

УДК 347.453.031

Ела Валентинівна Вакулович,

доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6

Харківського національного університету внутрішніх справ,

кандидат юридичних наук;

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7581-0524>

БОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ ПРИ ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ

Враховуючи особливість мети договору оренди, а саме те, що орендар отримує майно лише у тимчасове користування, необхідно приділити достатньо уваги процесу та умовам передачі майна в оренду і його поверненню власникові, адже орендовану річ після припинення договору слід повернути орендодавцеві у тому ж самому стані, в якому вона й була одержана, з урахуванням звичайного зносу, тому всі недоліки речі бажано виявити ще при її отриманні в оренду, оскільки в іншому випадку можливо, що орендареві доведеться нести матеріальну відповідальність за наявність цих недоліків.

Порядок передачі майна у тимчасове користування за плату врегульований у чинному законодавстві Цивільним та Господарським кодексами України. У Господарському кодексі (далі – ГК) України йдеться про оренду майна у сфері господарювання. Але у п. 6 ст. 283 ГК України зазначено, що до відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу (далі – ЦК) України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України. Таким чином, незалежно від того, у якого суб'єкта орендується рухоме (наприклад, автомобіль) чи нерухоме (наприклад, приміщення) майно, перевага при складанні договору оренди повинна віддаватися нормам ЦК України. Якщо майно береться в оренду у суб'єкта підприємництва, повинні також враховуватися норми ГК України.

Чинним законодавством визначаються вимоги до речі, яка може бути предметом договору оренди. Оскільки орендар, як було зазначено, є тільки тимчасовим користувачем і після закінчення строку договору або у випадку його дострокового розірвання зобов'язаний повернути наймодавцю в натурі те майно, що було отримане від останнього, то предметом договору оренди можуть бути лише індивідуально визначені, неспоживні речі, які не знищуються у процесі їх використання (ч. 1 ст. 760 ЦК України).

До переліку речей, які можуть передаватися в оренду, можуть бути віднесені земельні ділянки, будівлі, транспортні засоби, виробниче обладнання, рухомі речі побутового призначення тощо. Але при цьому слід враховувати існування встановлених законодавством обмежень та заборона передання в оренду окремих видів майна. Наприклад, об'єктом договору оренди не можуть бути речі, вилучені з цивільного обігу, а речі, обмежені в обігу, можуть здаватися в оренду тільки суб'єктам, які мають повноваження щодо використання таких речей [1, с. 15].

Також, згідно з ч. 1 ст. 283 ГК України майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем винятково для здійснення господарської діяльності, а тому за господарськими договорами оренди в користування може передаватися лише індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення або цілісний майновий комплекс, що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості. У ч. 3 ст. 283 ГК України прямо вказані можливі категорії об'єктів оренди за господарськими договорами, а саме: державні та комунальні підприємства чи їх структурні підрозділи як цілісні майнові

комплекси (тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції, робіт або послуг, відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання), нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення), а також інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання. Згідно зі ст. 284 ГК України щодо об'єкта оренди як однією з істотних умов у договорі необхідно вказати склад і вартість майна з урахуванням його індексації.

Після того, як орендодавець та орендар визначили об'єкт оренди та узгодили інші істотних умов договору, орендодавець має виконати свій обов'язок відповідно до ст. 765 ЦК України, який полягає у своєчасній (негайній чи в строк, зазначений у договорі) передачі орендареві майна в користування. Згідно з ч. 1 ст. 767 ЦК України орендодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті та у стані, що відповідають умовам договору оренди та її призначенню. В іншому разі орендодавець буде змушений нести відповідальність за недоліки переданого майна, які перешкоджають звичайній експлуатації, як за неналежне виконання зобов'язання. Наслідками відповідно до ст. 611 ЦК України може бути розірвання договору, зміна його умов, в тому числі, зменшення орендної плати, відшкодування збитків тощо.

Відповідно до ч. 2 ст. 767 ЦК України орендодавець повинен також попередити орендаря і про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря чи інших осіб або ж призвести до пошкодження самої речі під час користування нею. Виконання цього обов'язку звільнить орендодавця від відповідальності, якщо у подальшому орендареві буде заподіяно шкоду особливими властивостями або недоліками речі, переданої в оренду. Вчинене орендодавцем під час укладання договору застереження про недоліки речі буде для нього гарантією звільнення від відповідальності за наявність цих недоліків як за неналежне виконання зобов'язання (навіть передача в оренду приміщення, що потребує капітального ремонту, буде цілком правомірною за умови попередження про таку необхідність орендаря під час укладання договору). Також орендодавець не має обов'язку відповідати і за ті недоліки речі, які орендар може виявити під час огляду речі, що передається в оренду, адже ч. 3 ст. 767 ЦК зобов'язує орендаря у присутності орендодавця перевірити справність речі й ті явні дефекти, для виявлення яких достатньо звичайної уважної перевірки одержуваного в оренду майна. Якщо ж під час передачі речі орендар неякісно виконає цей обов'язок або взагалі не приділить цьому уваги, то річ буде вважатися такою, що передана йому в належному стані.

Положення ст. 768 ЦК України містять правило щодо можливості надання орендодавцем гарантії якості речі, переданої в оренду. Існування такої гарантії надає орендареві право у разі виявлення недоліків, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, пред'явити до наймодавця на вибір орендаря однієї з альтернативних вимог: замінити річ, якщо це можливо, відповідного зменшення розміру плати за користування річчю, безоплатного усунення недоліків речі або ж відшкодування витрат на їх усунення чи розірвання договору і відшкодування збитків, які орендареві були завдані.

Особливо слід звернути увагу на передачу в оренду майна, яке обтяжене правами третіх осіб (наприклад, право застави), які не припиняються та не змінюються і в період дії договору оренди (наприклад, заставодержатель може звернути стягнення на заставлене майно незалежно від того, що після укладення договору застави заставодавець здав його в оренду). Але, враховуючи, що реалізація третіми особами своїх прав на передане в оренду майно може істотно вплинути негативним чином на інтереси орендаря,

орендодавець при укладенні договору повинен попередити орендаря про всі права третіх осіб на майно, що передається в оренду, інакше орендар вправі вимагати зменшення розміру орендної плати або ж розірвання договору та відшкодування збитків.

Щодо окремих видів оренди встановлено обов'язок складання документа, що засвідчує факт передавання майна. Але вбачається доречним, що передачу майна у користування слід фіксувати в юридично значимих документах [2, с. 80].

Список бібліографічних посилань:

1. Домбругова А. Умови передачі та повернення орендованого майна. *Юридичний вісник України*. 2005. С. 11–16.

2. Калаур І. Р. Повернення майна наймодавцю: окремі аспекти регулювання. *Право і суспільство*. 2015. № 2. С. 79–84.

Одержано 25.04.2017

УДК 347.122

Оксана Михайлівна Гнатів,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Львівського державного університету внутрішніх справ,

кандидат юридичних наук;

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4161-8478>

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВІДНОСИН ЗА УЧАСТЮ ДЕРЖАВИ

У сучасному суспільстві держава бере участь у цивільних відносинах на рівні з фізичними та юридичними особами. У цьому контексті важливим є визначення нових форм та принципів взаємодії учасників цивільно-правових відносин, оскільки держава на рівні з іншими суб'єктами реалізує свої повноваження власника майна через уповноважені нею органи державної влади, а також створені нею юридичні особи публічного та приватного права. Одним із прикладів взаємодії держави та інших учасників цивільно-правових відносин є державно-приватне партнерство.

До прийняття спеціального законодавчого акту взаємовідносини держави з іншими суб'єктами у приватно-правовій сфері визначалися відповідно до загальних засад правового регулювання цивільних відносин, визначених у ст. 1, 3 ЦК України [1], який також визначає правові форми участі публічно-правових утворень у цивільних відносинах. Очевидним є те, що вступаючи у цивільні відносини, держава в особі уповноважених нею суб'єктів бере на себе зобов'язання дотримуватися засад юридичної рівності, вільного волевиявлення, майнової самостійності, які деталізуються в окремих принципах цивільного права, зокрема, неприпустимості свавільного втручання у сферу особистого життя, неприпустимості примусового позбавлення права власності, крім випадків, встановлених законами України, свободи договору та підприємницької діяльності, не забороненої законом, судовий захист цивільних прав та законних інтересів, справедливості, розумності та добросовісності.

Також держава як учасник цивільних правовідносин зобов'язана дотримуватися меж здійснення цивільних прав, визначених ст. 13 ЦК України. Таким чином, держава повинна не порушувати цивільні права та законні інтереси інших учасників цивільно-