

передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Правові наслідки невиконання (неналежного виконання) сторонами своїх обов'язків. Орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов договору. Відповідно до ст. 36 Закону України «Про оренду землі», у разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором. 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.

§ 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.

Даний договір регулюється § 4 гл. 58 розд. III книги 5 ЦК.

Правова мета договору найму будівлі або іншої капітальної споруди полягає у переході будівлі або іншої капітальної споруди у тимчасове користування.

Юридична характеристика. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди 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 будівлі або іншої капітальної споруди наймачеві). Даний договір є *двостороннім* (обидві сторони мають як права, так і обов'язки) та *оплатним*.

Сторонами даного договору є *наймодавець* і *наймач*. Наймодавцем виступає власник будівлі або іншої капітальної споруди або особа, якій належать майнові права на неї. Наймачем може бути будь-який учасник цивільних правовідносин.

Істотними умовами договору найму будівлі або іншої капітальної споруди слід вважати умови про предмет, плату і строк.

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

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, торгівельні будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди укладається на *строк*, встановлений договором.

Розмір *плати* за користування будівлею або іншою капітальною спорудою встановлюється договором.

Форма договору. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у *письмовій формі*. Якщо даний договір укладено

строком на три роки і більше, він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Права та обов'язки сторін.

Основним *обов'язком наймодавця* є передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди у тимчасове користування. Стан будівлі або іншої капітальної споруди повинен 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).

Відповідно до ч. 1 ст. 796 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.

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).

Основним обов'язком наймача є обов'язок своєчасно та в повному розмірі вносити плату за користування будівлею або іншою капітальною спорудою. Крім того наймач зобов'язаний використовувати будівлю або іншу капітальну споруду відповідно до її функціонального призначення.

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

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) наймодавцем та наймачем своїх обов'язків

за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди необхідно застосовувати 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).

Юридична характеристика. Договір найму (оренди) транспортного засобу є двостороннім, відплатним. Він може бути консенсуальним або реальним.

Сторонами договору є: *наймодавець* – фізична чи юридична особа, яка є власником транспортного засобу або має майнові права на нього, та *наймач* – ним може бути також 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.

Форма договору. Договір найму транспортного засобу має бути укладений у письмовій формі, незалежно від його строку та вартості майна (ч. 1 ст. 799 ЦК). Договір найму за участю фізичної особи підлягає *нотаріальному посвідченню*, причому немає значення, на стороні кого фізична особа виступає – наймодавець чи наймача. Договір найму транспортного засобу не підлягає державній реєстрації. Навіть якщо сам транспортний засіб (автомобіль) і реєструється у відповідних державних органах, така реєстрація стосується самої речі та права власності на неї і не потрібна, якщо не відбувається зміни власника, тобто не стосується відносин оренди транспортного засобу.

Відповідно до ч. 2 ст. 798 ЦК існує два види договору найму транспортного засобу. Перший – це договір найму транспортного засобу, коли управління ним здійснюється безпосередньо наймачем. Другий – договір найму транспортного засобу з екіпажем, який його обслуговує. За цим договором управління і технічна експлуатація транспортного засобу здійснюється особами, які перебувають у трудових відносинах з наймодавцем.

Договір найму транспортного засобу з екіпажем поєднує елементи договору найму (оренди) та договору про надання послуг. Однак цей договір урегульований у ЦК як поіменований договір. Тому він не вважається змішаним, і до нього не застосовуються загальні норми про надання послуг. У разі, якщо транспортний засіб передається у 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 виплату членам екіпажу заробітної плати, забезпечення спеціальним одягом тощо. Щодо діяльності, яка впливає з призначення транспортного засобу, то у цих питаннях екіпаж підпорядковується наймачеві.

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).

Права та обов'язки сторін. Зміст договору найму транспортного засобу становлять права та обов'язки його сторін. До основних обов'язків *наймодавця* належать: надання наймачеві транспортного засобу в стані, що відповідає умовам договору і його призначенню; страхування транспортного засобу; проведення за свій рахунок капітального ремонту зданого в найм транспортного засобу (якщо інше не передбачено договором).

Наймач зобов'язаний своєчасно вносити плату за користування транспортним засобом; використовувати його згідно з призначенням останнього і умовами договору; підтримувати транспортний засіб у справному стані; нести витрати, пов'язані з його експлуатацією; повернути транспортний засіб наймодавцеві після закінчення дії договору в тому стані, в якому він був

отриманий, з урахуванням нормального зносу або у стані, обумовленому в договорі.

Розмір плати за користування, а також порядок розрахунків за наданий у найм (оренду) транспортний засіб встановлюються за домовленістю сторін. У договорі може бути також зроблено застереження про зміну розміру орендної плати у разі виникнення певних обставин.

Наймач зобов'язаний користуватися транспортним засобом відповідно до його призначення. Він має право використовувати його 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.

Протягом дії договору найму тягар утримання транспортного засобу переходить від наймодавця до наймача. Останній зобов'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).

Даний договір регулюється гл. 59 розд. III книги 5 ЦК.

Правова мета договору найму житла полягає у переході житла у тимчасове користування для проживання.

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). Даний договір є *двостороннім* (обидві сторони мають як права, так і обов'язки) та *оплатним*.

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

Істотними умовами даного договору є умови про предмет, 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).

Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК).

Квартирою є 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.

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

Права та обов'язки сторін. До основних обов'язків наймодавця належить обов'язок передання 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 основних 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).

Обов'язком наймача є здійснення поточного ремонту житла, переданого у найм, якщо інше не встановлено договором. Роботи більш складного характеру, які стосуються капітального ремонту, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором.

Ст. 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 укладення 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).

ЦК передбачає право наймача на укладання договору піднайму житла. За договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк

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

Правові наслідки невиконання (неналежного виконання) сторонами своїх обов'язків за договором найму житла передбачені 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 житло 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.

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 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.

§ 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).