договорі закріпити безоплатність договору найму?

16. Назвіть приклади нормативних актів, в яких закріплено максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна.

17. Чи можна тривалість найму визначати терміном (моментом у часі)?

18. Чи означає переважне право наймача на укладення договору на новий строк, яке закріплене у ч. 1 ст. 777 ЦК України, право на збереження попереднього змісту цього договору?

19. Охарактеризуйте підстави припинення договорів найму (оренди).

20. Охарактеризуйте відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договорів найму.