

уточнення юридичної природи договору дарування на підставі сукупності фундаментальних наукових розробок та нормативно-правової бази. Разом із тим автор дійшов таких висновків.

Норми ст. 725 ЦК України виходять за межі традиційного розуміння договору дарування, встановлюючи нове правило стосовно можливості покладення на обдаровуваного певного обов'язку на користь третьої особи.

Звільнення від майнового обов'язку підпадає не під предмет договірної конструкції дарування, а під правові конструкції уступки права вимоги, переведення боргу, прощення боргу, виконання зобов'язання дарувальником за обдаровуваного.

Метою обмеження відчуження підприємницькими товариствами майна шляхом укладення договору дарування є захист інтересів засновників (учасників) підприємницьких товариств, які здійснюють дарування, та інтересів їх кредиторів.

Разом із тим вважаємо за потрібне наголосити, що латентна проблематика в рамках договірної конструкції дарування не є якоюсь абстрактною, а постає як реальна виходячи із процесу розвитку приватноправових відносин.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Римское частное право. Учебник / [Под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского]. – М.: Юристъ, 1996. – 544 с.

*The article focuses on a series of aspects of the legal regulation of the relations arising from the gift deed and the essence of the gift deed. Specific attention is paid to the legal nature of such contract.*

*В статье обращается внимание на ряд аспектов правового регулирования отношений дарения и определения сущности договора дарения. Обращается особое внимание на юридическую природу соответствующего договора.*

### СТРОКИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ ТА ВИКОНАННЯ ОБОВ'ЯЗКІВ НАЙМАЧЕМ У ДОГОВОРАХ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

Хашівська Н. В.,

кандидат юридичних наук, молодший науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

*У статті проаналізовано особливості цивільно-правового регулювання строків здійснення суб'єктивних прав та виконання цивільних обов'язків наймачем у договорах про передання майна у тимчасове користування.*

**Ключові слова:** договір найму (оренди), строк (термін), наймач, здійснення прав, переважні права, виконання обов'язків.

Договір – один із унікальних правових засобів, в межах якого інтерес кожної сторони може бути задоволений лише шляхом задоволення інтересу іншої сторони, а це, в свою чергу, породжує загальний інтерес сторін до укладення договору і його належного виконання.

Договір найму (оренди) належить до групи цивільно-правових договорів про передання майна у тимчасове користування. Передання майна наймачеві не супроводжується переходом до нього права власності на це майно. Останній отримує лише право користування ним.

З укладенням договорів майнового найму, як і будь-якого іншого двостороннього договору, у кожній із сторін виникають права та обов'язки, які становлять його зміст.

**Метою цієї статті** є визначення особливостей цивільно-правового регулювання строків здійснення суб'єктивних прав та виконання цивільних обов'язків наймачем у договорах про передання майна у тимчасове користування.

Правова природа строків здійснення цивільних прав пов'язана з належним учасникам цивільних правовідносин суб'єктивним правом, тому, звертаючи на це особливу увагу, строками здійснення цивільних прав можна назвати строки, протягом яких особа, що має суб'єктивне право,

2. Иоффе О. С. Избранные труды: в 4-х т. Т. III Обязательственное право. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2004. – 837 с.

3. Мейер Д. И. Русское гражданское право. – М.: СТАТУТ, 2000. – 674 с.

4. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Т. 2. – СПб., 1902. – 195 с.

5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 44 (31.10.2003). – Ст. 356.

6. Домбругова А. Договір дарування: новели цивільного законодавства // Юридичний вісник України. – 2003. – 13–19 грудня. – С. 14.

7. Гражданское право России: обязательственное право. Курс лекций. Ч. 2 / Брагинский М. И., Клейн Н. И., Левшина Т. Л., Литовкин В. Н. и др.; Отв. ред.: Садиков О. Н. – М.: БЕК, 1997. – 704 с.

8. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 4-е, стереотипное. – М.: «Статут», 2002. – 462 с.

9. Постанова Верховної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17 червня 1992 р. № 2471-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 35 (01.09.92). – Ст. 517.

може реалізувати ті можливості, які закладені саме в суб'єктивному праві. Такі можливості передбачаються законами чи іншими нормативними актами, а також можуть встановлюватися за домовленістю сторін. Так, наймач за договором найму (оренди) може робити поліпшення переданої йому у користування речі. Проте, виходячи зі ст. 778 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [1], поліпшення речі, переданої у найм, наймач може робити лише за згодою наймодавця. У цьому разі наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості у рахунок плати за користування річчю (ч. 3 ст. 778 ЦК України). Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач, замість відшкодування вартості поліпшень, може їх вилучити.

Відповідно до ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2], зокрема, орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння

на йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. Проте вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

ЦК України містить нову норму, що стосується поліпшення речі наймачем, якщо в результаті цього створюється нова річ. У цьому випадку наймач стає співвласником речі. Річ належатиме наймодавцеві та наймачеві на праві спільної часткової власності, в якій частка наймача відповідає вартості його витрат на поліпшення речі. Проте вказана норма є диспозитивною, і законом або договором може бути передбачений інший розподіл часток.

Відповідно до ст. 796 ЦК України 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.

Стаття 777 ЦК України надає наймачеві коло спеціальних переважних прав. Так, наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Про намір укласти договір найму на новий строк наймач зобов'язаний повідомити наймодавця заздалегідь, до закінчення строку договору. Час, за який наймач повинен повідомити наймодавця про бажання продовжити строк найму, може бути визначений у договорі. Якщо в договорі строк не встановлений, повідомлення має відбутися у розумний строк. При цьому продовження договору найму на новий строк вважається новим договором, який може містити умови, що відрізняються від умов попереднього договору. І якщо наймач не погоджується з новими умовами, він втрачає переважне право на укладення такого договору, і наймодавець може передати майно у користування іншим особам.

Подібне правило міститься і в ч. 3 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Проте бажання добросовісного орендаря на укладення договору оренди на новий строк не враховується у разі наявності в орендодавця (власника майна) власних потреб щодо використання цього майна. Так, якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору.

Як свідчить аналіз судової практики, при вирішенні справ про продовження строку договору оренди суди, вирішуючи подібні справи, застосовують положення не лише Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а й відповідні норми ЦК України. Як приклад можна навести постанову Вищого господарського суду України у справі про спонукання продовжити дію договору оренди, яка підтвердила правомірність відмови в задоволенні позову орендаря, який бажав скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк, оскільки: орендар не попередив про свій намір орендодавця відповідно до вимог абз. 2 ч. 1 ст. 777 ЦК України; сторони

не досягли домовленості щодо умов договору найму на новий строк, як це передбачено абз. 3 ч. 1 ст. 777 ЦК України, наслідком чого є припинення переважного права наймача на укладення договору; орендодавець вправі відмовити у переданні в оренду об'єктів, якщо прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією [3].

У разі укладення договору найму на невизначений строк переважне право не виникає. Це пояснюється тим, що ч. 3 ст. 763 ЦК України надає право кожній із сторін у будь-який час відмовитися від такого договору, попередивши про це іншу сторону в установленій строк.

До зобов'язань, що виникають із договору прокату, наприклад, не застосовуються передбачені загальними положеннями про найм (оренду) правила про поновлення договору найму (оренди) на невизначений строк і переважне право наймача на поновлення договору найму (оренди). Це викликане його публічним характером, наймодавцем в ньому може виступати тільки суб'єкт підприємницької діяльності, що у сукупності відіграє роль «бар'єра» для переважних прав. Це варто пов'язувати із тим, що, по-перше, відповідно до положень про публічний договір підприємець не має права надавати переваги одному споживачеві перед іншим щодо укладення публічного договору (ч. 3. ст. 633 ЦК України), а, по-друге, викликане необхідністю нормально здійснювати свою професійну діяльність [4, с. 90]. Договір позички, наприклад, є безоплатним, що також є перешкодою для переважних прав його сторони, оскільки безоплатний характер вимагає надання більшої свободи позичкодавцю по розпорядженню предметом позички [5, с. 14].

Враховуючи специфіку предмета договору найму (оренди) транспортного засобу, законодавець також виключив можливість застосування до даних правовідносин загальних положень про найм (оренду), які наділяють наймача, що належним чином виконує свої обов'язки, по закінченню строку договору найму (оренди) переважним правом перед іншими особами на укладення договору найму (оренди) на новий строк.

Як зазначає В. І. Крат, переважне право наймача на укладення договору на новий строк потрібно відрізнити від подібної правової конструкції, передбаченої ст. 764 ЦК України – поновлення договору. При поновленні договору відбувається продовження договірних зв'язків після закінчення строку договору найму, коли наймач продовжує користуватися майном і немає заперечень наймодавця протягом одного місяця, а сутністю зазначеного права є укладення договору найму на новий строк із встановленням умов за домовленістю сторін, а не його автоматичне поновлення [4, с. 62].

Таким чином, для здійснення переважного права наймача на укладення договору найму на новий строк необхідні такі умови: а) намір наймодавця продовжувати здавати майно у найм; б) закінчення строку дії договору найму; в) виконання наймачем належним чином своїх обов'язків; г) згода наймача на умови передання майна у найм; д) письмове повідомлення наймодавця з боку наймача про бажання укласти договір найму на новий строк.

У разі якщо наймодавець бажає продати річ, що є об'єктом найму, наймач, який належно виконує свої обов'язки, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Тобто лише в разі повної відмови наймача купити річ або відмови придбати її на умовах, запропонова-

них наймодавцем, останній може запропонувати річ іншим особам. Але якщо немає бажаючих купити річ на умовах, запропонованих наймодавцем, і він погодився продати її на умовах, які задовольняють наймача, останній знову має переважне право на її купівлю.

У договорі фінансового лізингу може передбачатися право викупу предмета лізингу лізингодержувачем після закінчення або ще до закінчення строку договору. У частині 2 ст. 8 Закону України «Про фінансовий лізинг» [6] зазначено, що у разі якщо сторони договору лізингу уклали договір купівлі-продажу предмета лізингу, то право власності на предмет лізингу переходить до лізингодержувача з моменту сплати ним визначеної договором ціни (грошової суми), якщо договором не передбачено інше.

Строки здійснення цивільних прав тісно пов'язані зі строками виконання цивільних обов'язків. Оскільки праву суб'єкта завжди відповідає певний обов'язок, тому строк здійснення права однією особою є одночасно строком виконання обов'язку іншою особою.

У будь-якому договорі майнового найму виділяються групи умов, що визначають обов'язки відповідно наймодавця (орендодавця) та наймача (орендаря). Обов'язки наймача, зазвичай, визначаються умовами договору, що регламентують порядок користування майном, переданим у найм, розмір плати за користування таким майном, порядок і строки її внесення.

Таким чином, виходячи з положень ЦК України можна виділити **основні обов'язки наймача, що впливають із договору найму (оренди)**: прийняти майно, що передається наймодавцем у тимчасове володіння та користування; перевірити справність речі в момент її передавання у присутності наймодавця; користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору; утримувати річ у належному стані та проводити за власний рахунок поточний ремонт речі; своєчасно вносити плату за користування майном; повернути річ після закінчення строку договору найму або припинення договору найму за інших підстав.

Важливим обов'язком наймача за договором найму (оренди) є **необхідність прийняти майно в тимчасове володіння і користування**. Так, відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про фінансовий лізинг» лізингодержувач зобов'язаний прийняти предмет лізингу та користуватися ним відповідно до його призначення та умов договору.

Передавання об'єкта нерухомості за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди наймодавцем і прийняття його наймачем повинні бути оформлені актом передавання-приймання або іншим документом, підписаним обома сторонами. До фактичного передавання зданої в найм будівлі або іншої капітальної споруди наймачеві і підписання сторонами акта передавання або іншого відповідного документа договір найму не може вважатися виконаним. Більше того, ухилення однією із сторін від передавання (прийняття) відповідного майна або підписання акта передавання-приймання розглядається як відмова від виконання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди.

ЦК України зобов'язує наймача **перевірити справність речі в момент її передавання у присутності наймодавця**. У разі якщо наймач у момент передавання речі у його володіння не переконується у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК).

Наймачі, отримуючи у користування річ з гарантійним строком, при виявленні недоліків у ній мають право на ви-

правлення цих недоліків, але за умови, що вони виявлені саме в межах цього строку. Таким чином, наймодавець не несе відповідальності за недоліки речі, що були ним обговорені при укладенні договору найму або заздалегідь відомі наймачеві, а також за ті недоліки, які наймач повинен був виявити у момент огляду речі чи перевірки її справності при укладенні договору або переданні речі у найм. У всіх інших випадках відповідальність за недоліки переданого у найм майна покладається на наймодавця. Йдеться про ті недоліки, які перешкоджають використанню речі, переданої у найм за її призначенням як повністю, так і частково.

Одним із обов'язків наймача є **обов'язок користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору** (ч. 1 ст. 773 ЦК України). У цьому разі законодавець робить акцент не на обов'язку користуватися річчю, оскільки не передбачає для наймача негативних наслідків на той випадок, якщо він не використовуватиме річ, а саме на обов'язку користуватися річчю відповідно до умов договору або її призначення. Поряд з цим загальним правилом закон містить винятки. Так, за договором оренди земельної ділянки орендар зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку, та у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби (ст. 25 Закону України «Про оренду землі» [7]). До встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється приступати до її використання (ст. 125 Земельного кодексу України [8]). Проте все ж таки нездійснення права користування земельною ділянкою може бути підставою для розірвання договору оренди (ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»).

Специфічний цільовий характер носить користування предметом договору найму (оренди) транспортного засобу зі сторони наймача: транспортний засіб може експлуатуватися лише з однією визначеною метою, а саме, для перевезення пасажирів, вантажів, пошти, багажу.

У процесі користування річчю **наймач зобов'язаний утримувати її у належному стані та проводити за власний рахунок поточний ремонт речі**, якщо інше не встановлено в договорі (ч. 1 ст. 776 ЦК України). Поточний ремонт здійснюється з метою відновлення працездатності майна (конструкції будівлі або споруди), а також підтримання його експлуатаційних показників [9, с. 195].

Обов'язком наймача протягом всього строку дії, зокрема, договору найму (оренди) транспортного засобу, є підтримка переданого у найм транспортного засобу в належному технічному стані. При цьому витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, в тому числі зі сплатою податків та інших платежів, несе наймач.

У свою чергу, за договором лізингу на лізингодержувача покладаються додаткові обов'язки, пов'язані з експлуатацією майна, проведенням його як поточного, так і капітального ремонту, несенням усіх витрат у зв'язку з його утриманням, а також ризику, пов'язаного із випадковою загибеллю майна. Лізингодержувач зобов'язаний письмово повідомляти лізингодавця про порушення строків проведення або не проведення поточного чи сезонного технічного обслуговування та про будь-які інші обставини, що

можуть негативно позначитися на стані предмета лізингу, – негайно, але у будь-якому разі не пізніше другого робочого дня після настання вищезазначених подій чи фактів, якщо інше не встановлено договором (п. 6 ч. 2 ст. 11 Закону України «Про фінансовий лізинг»).

Обов'язком, пов'язаним з користуванням річчю, є необхідність додержуватися встановлених законом або договором обмежень. Так, деякі повноваження, що випливають із права володіння та користування річчю, наймач може реалізувати лише за згодою наймодавця [10, с. 124]. До таких повноважень належать, зокрема, право здавати річ у піднайм (суборенду). Так, відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України *передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм)* можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не передбачено законом або договором.

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про фінансовий лізинг» сублізинг – це вид піднайму предмета лізингу, згідно з яким лізингоодержувач за договором лізингу передає третім особам (лізингоодержувачам за договором сублізингу) у користування за плату на погоджений строк відповідно до умов договору сублізингу предмет лізингу, отриманий раніше від лізингодавця за договором лізингу. Передання предмета у сублізинг допускається за згодою лізингодавця, що надається у письмовій формі. Проте, як зазначено у ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі», якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле орендарю письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. У зв'язку з цим у разі дострокового припинення (розірвання на вимогу однієї із сторін) договору найму договір піднайму також автоматично припиняється. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму. У відносинах піднайму наймач отримує відносно піднаймача всі права та обов'язки наймодавця. У свою чергу, піднаймач має права та обов'язки наймача і не вступає у будь-які відносини із наймодавцем. Перед останнім відповідальним за стан речі та внесення плати за користування річчю залишається наймач.

Із загального правила, встановленого ст. 774 ЦК України, є певні винятки. Так, у зв'язку з тим, що передана за договором прокату річ може використовуватися наймачем тільки для споживчих цілей, ЦК України забороняє наймачеві здавати таке майно в піднайм, передавати свої права і обов'язки за договором прокату іншим особам.

Договором або законом на наймача може бути покладений *обов'язок за власний рахунок застрахувати річ, що передана у найм* (ч. 2 ст. 771 ЦК України). Така умова найчастіше має місце у договорах лізингу і оренди державного та комунального майна. Так, орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди (ч. 3 ст. 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Одним із основних обов'язків наймача є *своєчасне внесення плати за користування майном*, розмір якої встановлюється договором найму (ч. 1 ст. 762 ЦК України). Слід зазначити, що незважаючи на те, що розмір плати за користування річчю належить до істотних умов договору найму, як і будь-якого іншого оплатного дого-

вору, невстановлення його в договорі не буде тягти за собою визнання такого договору неукладеним. Це стало можливим у зв'язку з тим, що законодавець встановив правило визначення розміру орендної плати, якщо сторони не зробили цього в договорі. Відповідно до ч. 1 ст. 762 ЦК України в такому разі розмір плати за користування річчю визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, що мають істотне значення.

ЦК України допускає встановлення законом або договором періодичного перегляду та зміни (індексації) розміру плати за користування майном (ч. 3 ст. 762 ЦК України). Сторони можуть визначити обов'язковий періодичний перегляд розміру орендної плати або її індексації відповідно до якихось об'єктивних умов (курсу національної валюти, рівня інфляції). Так, згідно з ч. 1 ст. 23 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди.

Якщо інше не передбачено договором, плата за користування майном вноситься щомісячно (ч. 5 ст. 762 ЦК України). Плата за прокат речі, зокрема, встановлюється за тарифами наймодавця і визначається в договорі прокату у твердій сумі і вноситься наймачем періодично або одноразово.

Відповідно до ч. 1 ст. 286 Господарського кодексу України [11] і ст. 19 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» орендна плата є фіксованим платежем, який вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Зміна розміру орендної плати під час дії договору оренди можлива за домовленістю сторін. Строки внесення орендної плати, як правило, визначаються у договорі, проте Методика розрахунку використання плати за оренду державного майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 [12], рекомендує в договорі оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства встановлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щоквартально в 5-денний термін від дати, встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал – у 10-денний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу).

На вимогу наймача розмір плати за користування майном може бути зменшений, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася (ч. 4 ст. 762 ЦК України). Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 ЦК України). При цьому слід зазначити, що такі обставини мають стосуватися самого майна, а не особи наймача.

Ще одним із основних обов'язків наймача є *обов'язок повернути річ після закінчення строку найму або припинення договору найму за інших підстав*. Відповідно до ст. 785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому її було одержано, з урахуванням нормального зношування або у стані, який було обумовлено в договорі. У разі, якщо такий обов'язок не буде виконаний наймачем, він повинен сплатити наймодавцеві неустойку у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочен-

ня. Разом з тим згідно зі ст. 772 ЦК України наймач, що затримав повернення речі наймодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження.

Із обов'язку наймача повернути річ у стані, в якому її було одержано з урахуванням нормального зношування, впливає передбачений ст. 779 ЦК України *обов'язок наймача усунути всі погіршення речі, що сталися з його вини*. У разі неможливості відновлення речі наймач повинен відшкодувати наймодавцеві завдані збитки. Підставами звільнення наймача від відповідальності є погіршення стану речі, переданої у найм, внаслідок її нормального зношування або упуцень наймодавця (ч. 3 ст. 779 ЦК України).

Зобов'язання, за загальним правилом, повинні виконуватися в строки (терміни), встановлені у законі або договорі. Тому *дострокове виконання зобов'язання* допускається, якщо інше не передбачено договором, актами цивільного законодавства або не впливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту. Зазначена норма закріплена ст. 531 ЦК України, яка фактично встановлює презумпцію можливості дострокового виконання зобов'язання.

Кожна зі сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Наймач, наприклад, за договором прокату має право відмовитися від договору та повернути річ наймодавцеві в будь-який час (ст. 790 ЦК України). При цьому плата за прокат, що сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю. Хоча ЦК України і встановлює право наймача відмовитися від договору прокату і повернути річ у будь-який час, але не передбачає його обов'язок письмового попередження заздалегідь про це наймодавця. Наприклад, у ЦК РФ договір прокату може бути розірваний за ініціативою орендаря у будь-який час за умови письмового попередження орендодавця не менше ніж за десять днів про свій намір відмовитися від договору.

На вимогу однієї із сторін договір найму може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України. Так, наймач має право розірвати договір найму відповідно до ст. 784 ЦК України у разі, якщо наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі, а також якщо наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

**Висновки.** Отже, зміст договору майнового найму являє собою сукупність усіх його умов, що, зокрема, конкретизують права та обов'язки наймодавця та наймача, які вони приймають на себе за договором.

Здійснення цивільних прав та виконання обов'язків відбувається різними способами та засобами, в різному

обсязі та послідовності і, відповідно, обмежена абсолютно різними у всіх відношеннях часовими межами.

Строкам здійснення цивільних прав відповідають строки існування та виконання цивільних обов'язків. Нехильне дотримання строків виконання цивільних обов'язків має важливе значення, оскільки виконання обов'язку в строк (до певного терміну) є однією із умов принципу належного виконання зобов'язання.

Основними обов'язками наймача, що впливають із договору найму (оренди) є: прийняти майно, що передається наймодавцем у тимчасове володіння та користування; перевірити справність речі в момент її передавання у присутності наймодавця; користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору; утримувати річ у належному стані та проводити за власний рахунок поточний ремонт речі; своєчасно вносити плату за користування майном; повернути річ після закінчення строку договору найму або припинення договору найму за інших підстав.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Цивільний кодекс України*: Прийнятий 16 січня 2003 року. – К.: Істина, 2003. – 368 с.
2. *Закон України* «Про оренду державного та комунального майна» // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99; № 31. – Ст. 244.
3. *Постанова Вищого господарського суду України* від 22 січня 2008 р. у справі № 2/682 про спонукання продовжити дію договору оренди.
4. *Крат В. І.* Переважні права: цивільно-правовий аспект. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. І. Крат. – Харків, 2007.
5. *Новікова В. В.* Правова природа безвідплатних договорів у цивільному праві України. Автореф. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Новікова; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2006. – 20 с.
6. *Закон України* «Про фінансовий лізинг» від 16 грудня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.
7. *Закон України* «Про оренду землі» // Земельний кодекс України. Офіц. видання. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – С. 133.
8. *Земельний кодекс України*. Офіц. видання. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – 168 с.
9. *Вінник О. М.* Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.
10. *Цивільне право України*. Підручник: У 2-х кн. / Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К., 2004. – Кн. 1. – 720 с.
11. *Господарський кодекс України*. Офіційний текст. – К.: Кондор, 2004. – 208 с.
12. *Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна*, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 // ЗП України. – 1996. – № 2. – Ст. 57.

*Khashchivska Nadiya in the scientific article analyses the features of the civil legal adjusting of terms of realization of rights and execution of duties an employer in the contracts about the transfer of property in temporal using.*

*В статье проанализированы особенности гражданско-правового регулирования сроков осуществления субъективных прав и исполнения гражданских обязанностей нанимателем в договорах о передаче имущества в краткосрочное использование.*