

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 із 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.

§ 5. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди

За договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) будівлю, іншу капітальну споруду чи їх окрему частину на певний строк за плату.

1. *Правовою метою* договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є передання будівлі, іншої капітальної споруди чи їх окремої частини у тимчасове користування.

2. *Юридична характеристика.* Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) може бути як *консенсуальним* (договір є укладеним з моменту, коли сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов даного договору), так і *реальним* (договір вважається укладеним з моменту передачі будівлі, іншої капітальної споруди чи їх окремої частини наймачеві). Даний договір є *двостороннім* (обидві сторони мають як права, так і обов'язки) та *оплатним*.

3. *Сторонами* даного договору є *наймодавець* та *наймач*. Наймодавець виступає власник будівлі, іншої капітальної споруди чи їх окремої частини або особа, якій належать майнові права на неї. Наймачем може бути будь-який учасник цивільних правовідносин.

4. *Істотними умовами* договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) слід вважати умови про предмет, орендну плату та строк.

Предметом даного договору є будівлі та капітальні споруди. Будівлі та споруди нерозривно пов'язані із земельною ділянкою, на якій вони розміщуються.

Поняття споруди та будівлі визначається у Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000, який затверджений наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. № 507.

Споруди – це будівельні системи, пов’язані із землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель належать: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається на *строк*, установлений договором.

Розмір *орендної плати* за користування будівлею, іншою капітальною спорудою чи їх окремою частиною встановлюється договором.

5. *Форма договору*. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій *формі*. Недодержання вимоги щодо письмової форми тягне правові наслідки, передбачені ст. 218 ЦК. Якщо договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається строком на три роки і більше, він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. У разі якщо предметом даного договору є майно державної або комунальної власності, такий договір підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п’ять років (ч. 2 ст. 793 ЦК).

6. *Права та обов’язки сторін*. До основного *обов’язку наймодавця* належить передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) у тимчасове користування. Стан будівлі або іншої капітальної споруди має відповідати умовам договору найму та призначенню будівлі. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 795 ЦК).

Одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму (ч. 1 ст. 796 ЦК).

Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки (ч. 3 ст. 796 ЦК).

Наймач зобов'язаний своєчасно та в повному розмірі вносити плату за користування будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною). Крім того, наймач зобов'язаний використувати будівлю, іншу капітальну споруду або їх окрему частину відповідно до її функціонального призначення. У разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві будівлю, іншу капітальну споруду або їх окрему частину в належному стані.

Інші права та обов'язки наймодавця і наймача за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) у ЦК не передбачено. Тому застосовуються загальні положення про найм (оренду).

7. Правові наслідки невиконання (неналежного виконання) сторонами своїх обов'язків. Правові наслідки невиконання (неналежного виконання) сторонами своїх обов'язків за даним договором у ЦК не передбачено. Тому при невиконанні (неналежному виконанні) сторонами своїх обов'язків за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) необхідно застосувати загальні правові наслідки невиконання (неналежного виконання) договору найму (оренди).

§ 6. Договір найму (оренди) транспортного засобу

За договором найму (оренди) транспортного засобу наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві транспортний засіб у користування за плату на певний строк.

Найм транспортних засобів виділяється в окремий різновид договору найму, виходячи з особливостей об'єкта, яким є повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо (ч. 1 ст. 798 ЦК).

в'язаний підтримувати транспортний засіб у належному технічному стані.

Витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, також несе наймач. До них, 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.

§ 7. Договір найму (оренди) житла

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

1. *Правовою метою* договору найму житла є передання житла у тимчасове користування для проживання.

2. *Юридична характеристика.* Договір найму (оренди) житла може бути *консенсуальним* (договір є укладеним з моменту, коли сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов даного договору) або *реальним* (договір вважається укладеним з моменту передачі житла наймачеві). Цей договір є *двостороннім* (обидві сторони мають як права, так і обов'язки) та *оплатним*.

3. *Сторонами* договору є *наймодавець* та *наймач*. Наймодавцем є власник житла. Наймачем можуть бути фізичні або юридичні особи. Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло тільки для проживання у ньому фізичних осіб (ч. 2 ст. 813 ЦК).

4. *Істотними умовами* договору є умови про *предмет, орендну плату* та *строк*.

Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина (ч. 1 ст. 812 ЦК). Зокрема, *житловим будинком* є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК), а *квартирою* – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ст. 382 ЦК).

Відповідно до ч. 1 ст. 821 ЦК, договір найму житла укладається на *строк*, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

Розмір *плати* за користування житлом встановлюється договором.

5. *Форма договору.* Договір найму (оренди) житла укладається у *письмовій формі*. Договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню (ст. 811 ЦК).

6. *Права та обов'язки сторін.* До основних обов'язків наймодавця належить обов'язок передавання житла наймачеві.

До обов'язків наймача належить обов'язок використання житла за призначенням. У ч. 1 ст. 815 ЦК закріплено, що наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання в ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані. Без згоди наймодавця наймач не має права здійснювати переобладнання житла.

До обов'язків наймача житла належить своєчасне та у повному розмірі внесення плати за користування житлом.

Наймач та особи, які проживають разом з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому (ч. 1 ст. 817 ЦК).

До обов'язків наймача належить обов'язок здійснення поточного ремонту житла, переданого у найм, якщо інше не встановлено договором. Роботи більш складного характеру, які належать до капітального ремонту, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором. Переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо таке переобладнання істотно змінить умови володіння та/або користування житлом, не допускається без згоди наймача.

Стаття 822 ЦК закріплює переважні права наймача житла. Не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладання договору на новий строк. Якщо наймодавець відмовився від укладення договору на новий строк, але протягом одного року уклав договір найму житла з іншою особою, наймач має право вимагати переведення на нього прав наймача та/або відшкодування збитків, завданих відмовою укласти з ним договір на новий строк.

У разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання (ч. 2 ст. 822 ЦК).

Цивільний кодекс передбачає право наймача на укладення договору піднайму житла. За договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все

найняте ним помешкання у володіння та користування піднаймачеві. Піднаймач не набуває самостійного права володіння та самостійного права користування житлом (ч. 1 ст. 823 ЦК).

7. *Правові наслідки невиконання (неналежного виконання) сторонами своїх обов'язків* за договором найму житла передбачено ст. 825 ЦК. Так, відповідно до ч 2 ст. 825 ЦК, договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:

1) невнесення наймачем плати за найм житла за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази;

2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

У разі використання житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, не за призначенням або систематичного порушення прав та інтересів сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень. Якщо після попередження наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, продовжують такі порушення, у наймодавця на законних підставах з'являється право вимоги розірвання договору найму житла.

У випадку 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.

§ 8. Договір позички

За договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку (ч. 1 ст. 827 ЦК).

1. *Юридична характеристика.* Договір позички може бути консенсуальним (договір є укладеним з моменту, коли сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов даного договору) або реальним (договір вважається укладеним з моменту передачі житла наймачеві). Такий договір є двостороннім (обидві сторони мають як права, так і обов'язки). Договір позички завжди є безоплатним.

2. *Істотними умовами* договору позички є його *предмет* та *строк*.

Предметом договору позички можуть бути індивідуально визначені, неспоживні речі, які є оборотоздатними.

Строк користування предметом позички може розглядатися як істотна умова, якщо він погоджений сторонами. Договір позички може укладатися як на визначений, так і невизначений строк. Строк дії договору може встановлюватися сторонами у договорі або, якщо цього не зроблено, визначатися відповідно до мети користування річчю (ст. 831 ЦК).

3. *Сторони договору*. *Позичкодавцем* може бути фізична або юридична особа (ч. 1 ст. 829 ЦК), яка є власником переданого у користування майна або особою, уповноваженою законом або власником майна передати його у позичку. Тобто інші, окрім власника, володільці майна повинні мати спеціальне повноваження на передавання його у безоплатне користування. Це повноваження має ґрунтуватися на законі або на волевиявленні власника, як, наприклад, повноваження особи, яка здійснює управління майном (ч. 1 ст. 829 ЦК).

Користувачем є особа, яка отримує річ у користування. Нею може бути будь-яка фізична або юридична особа у межах своєї правосуб'єктності.

4. *Форма договору позички* визначається правилами ст. 828 ЦК. Договір позички речі побутового призначення між фізичними особами може укладатися усно. Договір позички між юридичними особами, а також між юридичною та фізичною особою укладається у письмовій формі. Договір позички будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі, а якщо будівля, інша капітальна споруда (їх окрема частина) передається строком на три роки і більше – договір позички підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Договір позички транспортного засобу (крім наземних самохідних транспортних засобів), у якому хоча б однією стороною є фізична особа, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

5. *Права та обов'язки сторін*.

До основних *обов'язків позичкодавця* належить обов'язок негайно або у зазначений у договорі строк передати та забезпечити користування обумовленою у договорі річчю протягом усього строку дії договору. Передаючи майно, позичкодавець зобов'язаний попередити користувача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя,

здоров'я, майна користувача або інших осіб чи призвести до пошкодження самої речі під час користування нею.

Залишаючись власником речі, *позичкодавець має право* відчужувати річ, передану у користування. При цьому користувач не має переважного права перед іншими особами на купівлю речі, переданої йому у користування (ч. 2 ст. 832 ЦК).

Позичкодавець має право вимагати розірвання договору, якщо: у зв'язку з непередбаченими обставинами річ стала потрібною йому самому; користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору; річ самочинно передана у користування іншій особі; в результаті недбалого поводження з річчю вона може бути знищена або пошкоджена (ч. 2 ст. 834 ЦК).

Позичкодавець може вимагати повернення речі після закінчення договору у стані, в якому вона була на момент її передання.

Обов'язки користувача визначені ст. 833 ЦК. Так, користувач зобов'язаний нести звичайні витрати щодо підтримання належного стану речі, переданої йому в користування, у т. ч. й витрати на проведення її поточного ремонту.

Отримавши майно у тимчасове безоплатне користування, користувач зобов'язаний користуватися ним відповідно до його призначення чи відповідно до мети, визначеної в договорі.

За загальним правилом, користувач зобов'язаний використовувати річ особисто, якщо інше не встановлено договором. Майно може бути передане користувачем третій особі лише за згодою позичкодавця.

Після закінчення строку договору користувач повинен повернути річ у такому стані, в якому вона була на момент її передання.

У разі дострокового розірвання договору щодо речі, яка потребує особливого догляду або зберігання, користувач зобов'язаний попередити про це позичкодавця не менш ніж за сім днів до повернення речі.

Користувач має право вимагати від позичкодавця передання йому речі у безоплатне користування. Також користувач має право в односторонньому порядку відмовитися від договору позики та повернути річ у будь-який час до закінчення строку договору, що не впливатиме негативно на майнові інтереси позичкодавця.

Інші права та обов'язки позичкодавця і користувача за договором позики у ЦК не передбачено. Тому застосовуються загальні положення про найм (оренду).

6. Правові наслідки невиконання (неналежного виконання) сторонами своїх обов'язків. Якщо користувач використовує річ не за її

призначенням чи всупереч умові договору або самочинно передав річ у користування іншій особі, чи поводить її з нею так, що вона може бути знищена або пошкоджена, позичкодавець має право вимагати розірвання договору та повернення речі.

У разі порушення позичкодавцем обов'язку щодо передання речі користувачеві, останній може вимагати її передання або розірвання договору та відшкодування завданих збитків.

У випадку неповернення речі користувачем після припинення договору, позичкодавець може вимагати примусового повернення такої речі та відшкодування завданих збитків.