

## **Тема: Різновиди договору найму (оренди)**

**Мета вивчення теми:** засвоєння студентами основних положень цивільного законодавства про різновиди договору 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. Договір прокату.
2. Договір найму (оренди) земельної ділянки.
3. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди.
4. Договір найму (оренди) транспортного засобу.
5. Договір найму (оренди) житла.

### **Рекомендовані нормативно-правові акти та інші джерела:**

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

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

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (із змінами) №435-IV (Глави 58-60). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

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

Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. (із змінами) № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#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 оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. (із змінами) №157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>.

Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. (із змінами) №161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/161-14#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 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 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 р. №2006/115/ЄС. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984\\_003-06#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_003-06#Text).

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

Цивільне право та процес : практичний посібник / С. Б. Булеца та ін. Київ : Гельветика, 2022. 408 с. С. 98–151.

Явор О. А. Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. №2. С. 110–115.

Вовк Ю. Є. Правові підстави нотаріального посвідчення договору найму (оренди) транспортного засобу за участю фізичних осіб-підприємців. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. №1. С. 179–183.

## 1. Договір прокату

Термін «прокат» має давню історію, ним ще в дореволюційному законодавстві визначався один із договорів майнового найму, а саме договір найму меблів, одягу, тобто рухомого майна. Договір прокату є різновидом договору найму. Виділення його в особливий вид зумовлене специфікою, пов'язаною з цілями цього договору, складом його учасників і колом орендованих об'єктів. У 70-х роках ХХ століття в умовах тотального дефіциту прокат був доволі витребуваним. Більшість громадян не могли придбати певну річ через відсутність її у вільному продажу або через відсутність грошей для її купівлі. Задля уникнення ситуацій привласнення дефіцитних речей, була закріплена подвійна відповідальність за її неповернення. І лише у разі наявності, наприклад, уламків цієї речі чи її решток наймачем відшкодовувалась її вартість.

**Договір прокату** – договір, за яким наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з передання речей у найм, передає або зобов'язується передати рухому річ наймачеві у володіння та користування за плату на певний строк.

**Юридична характеристика:** двосторонній (взаємний); оплатний; може бути як реальним, так і консенсуальним. Якщо наймодавець передає наймачеві річ у момент укладення договору – це реальний договір. Якщо ж сторони досягли згоди за всіма істотними умовами договору, передбачивши передачу

речі в майбутньому, то це – консенсуальний договір, в якому момент набуття договором сили не пов'язується з переданням речі наймачу. Ця передача повинна розглядатися як виконання укладеного договору прокату з боку наймодавця.

Договір прокату **є договором приєднання**. Наймодавець може встановлювати типові умови договору прокату. Типові умови договору прокату не можуть порушувати прав наймачів, встановлених законом. Умови договору прокату, які погіршують становище наймача порівняно з тим, що встановлено типовими умовами договору, є нікчемними. Договір прокату **є публічним договором**. Це означає, що умови договору прокату є однаковими для всіх наймачів. Наймодавець не має права надавати переваги одному наймачеві перед іншим щодо укладення договору прокату, якщо інше не встановлено законом. Наймодавець не має права відмовитися від укладення публічного договору за наявності у нього можливостей для цього.

**Предмет договору:** рухома річ (неспоживна, визначена індивідуальними ознаками), яка використовується для задоволення побутових невикробничих потреб. Предмет договору прокату може використовуватися для виробничих потреб, якщо це встановлено договором. Очевидним є, що наймодавець зобов'язаний видавати предмети прокату, що придатні для експлуатації. Має здійснюватися перевірка справності предметів, що видаються, у присутності наймача. При видачі предметів прокату наймодавець має також ознайомити наймача з правилами їх експлуатації або видати йому інструкцію з експлуатації.

**Форма договору.** ЦК України не висуває окремих вимог до форми договору прокату. Тому, виходячи із загальних правил, що містяться у ст. 639 ЦК України, він може бути укладений у будь-якій формі (з урахуванням вимог про форму правочинів), якщо інше не буде передбачено в типових умовах договору прокату. Часто укладається в усній формі з наданням певного документа (наприклад, квитанції). О. Соловйов зазначає, що, зважаючи на формулювання «договір, умови якого встановлені однією із сторін у формулярах або інших стандартних формах», для договорів приєднання, яким є й прокат, встановлена проста письмова форма<sup>1</sup>.

**Строк договору.** Договір прокату може укладатися тільки на визначений строк (ч. 1 ст. 787 ЦК України).

**Плата за прокат** речі встановлюється за тарифами наймодавця. Як правило, при отриманні предмету договору наймач вносить наймодавцю плату за весь строк прокату. Платежі можуть вноситися періодично чи одноразово, що повинно бути обумовлено договором.

**Сторони. Наймодавець** – фізична або юридична особа, які є суб'єктами підприємницької діяльності. **Наймач** – фізична або юридична особа (як правило, це фізична особа).

**Особливості договору прокату:**

---

<sup>1</sup> Цивільне право (особлива частина). Курс лекцій : навчальний посібник / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Київ : Видавництво «ЕКУС», 2022. 640 с., с. 232

– наймач не має права на укладення договору піднайму (оскільки предметом є речі, призначені для задоволення особистих потреб наймача, порушення тягне за собою відшкодування наймачем збитків);

– наймач не має переважного права на купівлю речі у разі її продажу наймодавцем;

– капітальний і поточний ремонт речі здійснює наймодавець за свій рахунок, якщо він не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача;

– наймач має право відмовитися від договору прокату і повернути річ наймодавцеві у будь-який час. Плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного володіння та/або користування річчю.

**Права та обов'язки сторін договору прокату.** ЦК України дуже стисло зазначив ті особливі права та обов'язки, які мають сторони договору прокату. **Наймодавець** у договорі прокату несе обов'язки і має права такі, як і наймодавець у договорі найму (оренди), але, що стосується капітального і поточного ремонту речі, то він їх здійснює за свій рахунок, якщо не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача (ч. 3 ст. 791 ЦК України). Це зумовлене тим, що наймодавець за договором прокату – спеціалізована організація, на яку покладене широке коло обов'язків з обслуговування споживачів. Наймодавець встановлює тарифи на оплату за прокат речі (ст. 789 ЦК України).

Що стосується прав та обов'язків **наймача**, вони у цілому тотожні правам та обов'язкам наймача у договорі найму (оренди). Але, виходячи з того, що, за загальним правилом, предмет прокату може використовуватися для задоволення побутових потреб, наймач не має права на укладення договору піднайму (ч. 1 ст. 791 ЦК України), не має переважного права на купівлю речі у разі її продажу наймодавцем (ч. 2 ст. 791 ЦК України). Між тим наймач має право відмовитися від договору прокату і повернути річ наймодавцеві у будь-який час. При цьому плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування нею (ст. 790 ЦК України).

#### **Відмінність від договору найму:**

- 1) наймодавець – суб'єкт підприємницької діяльності;
- 2) річ побутового призначення, рухома;
- 3) договір приєднання;
- 4) публічний договір.

Отже, договір прокату має чимало особливостей, що зумовило виокремлення його в самостійний параграф Глави 58 ЦК. Ці особливості пов'язані із сторонами, їх правами та обов'язками, строком дії договору тощо.

## **2. Договір найму (оренди) земельної ділянки**

**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», далі – Закон).

**Об'єктами оренди** є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності (ст. 3 Закону України «Про оренду землі»). **Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 ЗК України). Стаття 79-1 ЗК України визначає особливості земельної ділянки як об'єкта цивільних прав (див. Додаток). Податковий кодекс України визначає **земельну ділянку** як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами (п. 14.1.74).

Основними засадами укладення договору найму (оренди) земельної ділянки є свобода договору, справедливість, добросовісність і розумність.

**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 (ст. 792 ЦК України).

**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»).

**Юридична характеристика:** двосторонній (взаємний); оплатний; консенсуальний.

**Сторони** (ст.ст. 4, 5 Закону):

**Орендодавець** – громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. 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 органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. Орендодавцем **земельної ділянки, що входить до складу спадщини**, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною. Орендодавцем **земельної ділянки, переданої у користування на праві емфітевзису**, є особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві.

**Орендар** – юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

### **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, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

**Форма договору.** Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Особа, яка відповідно до закону може бути орендодавцем земельної ділянки, може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом. Типовий договір оренди землі та типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом затверджуються Кабінетом Міністрів України (ст. 14 Закону). Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (ч. 5 ст. 6 Закону). Обов'язковою є також державна реєстрація права суборенди земельної ділянки. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально (ст. 8 Закону).

**Істотні умови договору** закріплюються ст. 15 Закону «Про оренду землі», до них належать:

– об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

– строк дії договору оренди;

– орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі можуть бути зазначені й інші умови щодо використання земельної ділянки.

Договір **оренди земельної ділянки під полезахисною лісовою смугою** має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації.

У договорі **оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом** також зазначаються:

– розмір орендної плати за водний об'єкт;

– об'єм та площа водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми;

– перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан;

– зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.

Невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є паспорт водного об'єкта.

**Строк дії договору оренди землі** визначається за взаємною згодою сторін. Законодавець встановлює **максимальний строк дії договору оренди у 50 років** (ст. 19 Закону «Про оренду землі»).

Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

При передачі в оренду **земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства** строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але **не може бути меншим як 7 років**, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), **не може бути меншим як 25 років**.

При передачі в оренду **для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація**, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але **не може бути меншим як 10 років**. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

При передачі в оренду **сільськогосподарських угідь, які розташовані** в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, але до державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця або територіальної громади на таку земельну ділянку.

Законом № 3065-ІХ від 02.05.2023 р. було закріплено, що вимоги щодо мінімального строку оренди земельної ділянки **не поширюються** на випадки, якщо орендодавцем земельної ділянки комунальної власності є військово-цивільна адміністрація, військова адміністрація і законами України «Про правовий режим воєнного стану», «Про військово-цивільні адміністрації» встановлено максимальний строк, на який зазначений орган може передавати таку земельну ділянку в оренду, що є меншим за вказаний мінімальний строк оренди земельної ділянки.

Відповідно до ст. 33 Закону «Про оренду землі», по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (**поновлення договору оренди землі**). Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний **повідомити про це орендодавця** до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але **не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі**. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

**Оплата.** Відповідно до положень ст. 21 Закону України «Про оренду землі», **орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови 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 ПК України**). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. У разі визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається. Пункт 14.1.136 ПК України визначає **«орендну плату»** як обов'язковий платіж за користування земельною ділянкою державної або комунальної власності на умовах оренди.

Орендна плата справляється **у грошовій формі** (ст. 22 Закону «Про оренду землі»). За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю **можуть здійснюватися в натуральній формі**. Розрахунок у натуральній формі **має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати**. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають **у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі**. Відповідно до ст. 23 Закону «Про оренду землі», 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. Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення (крім випадків консервації таких земельних ділянок, а також визнання земельних ділянок забрудненими (потенційно забрудненими) вибухонебезпечними предметами).

**Права та обов'язки сторін договору** закріплені у ст.ст. 24, 25 Закону України «Про оренду землі». Права та обов'язки сторін мають взаємний характер, тобто обов'язку однієї сторони кореспондує право другої сторони.

**Права орендодавця.** 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;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;
- своєчасне внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також орендної плати за водний об'єкт.

**Обов'язки орендодавця:**

- 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 перешкождали 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 доходів і зборів за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган доходів і зборів 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.

### **Права орендаря:**

- 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.

### **Обов'язки орендаря:**

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;

- 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, водного фонду;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

- у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом використовувати водний об'єкт відповідно до вимог водного законодавства України;

- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також і орендну плату за водний об'єкт;

– виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

Орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом зобов'язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

**Ознаки, які виділяють найм (оренду) земельної ділянки серед відносин найму (оренди) інших об'єктів та серед інших правових форм землекористування:**

**1) специфічний об'єкт орендних відносин** (земельна ділянка як найважливіший природний ресурс, частина основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави);

**2) договірний характер орендного землекористування** (рішення власника про передачу земельної ділянки в оренду, в тому числі виражене в адміністративному акті, рішення суду, результати конкурсу чи аукціону тощо є правовою підставою укладення договору оренди, але самі по собі не породжують відносин орендного землекористування, не підмінюють собою договору оренди земельної ділянки, а є лише передумовами його укладання);

**3) строковість орендного землекористування;**

**4) платність орендного землекористування.**

**Припинення договору оренди землі** (ст. 31 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, які мають право на перехід до них права на оренду земельної ділянки, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії).
- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями».
- примусового відчуження земельної ділянки в порядку, визначеному статтею 14-1 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану».

Цей перелік невичерпний, адже в ст. 31 Закону також закріплено, що договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі **може бути розірваний за згодою сторін**. Правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), є значним правочином та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом такої юридичної особи рішення про надання згоди на його вчинення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним). У разі неприйняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом юридичної особи рішення про надання згоди на вчинення такого значного правочину (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним) такий правочин є нікчемним. На вимогу однієї із 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.

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це орендаря.

**Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання** (ст. 32 Закону). На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених законом «Про оренду землі» 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 ЗК 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, а також випадків розірвання договору оренди землі у зв'язку із забрудненням (потенційним забрудненням) орендованої земельної ділянки вибухонебезпечними предметами. У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендодавця (крім випадків розірвання договору у зв'язку з неналежним виконанням орендарем своїх обов'язків) орендар має право на відшкодування витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснених за згодою орендодавця, та збитків, завданих розірванням договору. У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону. Розірвання за погодженням сторін договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, право оренди якої

перебуває у заставі (іпотеці), допускається лише за письмовою згодою заставодержателя (іпотекодержателя), підпис на якій засвідчується нотаріально. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка передається в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), не може містити положень про зміну його умов або припинення договору у зв'язку з переходом права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізацією юридичної особи.

Законом України «Про оренду землі» врегульовано також випадок розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб (ст. 32-1).

**Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі** (ст. 34 Закону). 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.

**Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань** за договором оренди землі регулює ст. 36 Закону. Так, орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. У разі виявлення таких недоліків орендар має право вимагати:

- зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків;
- відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця;
- дострокового розірвання договору.

Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, пов'язані з недоліками переданої в оренду земельної ділянки, якщо такі недоліки обумовлені договором оренди.

Отже, крім положень норм ЦК України, для засвоєння специфіки договорів про оренду землі необхідно детально проаналізувати й інші законодавчі акти, які враховують специфіку цього об'єкту оренди.

### **3. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди**

Окремим різновидом договору найму (оренди) є найм будівлі або іншої капітальної споруди, що обумовлено специфікою його предмета.

**Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (або їх окремої частини)** – договір, за яким одна сторона (наймодавець) передає або

зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) будівлю, іншу капітальну споруду чи його окрему частину в користування за плату на певний строк.

У разі не врегулювання певних відносин, що випливають з договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – будівлі), у договорі чи спеціальними нормами ЦК України та іншими актами цивільного законодавства, до них застосовуються загальні положення про найм (глава 58 ЦК України).

**Юридична характеристика:** оплатний; двосторонній (взаємний); може бути як консенсуальним, так і реальним.

**Істотні умови:** законом не встановлено спеціальних істотних умов для договору найму будівлі, єдиною загальною істотною умовою останнього є предмет договору.

**Предмет договору:** будівля, інша капітальна споруда або їх окремі частини. У ЦК України та інших актах цивільного законодавства відсутнє визначення понять «будівля» та «капітальна споруда». У податковому законодавстві наявні такі визначення:

**Споруди** – земельні поліпшення, що не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій (п. 14.1.238 ПК України).

**Будівлі** – земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності (п. 14.1.15 ПК України).

**За змістом предмет договору найму будівлі є вужчим, ніж такий об'єкт цивільних прав як нерухоме майно (нерухомість):**

– самостійним предметом цього договору не є така складова нерухомості як земельна ділянка. Остання у розмірі, необхідному для досягнення мети найму, розглядається як приналежність будівлі або іншої капітальної споруди, що виступає предметом договору найму;

– не будь-яка так звана «рукотворна нерухомість», а тільки такий її різновид як будівля чи інша капітальна споруда (їх окремі частини) можуть бути предметом договору найму, який регулюється §4 глави 58 ЦК України. Спеціальні правила найму будівлі та інших споруд не підлягають застосуванню до правовідносин, пов'язаних із орендою ларьків, кіосків, павільйонів, інших подібних конструкцій, а також до незакінчених будівництвом об'єктів. Усі вказані об'єкти не є нерухомістю. Вони можуть бути об'єктами різноманітних правочинів, у тому числі й договору оренди, однак і в цьому випадку відповідні правовідносини не будуть охоплені спеціальними правилами, що регулюють найм будівель та інших капітальних споруд;

– не є предметом цього договору будівлі або інші капітальні споруди житлового призначення (житлові будинки). Хоча житловий будинок й є будівлею капітального типу (ст. 380 ЦК України), але користування ним здійснюється на підставі договору найму (оренди) житла (глава 59 ЦК

України). Вилучення будівель житлового призначення з переліку об'єктів, які можуть бути предметом договору найму будівлі, має важливе юридичне значення. Зокрема, у ЦК України закріплені різні правила щодо оформлення договорів найму будівлі та найму (оренди) житла (ст.ст. 793, 794, 811 ЦК України);

– виходячи зі змісту ст. 376 ЦК України, самочинне будівництво не може бути предметом договору найму будівлі тому, що на цей об'єкт не набувається право власності. Не включаються у поняття «будівля» тимчасові споруди, які підлягають знесенню після виконання свого функціонального призначення. Це обумовлено, по-перше, тим, що тимчасові будови призначені для задоволення певних потреб (проживання працівників, розміщення матеріалів, устаткування тощо) протягом обмеженого періоду часу. По-друге, такі споруди, як правило, не мають ознак капітального будівництва, зокрема, у них відсутній фундамент, укріплений у землю;

– незавершене будівництво також не є предметом цього договору. Об'єкт незавершеного будівництва має ознаки нерухомості, але останній ще не прийнятий в експлуатацію та відповідно не здійснено державну реєстрацію прав на цей об'єкт (ст. 182 ЦК України). Це унеможлиблює укладення договору найму незавершеного будівництва, зокрема, нотаріального посвідчення.

**Будівля або інша капітальна споруда, що є предметом договору найму може бути визначена через наступні ознаки:**

а) це нерухоме майно капітального типу, прийняте до експлуатації та призначене для нежилых цілей;

б) будучи єдиним об'єктом права, мають складну внутрішню структуру, частини, що їх складають. Внутрішньою частиною будівлі є приміщення. Приміщення, як окрема частина будівлі, може бути також предметом договору найму будівлі;

в) як нерухомість має певну супроводжувальну документацію, у якій визначається її функціональне призначення, план, розташування на земельній ділянці тощо. Супроводжувальні документи передаються наймачу разом з будівлею для ефективного використання об'єкта за призначенням.

**Сторони. Наймодавець** – ним може бути власник будівлі або особа, якій належать майнові права на неї. **Наймач** – ним може будь-який учасник цивільних відносин, а також особа, уповноважена на укладення договору найму будівлі. Виходячи з функціонального призначення предмета цього договору, наймачем, як правило, є суб'єкт підприємницької діяльності.

**Строк договору** – час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору. Договір набирає чинності з моменту його укладення. Стаття 638 ЦК України передбачає, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Відповідно до ст. 640 ЦК України, договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або

вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії. Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення.

Повернення наймачем предмета договору найму оформлюється, наприклад, актом передачі-приймання, який складається сторонами у довільній формі. З моменту підписання цього акта договір найму припиняється. Припинення договору означає припинення прав і обов'язків його учасників, що становлять зміст договору. Обчислення строку договору найму, як правило, починається з моменту передання наймачеві предмета договору. За домовленістю сторін у договорі може бути визначений інший момент, з якого починає обчислюватися строк його дії.

**Передання наймачеві предмета договору** оформлюється відповідним документом, яким, як правило, є **акт приймання-передачі**. Цей акт підписується наймодавцем та наймачем. Таким же чином оформлюється й припинення договору найму будівлі – сторони складають та підписують акт про повернення наймодавцю предмета договору найму. В акті засвідчується стан, в якому будівля передавалася однією стороною іншій. У зв'язку з неможливістю встановлення факту передачі нерухомого майна (воно фізично не може бути переміщене) саме дата підписання акта приймання-передачі вважається моментом передання цього об'єкта. Момент передання будівлі за договором найму має важливе правове значення, тому що саме з ним пов'язуються такі наслідки як початок та закінчення строку договору найму.

Переданню будівлі може передувати певна процедура: її огляд, перевірка тощо. Перевірка стану будівлі та відповідності її умовам договору найму і призначенню будівлі є обов'язком наймача (ч. 3 ст. 767 ЦК України). У разі невиконання цього обов'язку наймачем вважається, що будівля передана йому в належному стані.

Акт не тільки визначає момент (дату) передачі об'єкта найму, а й містить певні характеристики останнього, зокрема технічний та санітарний стан будівлі. Ці характеристики мають істотне значення при вирішенні питання про належний стан будівлі при її поверненні наймодавцеві по закінченні строку договору.

**Плата за користування будівлею** є істотною умовою договору найму будівлі. Розмір плати за користування будівлею може визначатись на підставі амортизаційних відрахувань за основними фондами. При цьому враховуються також такі чинники як територія розташування об'єкта, призначення його для певних видів діяльності, технічні характеристики тощо. Якщо плата за користування будівлею не визначена сторонами у договорі, він не вважається неукладеним. При цьому розмір плати за користування визначається відповідно до загальних правил, закріплених у ст. 632 ЦК України. Зокрема, при визначенні розміру плати за користування можуть застосовуватися ціни (тарифи, ставки тощо), встановлені уповноваженими органами влади або органами місцевого самоврядування. Наприклад, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253 органи місцевого самоврядування

можуть визначати мінімальну вартість місячної оренди за 1 кв. м. нерухомого майна фізичних осіб. Якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її до початку звітнього податкового року у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, об'єкт обкладення податком на доходи фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання) виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди).

**Плата за користування будівлею складається з двох частин:**

- а) плата за користування власне будівлею;
- б) плата за користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля.

**Труднощі у застосуванні.** Користування земельною ділянкою, право на яке випливає із договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), має здійснюватися на підставі договору оренди земельної ділянки. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. орендна плата є істотною умовою договору оренди земельної ділянки. Тому плата за користування земельною ділянкою повинна здійснюватися за договором оренди землі, її додаткове внесення в межах найму будівлі (споруди) призведе до безпідставного збагачення наймодавця, тому необхідно в договорі найму зазначати, що порядок і умови оплати за користування земельною ділянкою здійснюється за окремим договором.

ЦК України не закріплює якихось 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 України.

**Форми оплати:** грошова або натуральна. Плата за користування будівлями, іншими капітальними спорудами (чи їх окремими частинами) вноситься щомісячно, якщо інше не встановлене договором.

**Форма договору:** письмова. Недодержання вимоги закону щодо оформлення договору в письмовій формі тягне правові наслідки, передбачені ст. 218 ЦК України. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком **на три і більше років підлягає нотаріальному посвідченню**, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений на строк **більше п'яти років**. В разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним, тобто таким, недійсність якого встановлена законом і визнання якого недійсним судом не вимагається (ст. 215 ЦК України). Правові наслідки нікчемності (недійсності) правочину передбачені ст. 216 ЦК України.

**Права та обов'язки сторін договору.** В ЦК України відсутні спеціальні норми, що регулюють права та обов'язки наймодавця і наймача за договором найму будівлі. Зміст цього договору складають загальні права та обов'язки сторін за договором найму (оренди).

### **Обов'язки наймодавця:**

– виконання договору найму, що полягає у наданні наймачеві будівлі у тимчасове користування у стані, який відповідає умовам договору найму та призначенню будівлі. ЦК України передбачає особливий порядок передання будівлі наймачеві (складання акту передачі та надання супроводжувальних об'єкт документів);

– виходячи з господарсько-експлуатаційних характеристик, будівля та земельна ділянка, на якій вона розташована, розглядаються як єдиний об'єкт. Отже, обов'язком наймодавця є також передача наймачу права користування земельною ділянкою в розмірі, необхідному для досягнення мети найму будівлі. При цьому, якщо у договорі це питання не врегульоване, наймач автоматично отримує це право на весь строк договору найму будівлі. У разі, якщо власник будівлі не є власником земельної ділянки, на якій розміщена ця будівля, при укладенні договору найму будівлі вважається, що власник ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою. Вказана презумпція може бути спростована договором між наймодавцем будівлі та власником земельної ділянки. У цьому разі наймач будівлі повинен укладати окремий договір найму (оренди) земельної ділянки з її власником відповідно до ст. 792 ЦК України.

### **Обов'язки наймача:**

– користуватися будівлею відповідно до її функціонального призначення;  
 – своєчасно та в повному розмірі здійснювати плату за користування;  
 – у разі припинення договору найму негайно повернути наймодавцеві будівлю в належному стані;

– у наймача за договором найму будівлі одночасно з правом найму будівлі завжди виникає право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована. Крім того, наймач набуває право користування також земельною ділянкою, що прилягає до будівлі, в розмірі, необхідному для досягнення мети найму. Труднощі з визначенням розміру земельної ділянки, необхідної для ефективного використання приміщення наймачем, виникають при укладенні договору найму окремої частини будівлі.

### **Права наймача:**

– користування земельною ділянкою. Відносини щодо користування земельними ділянками регулюються §3 глави 58 ЦК України, ЗК України від 25.10.2001 р., Законом України «Про оренду землі» від 06.01.1998 р., іншими актами земельного законодавства.

Права та обов'язки сторін договору найму будівлі щодо ремонту, поліпшення або погіршення будівлі регулюються загальними нормами про найм (оренду).

**Припинення договору.** Договір найму будівлі припиняється на підставах, зазначених законом для звичайного договору найму (оренди). Особливий порядок припинення встановлений для договору найму будівлі, укладеного на невизначений строк. Так, кожна із сторін такого договору може відмовитися від

договору в будь-який час, письмово **попередивши про це другу сторону за три місяці**.

Отже, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди має суттєві особливості, знання яких дозволить здійснити ефективний захист прав сторін вказаних договірних відносин.

#### **4. Договір найму (оренди) транспортного засобу**

Появу цього договору у ЦК України пов'язують із необхідністю припинити незаконну практику юридичного оформлення оренди автомобіля під прикриттям довіреності<sup>2</sup>. Через відсутність автомобілів у вільному продажу, необхідність продажу через комісійні магазини та лише тим, хто «стояв у черзі», на практиці почали використовувати «певну схему»: нібито видавалася довіреність на управління автомобілем, а насправді укладався договір купівлі-продажу зі сплатою обумовленої суми. Чи призводило до негативних наслідків. Той, хто реально взяв гроші міг заперечувати цей факт і після закінчення строку довіреності (на той період – не більше 1 року), часто міг вимагати повернення автомобіля. А в разі смерті спадкоємці заявляли свої права на автомобіль і масово вигравали судові процеси<sup>3</sup>.

**Договір найму (оренди) транспортного засобу** – цивільно-правовий договір, за яким наймачу (орендарю) за плату надається транспортний засіб у тимчасове володіння та користування з наданням наймодавцем (орендодавцем) послуг для забезпечення нормального його використання або без надання таких послуг.

**Юридична характеристика:** двосторонній (взаємний); оплатний; може бути як консенсуальним, так і реальним.

**Предмет договору:** транспортні засоби у широкому їх розумінні згідно з Законом України «Про транспорт». Зокрема предметом договору можуть бути:

- повітряні судна;
- морські та річкові судна;
- наземні самохідні транспортні засоби.

**Повітряне судно** – апарат, що підтримується в атмосфері у результаті його взаємодії з повітрям, відмінної від взаємодії з повітрям, відбитим від земної поверхні (п. 79 ст. 1 Повітряного кодексу України).

Повітряний кодекс України дає визначення понять мокрого та сухого лізингу. Так, п. 55 ст. 1 Повітряного кодексу визначає **лізинг з екіпажем (мокрый лізинг)** – лізинг, за умовами якого повітряне судно включено до сертифіката експлуатанта-лізингодавця, який несе відповідальність за забезпечення безпеки польотів. Пункт 56 ст. 1 Повітряного кодексу визначає **лізинг без екіпажу (сухий лізинг)** – лізинг, за умовами якого повітряне судно включено до сертифіката експлуатанта-лізингоодержувача, який несе відповідальність за забезпечення безпеки польотів.

<sup>2</sup> На той період інші транспортні засоби (морські та річкові судна, літаки тощо) не були предметом вільного цивільного обігу.

<sup>3</sup> Ромовська З. В. Українське цивільне право. Договірне право : Академічний курс. Львів : ПАІС, 2020. 464 с., с. 337.

Відповідно до КТМ України **судном** визнається самохідна або несамохідна плавуча споруда, яка використовується для перевезення вантажів, пасажирів, багажу і пошти, для рибного чи іншого морського промислу, розвідки і добування корисних копалин, рятування людей і суден, що зазнають лиха на морі, буксирування інших суден та плавучих об'єктів, здійснення гідротехнічних робіт чи піднімання майна, що затонуло в морі; для несення спеціальної державної служби (охорона промислів, санітарна і карантинна служби, захист моря від забруднення тощо); для наукових, навчальних і культурних цілей; для спорту; для інших цілей (ст. 15 КТМ України).

Відповідно до змісту ст. 181 ЦК України на повітряні та морські (річкові) судна, судна внутрішнього плавання законом може бути поширений режим нерухомої речі. Разом із тим без спеціальної вказівки цього акта цивільного законодавства всі вказані об'єкти належать до рухомих речей (це стосується і випадку договору найму таких суден).

Наземні самохідні транспортні засоби – чинним законодавством України вказане поняття є невизначеним. Поряд з цим законодавчого відбитку зазнав термін «**транспортний засіб**», під яким розуміється пристрій, призначений для перевезення людей і (або) вантажу, а також встановленого на ньому спеціального обладнання чи механізмів (п. 1.10 Правил дорожнього руху).

У свою чергу зі змісту Конвенції про дорожній рух транспортні засоби можуть бути самохідними (тобто такими, що не потребують залучення інших транспортних засобів для пересування) та несамохідними (тобто такими, що призначені для буксирування самохідними транспортними засобами чи іншим способом, наприклад, причепи, напівпричепи, віз тощо). До самохідних транспортних засобів належать: автомобілі, у тому числі тролейбуси, мопеди, мотоцикли, велосипеди, трактори, рейкові транспортні засоби (окрім метрополітену, наприклад, трамваї) тощо. Оскільки всі зазначені самохідні транспортні засоби є наземними, вони можуть виступати як предмет тимчасового фрахтування.

**Автомобільний транспортний засіб** – колісний транспортний засіб (автобус, вантажний та легковий автомобіль, причіп, напівпричіп), який використовується для перевезення пасажирів, вантажів або виконання спеціальних робочих функцій (ст. 1 Закону України «Про автомобільний транспорт»);

**Залізничний транспорт** – виробничо-технологічний комплекс підприємств залізничного транспорту, призначений для забезпечення потреб суспільного виробництва і населення країни в перевезеннях у внутрішньому і міжнародному сполученнях та надання інших транспортних послуг усім споживачам без обмежень за ознаками форми власності та видів діяльності тощо (ст. 1 Закону України «Про залізничний транспорт»).

Транспортні засоби як предмет договору, що передається наймачу, повинні відповідати мінімальним вимогам, встановленим ст. 10 Закону України «Про транспорт», а саме: вимогам безпеки, охорони праці та екології, державним стандартам, мати відповідний сертифікат (при його наявності у наймодавця).

**Специфіка транспортного засобу як об'єкта цивільних прав** полягає у тому, що: 1) він є складним технічним приладом, використання якого потребує певних знань, кваліфікації та навичок; 2) діяльність, пов'язана з використанням, зберіганням або утриманням транспортного засобу розглядається як джерело підвищеної небезпеки (ст. 1187 ЦК України), що обумовлює підвищення вимог до його володільця; 3) транспортний засіб за своїми властивостями належить до рухомих речей, адже за своїм призначенням він саме використовується для переміщення у просторі (разом з вантажем, пасажиром тощо), але у багатьох випадках на нього поширюється правовий режим нерухомої речі та відповідно встановлюються спеціальні правила щодо оформлення договорів.

**Сторони договору. Наймодавець** – фізична чи юридична особа, які є власниками транспортного засобу або мають майнові права на нього. **Наймач** – може бути юридична або фізична особа. У разі, якщо користування транспортним засобом пов'язано зі здійсненням перевезення (пасажирів, багажу, вантажу, пошти), наймачем виступає юридична особа чи фізична особа-підприємець.

Поняття «фізична особа» не охоплює таку категорію фізичних осіб як підприємці. Оформлення договору найму транспортного засобу за участю фізичної особи-підприємця здійснюється за загальними правилами, закріпленими у ч. 1 ст. 799 ЦК України.

Виходячи із змісту ч. 2 ст. 798 ЦК України, можна стверджувати, що існує **два види договору найму транспортного засобу**. Перший – це саме **договір найму транспортного засобу, коли управління ним здійснюється наймачем**. Другий – **договір найму названого засобу з екіпажем, що його обслуговує**. За цим договором управління і технічна експлуатація транспортного засобу здійснюється особами, які перебувають у трудових відносинах з наймодавцем. Наприклад, згідно зі ст. 207 КТМ України при фрахтуванні судна за **тайм-чартером** судновласник зобов'язаний спорядити та укомплектувати судно екіпажем, а також підтримувати останнє протягом терміну тайм-чартеру в морехідному стані, оплачувати його страхування і утримання судового екіпажу.

Цей вид договору поєднує елементи договору найму (оренди) та договору про надання послуг. Однак договір найму транспортного засобу з екіпажем врегульований у ЦК України як поименований договір. Тому він не вважається змішаним і до нього не застосовуються загальні норми про надання послуг.

У разі, якщо транспортний засіб передається в найм з екіпажем, який його обслуговує, останній не припиняє трудових відносин з наймодавцем. Отже, екіпаж «організаційно» підпорядковується наймодавцеві, який несе витрати на його утримання, зокрема виплата членам екіпажу заробітної плати, забезпечення спеціальним одягом тощо. Що ж стосується діяльності, яка впливає з призначення транспортного засобу, то у цих питаннях екіпаж підпорядковується наймачеві. Якщо розпорядження наймача щодо експлуатації транспортного засобу суперечать умовам договору найму або умовам використання транспортного засобу, а також якщо ці розпорядження можуть

бути небезпечними для екіпажу, транспортного засобу, прав інших осіб, екіпаж відмовляється від їх виконання. При цьому відповідно до ч. 2 ст. 805 ЦК України така відмова є не правом, а обов'язком екіпажу.

Якщо у договорі прямо не встановлено, що транспортний засіб передається наймачеві з екіпажем, вважається що у найм передається лише транспортний засіб (ч. 2 ст. 798 ЦК України).

**Форма договору:** письмова. Недодержання письмового оформлення договору призводить до правових наслідків, передбачених у ст. 218 ЦК України, а саме – не має наслідком його недійсність. Заперечення однією із сторін факту укладення договору найму транспортного засобу може доводитися будь-якими доказами, передбаченими ЦПК України, крім показань свідків. Якщо однією із сторін договору найму транспортного засобу є фізична особа, він підлягає нотаріальному посвідченню.

Особливості найму певних видів транспортних засобів врегульовані транспортними статутами та кодексами.

**Права та обов'язки сторін договору.** Обсяг обов'язків наймодавця залежить від того: є договір найму консенсуальним чи реальним, передається транспортний засіб у найм з екіпажем чи ні. Наймодавець має найбільший перелік обов'язків за консенсуальним договором найму транспортного засобу з екіпажем, а найменший – за реальним договором найму транспортного засобу без екіпажу.

До **основних обов'язків наймодавця** належить надання наймачеві транспортного засобу в стані, що відповідає умовам договору і його призначенню; страхування транспортного засобу; проведення за свій рахунок капітального ремонту зданого у найм транспортного засобу (якщо інше не передбачено договором). У ЦК України не встановлено особливої процедури передачі та повернення.

Питання щодо одностороннього характеру договору найму транспортного засобу є дискусійним. Так, навіть у разі укладення реального договору найму транспортного засобу без екіпажу наймодавець зобов'язаний здійснити його страхування (ч. 1 ст. 802 ЦК України).

Витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, які за ст. 801 ЦК України несе наймач, не охоплюють витрати на його капітальний ремонт.

Передача транспортних засобів повинно оформлюватися відповідними документами, зокрема актами приймання-передачі. Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві транспортний засіб у стані, що відповідає умовам договору та його призначенню. Для окремих видів транспортних засобів встановлюються загальні вимоги щодо нормального стану. Зокрема, Закон України «Про автомобільний транспорт» визначає, що автомобільні транспортні засоби повинні відповідати наступним вимогам: не загрожувати безпеці осіб, які ними користуються, або іншим учасникам руху; рівень шкідливих речовин, що виділяються ними, не повинен перевищувати встановлені законодавством показники; не спричиняти нищення доріг та їх облаштування; забезпечувати достатнє поле огляду водієві, а також легке, зручне і повне користування

засобами керування, гальмування, сигналізації та освітлення дороги; не спричиняти радіо-електричних перешкод вище встановленого рівня.

При укладенні договору найму транспортного засобу, як правило, визначається його вартість, що впливає, зокрема, на обчислення розміру збитків, завданих втратою або пошкодженням зазначеного засобу. Вартість транспортного засобу можна визначити на підставі експертної оцінки, при проведенні якої враховується технічний стан, строк експлуатації, ступінь зношеності засобу тощо. Експертна оцінка вартості транспортного засобу здійснюється ще до укладення договору найму.

#### **Обов'язки наймача:**

– своєчасно вносити плату за користування транспортним засобом. Розмір плати за користування, а також порядок розрахунків за наданий у найм (оренду) транспортний засіб встановлюються за домовленістю сторін. У договорі може бути також зроблене застереження про зміну розміру орендної плати у випадку виникнення певних обставин;

– користуватися ним згідно з призначенням останнього і умовами договору. Він має право використовувати цей засіб для здійснення підприємницької діяльності, укладаючи від власного імені договори перевезення або інші договори відповідно до призначення транспортного засобу. При цьому згода наймодавця на укладення договорів не вимагається. Це правило застосовується у тих випадках, коли у договорі найму визначено, що транспортний засіб передається для здійснення наймачем підприємницької діяльності. Якщо ж цільовим призначенням транспортного засобу є виключно використання його для власних потреб, укладення наймачем договорів перевезення без згоди наймодавця буде суперечити умовам договору;

– підтримувати транспортний засіб у справному стані. Протягом дії договору найму тягар утримання транспортного засобу переходить від наймодавця до наймача. Останній зобов'язаний підтримувати транспортний засіб у належному технічному стані. Підтримання останнього у технічно справному стані здійснюється шляхом проведення технічного обслуговування і ремонту. За загальним правилом (ст. 776 ЦК України) наймач зобов'язаний провадити тільки поточний ремонт транспортного засобу;

– нести витрати, пов'язані з його використанням. До таких витрат, зокрема, належать ті, що пов'язані з придбанням палива, запасних частин, призначених для ремонту транспортних засобів, тощо. Наймач також зобов'язаний сплачувати податки та інші платежі, пов'язані з використанням транспортного засобу.

Діяльність, пов'язана з використанням, зберіганням або утриманням транспортних засобів, є **джерелом підвищеної небезпеки**. Отже, до особи, яка експлуатує транспортний засіб, пред'являються підвищені вимоги щодо безпечного користування ним. Шкода, завдана іншій особі у зв'язку з використанням за договором найму транспортного засобу, відшкодовується наймачем (ч. 2 ст. 1187 ЦК України), як особою, котра на відповідній правовій підставі (договір найму) ним володіє. При цьому наймач несе відповідальність

за завдану шкоду, якщо не доведе, що її заподіяно внаслідок непереборної сили або умислу потерпілого;

– повернути транспортний засіб наймодавцеві після закінчення дії договору в тому стані, в якому він був отриманий, з урахуванням нормального зносу або у стані, застереженому в договорі.

Цивільно-правова відповідальність наймача за збитки, завдані у зв'язку з втратою або пошкодженням транспортного засобу, виникає на загальних підставах, а саме – за наявності його вини.

Обов'язки із здійснення страхування розподіляються між наймодавцем і наймачем залежно від об'єкта страхування. У главі 58 ЦК України не визначено, хто із сторін договору найму транспортного засобу здійснює обов'язкове особисте страхування екіпажу від нещасних випадків. Цей обов'язок покладається на того, чий екіпаж здійснює експлуатацію транспортного засобу. Отже, у разі укладення договору найму транспортного засобу з екіпажем страхування здійснюється наймодавцем, а у інших випадках – наймачем. Що ж стосується страхування транспортного засобу, то його здійснює наймодавець.

З прийняттям нового Закону України «Про страхування» від 18.11.2021 р. № 1909-ІХ окремі норми КТМ були змінені. Так, наразі відповідно до ст. 191 цього кодексу «судновласник (перевізник, фрахтівник) за договором морського перевезення зобов'язаний укласти договір страхування відповідальності за шкоду, заподіяну життю та здоров'ю пасажирів під час користування морським транспортом, за класом страхування 12, визначеним ст. 4 Закону України «Про страхування»». Також КТМ був доповнений ст. 191-1 «Страхування морських ризиків», у відповідності з якою судновласник (перевізник, фрахтівник) при здійсненні морських перевезень зобов'язаний у випадках, визначених законодавством, укласти:

1) договір страхування відповідальності перевізника та виконавця робіт, пов'язаних з обслуговуванням морського транспорту, щодо відшкодування шкоди, заподіяної пасажирам, багажу, пошти, вантажу, іншим користувачам морського транспорту та третім особам;

2) договір страхування засобів водного транспорту;

3) договір страхування відповідальності суб'єктів перевезення небезпечних вантажів за шкоду, заподіяну життю і здоров'ю фізичних осіб, навколишньому природному середовищу, майну фізичних та юридичних осіб під час перевезення небезпечних вантажів;

4) договір страхування відповідальності морського судновласника.

Сторони можуть передбачити у договорі найму транспортного засобу й інші права та обов'язки.

До відносин, що впливають з договору найму (оренди) транспортного засобу, застосовуються загальні положення про найм (оренду), якщо інше не передбачено спеціальними нормами або умовами договору.

Договір найму транспортного засобу слід відрізнити від договору чартеру (фрахтування) як різновиду договору перевезення (ст. 912 ЦК України, п. 104

ч. 1 ст. 1 Повітряного кодексу України тощо). Розмежування цих двох видів договорів має велике практичне значення при встановленні прав, обов'язків та відповідальності сторін.

**Відмінність рейсового чартеру від фрахтування в основному полягає в такому:**

– предметом договору найму (оренди), а відповідно й договору найму транспортного засобу (фрахтування), є надання певного майна (транспортного засобу) в тимчасове володіння та користування наймача. Предметом договору перевезення, а тому – і договору рейсового чартеру, є доставка пасажирів, вантажів, пошти або багажу в пункт призначення;

– на відміну від договору фрахтування за договором рейсового чартеру сам транспортний засіб не передається фрахтівнику, йому надається місткість транспортного засобу. Це означає тільки те, що за фрахтівником резервується місце для пасажирів, вантажів при збереженні у незмінному вигляді сутності зобов'язання з їхнього перевезення у пункт призначення.

За домовленістю сторін для забезпечення нормального використання транспортного засобу наймодавець у межах договору найму може надавати наймачу комплекс послуг щодо технічної експлуатації об'єкта найму без укладення окремого договору про надання послуг.

Встановлення ЦК України розширеного предмета договору найму (оренди) транспортного засобу передбачає, що незалежно від того, споживачем чого виступатиме наймач, він здійснює внесення наймодавцю лише орендної плати (фрахту).

## **5. Договір найму (оренди) житла**

Договір найму житла є однією з форм реалізації конституційного права людини на житло (ст. 47 Конституції). Це основний договір, що опосередковує його передачу у користування.

Договір найму житла у приватному житловому фонді опосередковує ринкові відносини житлової сфери. У юридичній літературі він отримав назву «договір комерційного найму житла». За допомогою цього договору одночасно реалізується як житловий інтерес користувача (наймача), так і комерційний інтерес власника (наймодавця) щодо отримання ним доходу з наявного у нього житла.

На відміну від найму житла у публічних житлових фондах, укладення договору найму в приватному житловому фонді не передбачає додаткові передумови, зокрема, рішення будь-якого органу про надання житла або видачу розпорядчого документа (ордера) на житло. Учасники (сторони) цього договору є вільними у виборі контрагента та предмета договору, у визначенні таких важливих його умов, як строк, розмір та порядок внесення плати за користування житлом, розподіл обов'язків щодо ремонту житла, переданого у найм, тощо. Будучи ринковими за своєю природою, відносини з найму житла у приватному житловому фонді формуються за принципом свободи договору (ст.ст. 6, 627 ЦК України).

**Договір найму (оренди) житла** – договір, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (ч. 1 ст. 810 ЦК України).

**Юридична характеристика:** може бути як реальним, так і консенсуальним; двосторонній (взаємний); оплатний.

**Форма:** письмова (ст. 811 ЦК України). Проте недодержання сторонами письмової форми не тягне за собою визнання його недійсним. Договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

#### **Сторони договору.**

**Наймодавець.** За загальним правилом наймодавцем є власник житла – фізична або юридична особа (ч. 1 ст. 810 ЦК України). У окремих випадках наймодавцем може бути й уповноважена власником особа (наприклад, управитель за договором управління майном – ст. 1029 ЦК України).

**Наймач.** Наймачем житла може бути як фізична, так й юридична особа. Однак, якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб (ч. 2 ст. 813 ЦК України), адже сучасне законодавство України **закріплює принцип цільового використання житла**. Згідно з даним принципом житло призначається виключно для проживання людини. Якщо вказаний принцип діє щодо власника житла, який має право використовувати помешкання тільки для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має право використовувати його для промислового виробництва (ч. 1 ст. 383 ЦК України), то він тим більше повинен діяти стосовно наймодавця та наймача. Внаслідок цього юридична особа, що отримала житло на умовах найму, в подальшому може лише передавати його у користування фізичній особі (наприклад, своєму працівнику) на підставі оплатного договору піднайму (ст. 823 ЦК України) або безоплатного договору позички (ст. 827 ЦК України).

Наймачем у відносинах з найму житла, як правило, виступає одна особа. Між тим у договорі найму житла мають бути вказані особи, які постійно проживатимуть разом з наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Як правило, з наймачем постійно проживають члени його сім'ї. Проте це можуть бути й особи, не зв'язані з наймачем сімейними або родинними відносинами. 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 (ч. 4 ст. 816 ЦК України).

Якщо наймачами житла є декілька осіб, їх обов'язки за договором найму житла солідарні (ч. 3 ст. 816 ЦК України). У цьому разі усі вони є співнаймачами житла, що тягне за собою виникнення зобов'язання з декількома особами на боці наймача.

**Предмет договору:** помешкання, зокрема житловий будинок чи його частина, квартира або її частина (ч. 1 ст. 812 ЦК України). ЦК України називає і дає визначення поняттям «житловий будинок» та «квартира» як об'єкти права

власності у главі 28 «Право власності на житло» (ст.ст. 380-382). Оскільки сторони самі вирішують: чи відповідає помешкання їх потребам та можливостям – закон не встановлює особливих вимог щодо якості предмета цього договору. Відповідно до ч. 2 ст. 812 ЦК України помешкання має бути лише придатним для постійного проживання у ньому. Це стосується санітарного і технічного стану житла. До складу помешкання, що є предметом договору найму, обов'язково входить житлове приміщення (одна чи декілька кімнат, частина кімнати). Не можуть бути самостійним предметом найму житла підсобні приміщення (наприклад, кухня, коридор, комора та інші). Якщо предметом договору найму є частина житлового будинку або квартири, то підсобні приміщення знаходяться у загальному користуванні усіх осіб, що постійно проживають разом у житловому будинку або квартирі. Наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користуватися також майном, що обслуговує будинок (ч. 3 ст. 812 ЦК України).

Пункт 14.1.129 Податкового кодексу України визначає **об'єкти житлової нерухомості** як будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки.

**Об'єкти житлової нерухомості поділяються на такі типи:**

**а) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням** вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості. **Житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;**

**б) прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;**

**в) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;**

**г) котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;**

**г) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів;**

**Садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;**

**Дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.**

**Строк договору:** договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Допускається укладення договору найму житла і без зазначення у ньому строку. В такому випадку він вважається укладеним на **п'ять років**.

Договір найму житла, укладений на строк до одного року – **короткостроковий найм**. Законом встановлено певні особливості щодо

регулювання відносин за договором короткострокового найму житла (ч. 2 ст. 821 ЦК України). Так, зокрема, до таких договорів не застосовуються: вимоги про обов'язковість зазначення у договорі осіб, які постійно проживатимуть разом з наймачем (ч. 1 ст. 816 ЦК України); про дозвіл проживання тимчасових мешканців (ст. 818 ЦК України); щодо права наймача передавати помешкання у користування піднаймачеві (ст. 823 ЦК України); про заміну наймача у договорі найму житла (ст. 824 ЦК України); про переважні права наймача на укладення договору найму на новий строк та придбання житла, яке було предметом договору найму (ст. 822 ЦК України).

**Права та обов'язки сторін договору. Обов'язки наймодавця** за договором найму житла залежить від того чи є цей договір найму консенсуальним чи реальним. У консенсуальному договорі найму основний обов'язок наймодавця полягає у наданні житла наймачу. Хоча закон не передбачає правових наслідків невиконання наймодавцем зазначеного обов'язку, за загальним правилом, що діє у цивільному законодавстві, невиконання боржником (наймодавцем) обов'язку передати у користування річ, визначену індивідуальними ознаками (житло), кредитор (наймач) має право витребувати її у боржника та вимагати відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання (ч. 1 ст. 620, ч. 1 ст. 623 ЦК України). У реальному договорі найму передання житла є умовою укладення договору, а не обов'язком у відносинах з найму житла.

**До обов'язків наймодавця належать:**

- передати у найм помешкання, яке придатне для постійного проживання у ньому (ч. 2 ст. 812 ЦК України);
- здійснювання капітального ремонту житла, переданого у найм, якщо за умовами договору вказане не покладено на наймача (ч. 2 ст. 819 ЦК України);
- дотримання переважного права наймача житла на укладення нового договору найму (ст. 822 ЦК України);
- робити переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо таке переобладнання істотно змінить умови користування ним (тільки за згодою наймача) (ч. 3 ст. 819 ЦК України).

У разі **зміни власника** житла, переданого у найм, до **нового власника** переходять права та обов'язки наймодавця (ст. 814 ЦК України).

**Права наймача:**

- користуватися житлом, а при дотриманні певних умов також розпоряджатися ним (наприклад, за згодою наймодавця передавати житло у користування піднаймачеві тощо);
- наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їх взаємною згодою можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом – **тимчасових мешканців** (ч. 1 ст. 818 ЦК України). За законом вселення останніх здійснюється без згоди наймодавця, але з обов'язковим попереднім повідомленням його про це. За правилом, тимчасовими мешканцями є родичі наймача та членів його сім'ї, їх знайомі тощо. **Характерні ознаки тимчасового проживання:** 1) відсутність у

тимчасових мешканців самостійного права користування житлом та обов'язків щодо його наймодавця; 2) безоплатність користування житлом; 3) тимчасовість використання житла;

– передавати житло (або певну частину житла) на певний строк його для проживання іншим особам на підставі договору піднайму житла (ч. 1 ст. 823 ЦК України) (за згодою наймодавця). Піднаймач не набуває самостійного права користування житлом, його права залежні та похідні від прав наймача. Обсяг прав піднаймача є обмежений у порівнянні з обсягом прав наймача житла. Так, зокрема, до договору піднайму не застосовуються положення про переважне право на укладення договору на новий строк (ч. 5 ст. 823 ЦК України). Договір піднайму житла укладається на строк, встановлений договором. Проте строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму житла. У разі дострокового припинення договору найму житла одночасно з ним припиняється й договір піднайму (чч. 3, 4 ст. 823 ЦК України);

– зі спливом строку договору найму наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк (ст. 822 ЦК України). Проте реалізація цього права передбачає певні дії з боку наймодавця. Не пізніше, ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла, він може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк у зв'язку з рішенням не здавати житло у найм щонайменше протягом одного року. Якщо наймодавець не попередив наймача, а останній не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк;

– у разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання.

#### **Обов'язки наймача:**

– своєчасне внесення плати за житло. Розмір плати за користування ним встановлюється у договорі (ч. 1 ст. 820 ЦК України). Якщо законом передбачений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру (ч. 1 ст. 820 ЦК України). Одностороння зміна розміру плати за користування житлом не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 820 ЦК України);

– внесення плати за користування житлом у строк, передбачений договором. Якщо строк внесення такої плати не встановлений договором, наймач вносить її щомісячно (ч. 3 ст. 820 ЦК України). Крім плати за житло, наймач зобов'язаний вносити плату за комунальні послуги. Це він робить самостійно, якщо інше не встановлено договором найму (ч. 3 ст. 815 ЦК України);

– забезпечувати збереження житла та підтримати його у належному стані (ч. 1 ст. 815 ЦК України). Зокрема, на ньому покладають обов'язок здійснювати поточний ремонт житла, якщо інше не встановлено за домовленістю між сторонами (ч. 1 ст. 819 ЦК України). Наймач може проводити перевлаштування та реконструкцію житла з згоди на це наймодавця (ч. 2 ст. 815 ЦК України).

### **Припинення договору:**

– **розірвання.** Відповідно до Конституції ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду (ч. 3 ст. 47). Внаслідок цього розірвання договору найму та виселення з житла допускається у виняткових випадках, які встановлюються законом.

Відповідно до ст. 825 ЦК України наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитись від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці. При цьому згода наймодавця на припинення договору найму не вимагається. Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від останнього плату за користування житлом **за три місяці**, якщо він доведе, що не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо воно стало непридатним для постійного проживання у ньому. Непридатність житла для постійного проживання обумовлена його санітарним і технічним станом.

### **Розірвання за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:**

– невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений триваліший строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази;

– руйнування або псування житла наймачем чи іншими особами, за дії яких він відповідає.

За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. Застосування такого заходу є правом, а не обов'язком суду. Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймача постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більш ніж на один рік. Відстрочка виконання рішення суду можлива тільки після того, як буде винесено його рішення про розірвання договору.

Договір найму будинку, квартири, кімнати або їх частини може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для проживання його самого та членів сім'ї останнього. При цьому наймодавець повинен довести, що така необхідність виникла вже після укладення ним договору найму. Наймодавець повинен попередити наймача про розірвання договору найму не пізніше ніж за два місяці.

Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень. Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням чи порушують права й інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму.

У разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

**Питання для перевірки знань:**

1. Які особливості порівняно з наймом має договір прокату?
2. Охарактеризуйте основні положення цивільного законодавства про договір найму (оренди) земельної ділянки.
3. Охарактеризуйте основні положення цивільного законодавства про договір найму будівлі або іншої капітальної споруди.
4. Охарактеризуйте основні положення цивільного законодавства про договір найму (оренди) транспортного засобу.
5. Охарактеризуйте основні положення цивільного законодавства про договір лізингу. У чому полягають відмінності у правовому регулювання цього договору ЦК України та Законом України «Про фінансовий лізинг»?
6. Охарактеризуйте основні положення цивільного законодавства про договір найму (оренди) житла.
7. Припинення договорів найму (оренди).
8. Відповідальність сторін за невиконання або неналежно виконання договорів найму.

**ЗК України (витяг).****Стаття 79-1. Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав**

1. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

2. Формування земельних ділянок здійснюється:

у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

3. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

4. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

5. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

6. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.

Земельні ділянки можуть бути об'єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення. У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення.

7. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

8. У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

9. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

10. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

11. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

12. Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

13. Земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в разі:

поділу або об'єднання земельних ділянок;

скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації;

якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", не було зареєстровано протягом року з вини заявника.

Ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо такої земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень).

14. Наявність обмежень у використанні земель, у тому числі червоних ліній, в межах земельної ділянки, що формується для обслуговування існуючого об'єкта нерухомості (будівлі, споруди), не перешкоджає її формуванню та визначенню її цільового призначення для потреб, пов'язаних із функціонуванням зазначеного об'єкта з дотриманням встановлених обмежень щодо використання земельної ділянки.