

договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю.

Договором оренди можуть бути встановлені й інші обов'язки сторін, а також передбачатися санкції за невиконання або неналежне виконання обов'язків як наймачем, так і наймодавцем.

До позовної давності як строку захисту цивільних прав, що поширюється на вимоги, які випливають із договору прокату, застосовуються відповідні загальні положення про найм (оренду), передбачені ст. 786 ЦК України. Так, до вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача – з моменту припинення договору найму.

**Висновки.** Договір прокату є одним із видів договорів про передання майна у тимчасове користування, суть яких полягає у тому, що одна сторона (наймодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) майно у користування за плату на певний строк.

Здійснення цивільних прав у часовому відношенні нерозривно пов'язане зі строками виконання цивільних обов'язків. Насамперед це проявляється при реалізації суб'єктами цивільних правовідносин права вимоги, особливо у тих випадках, коли правомочна особа може вимагати від зобов'язаної особи (суб'єкта права)

виконання певних активних дій в межах конкретних строків або до відповідного терміну.

Поряд зі строками здійснення цивільних прав та виконання цивільних обов'язків існують і строки захисту цивільних прав. З матеріальними строками захисту цивільних прав, у свою чергу, тісно пов'язані саме процесуальні строки, які також слід враховувати при визначенні загальної тривалості процесу захисту порушених прав від моменту порушення цивільного права до моменту захисту.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Цивільний кодекс України*: Прийнятий 16 січня 2003 року. – К.: Істина, 2003. – 368 с.
2. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 2 / Д. И. Мейер. – М., 1997. – 661 с.
3. *Козырь О. М.* *Аренда* // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. – М., 1996. – 330 с.
4. *Цивільне право*: навчальний посібник / За заг. ред. Р. О. Стефанчука. – К.: Наукова думка, 2004. – 448 с.
5. *Гражданский кодекс* Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвёртая. Текст с изменениями и дополнениями на 1 марта 2010 года. – М.: «Законы и кодексы», 2010. – 512 с.
6. *Крат В. І.* Переважні права: цивільно-правовий аспект: Дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. І. Крат. – Харків, 2007. – 218 с.
7. *Постанова* Вищого господарського суду України від 17 січня 2006 р. у справі за № 2-18/2226-2005.

*Milovska Nadiya in the scientific article analyses the features of the civil legal adjusting of terms in the contract hiring as one of the types of contracts about the transfer of property for temporal using.*

*В статтє проанализированы особенности гражданско-правового регулирования сроков в договоре проката как одного из видов договоров о передаче имущества в краткосрочное использование.*

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВ ТА ОБОВ'ЯЗКІВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ

**Вавженчук С. Я.,**

*кандидат юридичних наук, доцент,*

*доцент кафедри цивільного та трудового права юридичного факультету*

*Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана*

*У статті звертається увага на права та обов'язки сторін за договором найму, а також на їх особливості. Особливо увага звертається на групи обов'язків сторін договору найму та проблеми змісту договору найму.*

**Ключові слова:** договір, договір найму (оренди), зобов'язання.

Ефективність національної системи договірної права, у першу чергу, залежить від формулювань цивільно-правових норм, які регулюють договірні відносини, засобів, які використовує законодавець для побудови такої системи. Не можна заперечувати тієї тези, що серед низки договорів договір найму виступає провідною рушійною силою майнового обороту. Саме тому ґрунтовне дослідження прав та обов'язків сторін договору найму, законодавства, що регламентує зміст договору найму, є доречним, адже це дає можливість виявити прогалини чинного законодавства та латентні проблеми правозастосування у сфері договірних відно-

син найму. У першу чергу, актуальність наукової розвідки обумовлена тим, що аналіз цивільного законодавства, яке покликане регулювати відносини, що випливають із договору найму в сучасних умовах розбудови в Україні демократичної та правової держави, дасть можливість глибше зрозуміти процес його трансформації та вектори розвитку.

Проблеми змісту договору найму виступали предметом наукових дискусій у різні періоди розвитку договірної права. Серед наукових досліджень, присвячених договору найму та його елементам, важливо виділити праці таких відомих учених як М. І. Брагинський,

В. В. Вітрянський, О. В. Дзера, О. С. Іоффе, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Д. І. Мейер, Р. А. Майданик, Г. Ф. Шершеневич, Я. М. Шевченко та інші.

Доктринальні здобутки різних періодів розвитку договірних відносин найму, що окреслені у працях провідних науковців [1, с. 193; 2, с. 380; 3, с. 324; 4, с. 614], вказують не лише на популярність вживаності відповідної договірної конструкції, а також на необхідність її правового вдосконалення. Втім, незважаючи на наявність чисельних наукових праць, категорія змісту договору найму потребує подальшого вивчення з огляду на переосмислення вихідних положень приватного законодавства до вимог сьогодення.

Проблема реалізації прав та обов'язків, що впливають із договору найму, удосконалення правової регламентації змісту договору найму вказують на гостру актуальність теми статті та обумовлюють її вибір.

Метою нашого дослідження є теоретичний аналіз особливостей прав та обов'язків сторін договору найму.

На початку наукової розвідки слід підкреслити, що зміст договору належить до конструктивних елементів договору найму. Отже, як наймодавець, так і наймач мають відповідні права та обов'язки на підставі того, що договір найму належить до двосторонніх договорів.

До основного обов'язку наймодавця слід віднести обов'язок передачі майна у користування наймачу негайно або у строк та в якості, що визначені умовами договору найму. Згадавши про обов'язок передачі майна, а отже, і речі, слід зазначити, що така річ, передана наймодавцем наймачу, має відповідати стану та комплектності, що надає змогу здійснювати користування нею за призначенням. Якщо річ має недоліки, особливі властивості, які відомі наймодавцю і можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача, третіх осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею, то наймодавець зобов'язаний попередити про них наймача на підставі ч. 2 ст. 767 ЦК України.

Якщо майно не передане наймодавцем наймачу у строк, визначений договором найму, то відповідно до ч. 1 ст. 766 ЦК України наймач набуває речове право вимоги до наймодавця щодо передання майна. Виходячи із аналізу змісту ч. 1 ст. 766 ЦК України, слід констатувати, що законодавець застосував саме речовий елемент у зобов'язальних правовідносинах, що призвело до змішання речових та зобов'язальних правовідносин. Наділення орендаря правом вимоги до наймодавця щодо передання майна не вписується у зобов'язально-правову конструкцію договору найму, але виступає відповідною гарантією захисту прав орендаря. Вказана нормативна позиція у свій час не знайшла підтримки у працях Г. Ф. Шершеневича [5, с. 441], І. М. Трепіцина [6, с. 6-7]. На думку В. В. Вітрянського, наділення орендаря правом вимоги відібрання у судовому порядку в орендодавця переданого у найм майна хоча і дещо погіршує теоретичну конструкцію зобов'язально-правового правовідношення, проте є необхідним, а також слугує цілям оптимального захисту прав орендаря [7, с. 466].

Факт передання речі, обтяженої правами третіх осіб, у найм не тягне за собою наслідок у вигляді припинення або зміни прав на неї третіх осіб. Обтяжен-

ня майна правами третіх осіб може виражатися правом застави, сервітутом та ін. Такі права третіх осіб мають місце під час строку дії договору найму. На підставі ч. 2 ст. 769 ЦК України на наймодавця покладається обов'язок повідомлення наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Невиконання встановленого обов'язку тягне за собою виникнення у наймача права вимоги зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

На відміну від цивільного законодавства УРСР Цивільний кодекс України містить диспозитивне положення, яке надає можливість наймодавцю брати на себе обов'язок щодо гарантії якості речі, переданої у найм. Якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до умов договору, наймач наділений правом за своїм вибором вимагати на підставі ч. 2 ст. 768 ЦК України: 1) заміни речі, якщо це можливо; 2) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю; 3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення; 4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані.

Безперечно, особливість договору найму проявляється у правонаступництві, що має місце при зміні власника речі, переданої у найм. правонаступництво у разі зміни власника речі, переданої у найм, має місце тоді, коли під час дії договору найму змінюється власник цієї речі. Така зміна власника можлива на підставі договору купівлі-продажу, дарування тощо. правонаступництво у разі зміни власника речі, переданої у найм, полягає у тому, що права та обов'язки наймодавця переходять до нового власника речі, яка передана у найм, з моменту виникнення права власності на неї у нового власника. Такий висновок логічно впливає з ч. 1 ст. 770 ЦК України і вказує на факт слідування найму за річчю, яка передана у найм. На підставі диспозитивної норми ч. 2 ст. 770 ЦК України сторони мають право визначити, що договір найму буде вважатися припиненим за умови відчуження наймодавцем речі.

Також до особливостей договору найму слід віднести і те, що факт передання у найм застрахованої наймодавцем речі не впливає на чинність договору страхування. Тобто передання речі у найм не тягне своїм наслідком припинення чинності договору страхування цієї речі, укладеного наймодавцем із страховою компанією.

Розглядаючи зміст договору найму, не можна не звернути увагу на обов'язки наймача. Класично виокремлюють три групи обов'язків наймача, що впливають з договору найму (оренди).

До першої групи відносять обов'язки щодо користування майном, переданим у найм. Наймач зобов'язаний використовувати річ, що передана в найм відповідно до її призначення та умов договору найму (ч. 1 ст. 773 ЦК України). Таким чином, користування наймачем річчю має включати два елементи. По-перше, користування річчю, переданою у найм, має здійснюватися виключно до її цільового призначення. По-друге, таке користування річчю наймач зобов'язаний здійснювати на підставі положень договору найму. Положення

договору найму можуть містити ряд обмежень щодо користування річчю. Норми ч. 2 ст. 773 ЦК України передбачають негативні наслідки у вигляді наявності права вимоги у наймодавця щодо розірвання договору та відшкодування збитків через те, що наймач користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму. У цьому контексті слід обов'язково підкреслити, що у зазначеній нормі відсутні положення щодо негативних наслідків некористування річчю наймачем. І вказана норма стосується лише користування річчю з порушенням.

Саме користування річчю, переданою у найм, за юридичною природою належить до права наймача, а тому не може носити ознаки обов'язку. Користування річчю може бути обмежене законом або договором найму. Зокрема, законом може бути встановлений спеціальний порядок використання речі, переданої у найм.

До другої групи обов'язків наймача відносять обов'язки щодо внесення плати за користування майном. Розмір, строк внесення, форма плати мають бути визначені у договорі найму. Відсутність умови про розмір або строк внесення плати за користування майном не є підставою для визнання такого договору недійсним. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення (п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України). Якщо строк внесення плати не визначений у договорі найму, плата за користування майном вноситься щомісячно на підставі ч. 5 ст. 762 ЦК України.

До третьої групи обов'язків наймача належать обов'язки щодо повернення майна, яке передане у найм. Обов'язок щодо повернення майна, переданого у найм, виникає з моменту спливу строку найму або припинення договору найму на іншій підставі. На підставі ч. 1 ст. 785 ЦК України у випадку припинення договору найму наймач зобов'язаний повернути річ наймодавцю у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Невиконання обов'язку щодо повернення речі, переданої у найм, тягне своїм наслідком виникнення у наймодавця права вимоги від наймача сплатити неустойку в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення на підставі ч. 2 ст. 785 ЦК України. Сплата наймачем неустойки наймодавцю не позбавляє обов'язку повернути річ, передану у найм, наймодавцеві. Якщо зазначений обов'язок не виконується наймачем, то наймодавець може витребувати своє майно шляхом подання до суду виндекаційного позову (позову про витребування майна з чужого незаконного володіння).

Наймач має право передати майно у користування іншій особі (піднайм) лише за згодою наймодавця (ч. 1 ст. 774 ЦК України). Такі відносини ще називаються суборендою. Термін «піднайм» на відміну від терміна «суборенда» знайшов своє відображення в Цивільному кодексі України. Однак Господарський кодекс України, навпаки, оперує терміном «суборенда». З огляду на позицію законодавця щодо тотожності термінів «найм» і «оренда» вищезгадані терміни «піднайм» та «суборенда» слід вважати взаємозамінними. Згода наймодавця на передачу майна в піднайм може міститися у змісті

договору найму або окремо від договору. Цивільний кодекс України не містить спеціальних вимог щодо форми, в якій має бути виражена така згода наймодавця. З огляду на це вона може бути виражена у будь-якій формі.

Норми ст. 288 ГК України містять правило, за яким орендар наділений презумпцією здійснення суборенди окремих об'єктів оренди, якщо інше не встановлено договором або законом. У той же час вказана норма забороняє передачу в суборенду цілісних майнових комплексів.

На підставі того, що договір піднайму є похідним від договору найму, строк дії договору піднайму не може перевищувати строк дії договору найму. Припинення договору найму у будь-який спосіб тягне за собою припинення договору піднайму. Таку саму позицію висвітлено у ч. 2 ст. 774 ЦК України та судовій практиці [8]. Однак договір піднайму не є підставою для виникнення договірних правовідносин між наймодавцем та піднаймачем, тобто між наймодавцем та піднаймачем відсутній правовий зв'язок, окреслений договором.

До особливостей піднайму слід віднести те, що за договором прокату наймач позбавлений права укласти договір піднайму на підставі ч. 1 ст. 791 ЦК України. Ще одна особливість має місце у договорі піднайму житла. Відповідно до ч.1 ст. 823 ЦК України за договором піднайму житла наймач за згодою наймодавця передає на певний строк частину або все найняте ним помешкання у користування піднаймачеві. У цьому випадку у піднаймача не виникає окремого та самостійного права користування житлом.

Орендар має право передати земельну ділянку або її частину у суборенду не змінюючи її цільового призначення за умови, що це має бути передбачено договором оренди або орендодавець надав відповідну письмову згоду. Відповідно до ч.1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду [9]. У разі укладення договору суборенди земельної ділянки, він в обов'язковому порядку підлягає державній реєстрації. Такий публічний елемент обтяження суборендних відносин землі зумовлений наявністю спеціального предмета договору. До того ж на підставі ч. 7 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» сторони договору суборенди землі позбавлені права встановити плату за суборенду земельної ділянки державної і комунальної власності у розмірі, що перевищує плату за договором оренди землі.

Не можна обійти увагою і можливість поліпшення наймачем речі. Поліпшення наймачем речі, переданої у найм, можливе лише за згодою наймодавця на підставі ч. 1 ст. 778 ЦК України. Поліпшення речі поділяються на види. По-перше, це поліпшення, які можуть бути відділені від речі без її пошкодження. Відповідно до ч. 2 ст. 778 ЦК України якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. По-друге, це поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі. Враховуючи ч. 5 ст. 778 ЦК України, якщо наймач без згоди наймо-

давця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

Разом із тим трапляються випадки, коли здійснені наймачем поліпшення за згодою наймодавця можуть призвести до створення нової речі. У цьому разі наймач поряд з наймодавцем буде вважатися співвласником такої речі на підставі ч. 4 ст. 778 ЦК України.

Підсумовуючи, констатуємо, що мету даної праці досягнуто, адже здійснено теоретичний аналіз особливостей прав та обов'язків сторін договору найму. Разом із тим автор дійшов висновків.

По-перше, виходячи зі змісту ч. 1 ст. 766 ЦК України слід констатувати, що законодавець застосував саме речовий елемент у зобов'язальних правовідносинах, що призвело до змішання речових та зобов'язальних правовідносин. Як наслідок слід констатувати, що наділення орендаря правом вимоги до наймодавця щодо передання майна не вписується у зобов'язально-правову конструкцію договору найму, але разом із тим виступає відповідною гарантією захисту прав орендаря.

По-друге, прогалиною є те, що у ст. 773 ЦК України відсутні положення щодо негативних наслідків не користування річчю наймачем. Більше того, вказана норма стосується лише користування річчю з порушенням.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Договірне право*. Особлива частина: навч. посіб. /

Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін. [За ред. О. В. Дзери] – К.: Юрінком Інтер, 2009. – С. 1200.

2. *Брагинский М. И., Витрянский В. В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский – М.: «Статут», 2002. – 800 с.

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

4. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право / Д. И. Мейер – М.: СТАТУТ, 2000. – 831 с.

5. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. / Г. Ф. Шершеневич – М.: 1995. – 650 с.

6. *Трепицын Н. И.* Гражданское право губерний Царства Польского и русское / Н. И. Трепицын. – Варшава. 1917. – 468 с.

7. *Брагинский М. И., Витрянский В. В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 4-е, стереотипное / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2002. – 800 с.

8. *Постанова Верховного Суду України від 10 жовтня 2003 р.* // Практика розгляду господарських спорів судами України: довідник на 2005 рік. – К.: 2005, Юридична практика. – 368 с.

9. *Закон України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р. № 161-XIV* // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

*The article focuses on the rights and obligations of the parties to the contract of employment and their features. Particular attention is paid to the groups of obligations of the parties and issues of the employment contract contents.*

*В статтє обрацаеться внимание на права и обязанности сторон договора найма, а также их особенности. Отдельное внимание уделяется группам обязанностей сторон договора найма и проблемам содержания договора найма.*

## ОСОБЛИВОСТІ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ АГЕНТСЬКОГО ДОГОВОРУ В УКРАЇНІ ТА РЕСПУБЛІЦІ МОЛДОВА: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

**Проценко В. В.,**

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

*Статтю присвячено порівняльно-правовому дослідженню комерційного представництва країн-сусідів – України та Республіки Молдова. Проаналізовано сферу застосування названих відносин, питання прямого та непрямого представництва, монопольних та немонопольних агентських відносин та інші не менш важливі аспекти. Запропоновано доповнення до діючого законодавства з урахуванням особливостей національного регулювання.*

**Ключові слова:** комерційне представництво, комерційний агент, контрагент, агентський договір, принципал.

В умовах сучасного оновлення і розвитку нових концептуальних підходів до пострадянської юридичної науки виникає потреба в новому осмисленні місця, ролі та значення порівняльного правознавства в системі юридичних дисциплін наукового та навчального профілів.

Виявлення особливостей правового регулювання того чи іншого правового феномена ґрунтується на застосуванні порівняльного методу при вивченні права як об'єкта інтелектуальної діяльності [11, с. 150]. Беручи до уваги той факт, що право України та Республіки Молдова належить до континентальної системи права, порів-

няння того чи іншого правового інституту на макрорівні має виявляти більшу подібність, ніж розбіжність.

Дійсно, сам факт включення агентського договору до corpus juris національного права України та Республіки Молдова однозначно свідчить про подібність відправних засад, якими керувалися законодавці щодо принципової необхідності врегулювання агентського договору нормами кодифікованих нормативних правових актів.

Виявивши таким чином подібність на макрорівні, в той самий час не можна не звернути увагу на певні розбіжності, що простежуються в стилі кодифікації, у