

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Закон України «Про ціни і ціноутворення» від 21.06.2012 № 5007-VI // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5007-17/>.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–4. – Ст. 356.
3. Старцев О. В. Підприємницьке право. / О. В. Старцев. – К. – 2006. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://wwwwebk.net.ua/Book/PP/07-htm>.
4. Цивільне право України : підручник. У 2-х т. / [Борисова В. І., Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 2. – 552 с.
5. Господарський кодекс України // Відомості Вер-

ховної Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.

6. Єдиний державний реєстр судових рішень. Справа № 22ц-93/12 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21486249>.

7. Єдиний державний реєстр судових рішень. Справа № 2-355/11 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/16680391>.

8. Єдиний державний реєстр судових рішень. Справа № 22ц-24810/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21021477>.

9. Постанова Верховного Суду України від 6 червня 2012 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/pro-rozrivannja-dogovoriv-kupivli-prodazhu-doc112076.html>.

The paper is devoted to the issues of price validation with reference to sale contract and its various forms, as well as reasons and procedure of price reduction in sale contract. Also legal proceedings are analyzed concerning certain issues.

В статті досліджується питання визначення ціни в договорі куплі-продажу і його окремих видах, оснований і порядок зменшення ціни в договорі куплі-продажу, приводяться і аналізуються судові практики по даному питанню.

ПРИТРИМАННЯ ЯК СПОСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ІЗ ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

Наріжний С. Ю.,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

У статті проаналізовано особливості притримання як одного із способів забезпечення виконання договірних зобов'язань із передання майна у тимчасове користування.

Ключові слова: договір найму (оренди), притримання, забезпечення виконання зобов'язань, наймодавець, наймач, здійснення прав, виконання обов'язків.

Зобов'язання із передання майна у тимчасове користування юридично оформлюють особливу, самостійну групу економічних відносин, у рамках яких потреби їхніх учасників задовольняються за рахунок тимчасового переходу до них відповідних матеріальних благ. Предметом таких відносин, насамперед, стає майно, що у даний момент не потрібне самому власнику, але може знадобитися йому в майбутньому. Віддаючи таке майно у тимчасове користування іншій особі, власник зберігає його в економічному обороті, одержуючи відповідну вигоду (дохід). Зобов'язання з передання майна у тимчасове користування виникають за згодою сторін, тобто мають договірний характер і оформляються за допомогою договорів найму (оренди) та його різновидів, за допомогою яких опосередковуються відносини з тимчасового володіння і користування майном [1, с. 19]. Так, відповідно до ч. 1 ст. 759 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [2] за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Відповідно до принципів виконання зобов'язань будується правове регулювання реалізації суб'єктивних прав і обов'язків у даних правовідносинах.

Зобов'язання сторін, що сформульовані в тому чи іншому договорі найму (оренди), передбачають належне і реальне їх виконання в установленій строк. Проте практика свідчить, що укладення договору ще не гарантує його виконання. Під виконанням зобов'язань розуміють здійснення кредитором і боржником дій по вчи-

ненню прав та обов'язків, що випливають із зобов'язання. Так, виконанням договірних зобов'язань із передання майна у тимчасове користування слід розглядати одночасно як передання майна наймодавцем у користування наймачеві і прийняття цього майна наймачем, а також виплату ним обумовленої договором плати за користування майном і прийняття цієї плати наймодавцем.

Особа, яка бере участь в договірних відносинах, зацікавлена у зменшенні ризику невиконання зобов'язання контрагентом або зведенні його до мінімуму. При вступі в цивільно-правові відносини їх учасники намагаються не допустити будь-яких порушень. Однак реалії цивільного обороту, а також судова практика свідчать про те, що юридичні обов'язки не завжди виконуються належним чином.

У договірних зобов'язаннях із передання майна у тимчасове користування існує досить багато випадків, коли наймачі (орендарі) зловживають своїми правами, а наймодавці (орендодавці) перестають одержувати плату за користування майном, витрачаючи велику кількість часу для стягнення неустойки. Окрім цього, договірні зобов'язання часто порушуються й з боку наймодавців (орендодавців), які намагаються до закінчення строку оренди позбутися наймачів (орендарів) без належних на те підстав.

Серед правових засобів впливу на суб'єктів цивільно-правових відносин особливе місце посідають

види забезпечення виконання зобов'язання. Способи забезпечення договірних зобов'язань можуть виступати у різних формах: неустойки, завдатку, застави, поруки, гарантії, притримання, страхування, відшкодування збитків та моральної шкоди, застосування інших видів відповідальності тощо. Чітке усвідомлення сутності і принципів застосування конкретних заходів забезпечення виконання зобов'язань, у тому числі щодо передавання майна у тимчасове користування, набуває сьогодні особливої актуальності.

Метою цієї статті є визначення особливостей притримання як одного із способів забезпечення виконання договірних зобов'язань із передавання майна у тимчасове користування.

Будь-яке зобов'язання саме по собі ще не гарантує виконання боржником необхідних дій на користь кредитора. Навіть при використанні кредитором заходів відповідальності щодо боржника в останнього може не знайтися необхідного для задоволення вимог майна. Для попереднього забезпечення майнових інтересів кредитора, отримання ним гарантії належного виконання зобов'язання, а також з метою запобігання або зменшення розміру негативних наслідків, що можуть настати у випадку його порушення, використовуються спеціальні заходи забезпечувального характеру, передбачені законом або договором.

Згідно зі ст. 546 ЦК України виконання зобов'язання може забезпечуватися неустойкою, порукою, гарантією, заставою, притриманням, завдатком. Виконання зобов'язання (основного зобов'язання) забезпечується, якщо це встановлено договором або законом. Правочин щодо забезпечення виконання зобов'язання вчиняється у письмовій формі. Відповідно до ст. 547 ЦК України правочин щодо забезпечення виконання зобов'язання, вчинений із недодержанням письмової форми, є нікчемним.

Частина 1 ст. 594 ЦК України передбачає, що кредитор, який правомірно володіє річчю, що підлягає передачі боржникові або особі, вказаній боржником, у випадку невиконання ним у строк зобов'язання щодо оплати цієї речі або відшкодування кредиторів пов'язаних з нею видатків та інших збитків має право притримати її в себе до виконання боржником зобов'язання.

Право притримання передбачається ст. 594–597 ЦК України. Водночас слід зазначити, що відсутність спеціальної норми, що передбачає право притримання речі, зокрема у договорах найму (оренди), не означає неможливості для кредитора використати цей вид забезпечення виконання зобов'язання. Умовою, за наявності якої кредитор має право притримати річ, є наявність невиконаного боржником зобов'язання. Для виникнення відносин притримання речі, таким чином, вимагається наявність боргу, строк платежу за яким вже настав. При цьому такий вид забезпечення виконання зобов'язання як притримання використовується незалежно від того, чи був він передбачений договором між сторонами, чи ні.

Особливість притримання як виду забезпечення виконання зобов'язання полягає в тому, що кредитору надане право притримувати річ боржника до виконання

останнім зобов'язання, і для реалізації цього права кредитору не потрібно, щоб можливість притримання речі була передбачена договором. Норми щодо притримання речі є диспозитивними, оскільки сторони в договорі можуть передбачити незастосування такого виду забезпечення зобов'язання [3, с. 897].

Притримання – універсальний, речово-правовий спосіб забезпечення виконання зобов'язань. яке не є складовою частиною основного зобов'язання, виконання якого забезпечує. Притримання – додаткове, забезпечувальне зобов'язання, що підлягає відмежуванню від інших цивільно-правових інститутів, зокрема: застави, самозахисту, права продажу чужої речі, зупинення зустрічного виконання зобов'язань, зарахування зустрічних однорідних вимог.

Як зазначає Т. М. Карнаух, притримання за своєю правовою природою є одностороннім правочином та різновидом речових прав на чуже майно – правом володіння [4, с. 6].

Як самостійний спосіб забезпечення виконання зобов'язань притримання характеризується такими специфічними ознаками: передбачена законом можливість застосування, виникнення права на застосування за наявності невиконаного основного зобов'язання, вірогідна несподіваність застосування, незамінність об'єкта притримання, обмежене право слідування [4, с. 8].

Незважаючи на те, що предметом договору найму (оренди) є індивідуально-визначені, неспоживчі речі, які не знищуються повністю або не перетворюються на іншу річ у процесі їх використання, а також майнові права, наприклад, право на земельні паї, та підприємство як єдиний майновий комплекс (ст. 191 ЦК України), об'єктом притримання, як зазначає Т. М. Карнаух, можуть бути тільки речі, причому речі, не вилучені з цивільного обороту, та обмежено оборотоздатні (за умови відповідності ретентора критеріям, що висуваються законом до володільця подібної речі); рухомі і нерухомі (за умови обов'язкової державної реєстрації правочину притримання нерухомих речей); лише індивідуально-визначені: як з унікальними ознаками, так і будь-яким чином індивідуалізовані; індивідуалізовані готівкові гроші в іноземній валюті, а також індивідуалізовані готівкові гроші в національній валюті України, які мають цінність, відмінну від їх номінальної вартості; цінні папери в документарній формі [4, с. 7].

Отже, цінні папери, зокрема, можуть бути об'єктом притримання, якщо вони мають документарну форму. Бездокументарні цінні папери не можуть становити об'єкт притримання, оскільки вони не мають матеріальної форми, а отже, не є речами. Те саме слід зазначити й про гроші у будь-якій формі (готівкові та безготівкові). Гроші не можуть бути об'єктом притримання, оскільки на випадок неповернення кредитором чужих грошових коштів, якими він володіє, цивільне законодавство містить спеціальні правила про зарахування зустрічних вимог (ст. 601 ЦК України). Не можна віднести до об'єктів притримання також майнові права, роботи, послуги, інформацію, нематеріальні блага, права на результати інтелектуальної діяльності, цілісні майнові комплекси підприємств. Труднощі виникають у зв'язку із неврегульованістю у ЦК України питання

про належність нерухомих речей до об'єктів права притримання.

Забезпечувальне зобов'язання притримання характеризується визначеністю суб'єктного складу та його збігом із суб'єктивним складом основного (забезпечуваного) зобов'язання.

Право на застосування притримання виникає з моменту настання передбаченої законом чи договором підстави. При цьому кредитор може розпочати здійснювати притримання речі в будь-який час після виникнення такої підстави.

Нормативною передумовою виникнення права притримання є правові норми, що визначають життєві обставини, з якими пов'язується можливість застосування цього права; фактичною підставою – складний юридичний факт, елементами якого є: існування зобов'язання, яке забезпечується; невиконання (чи неналежне виконання) боржником такого зобов'язання у визначений строк; знаходження речі, яка підлягає передачі боржнику чи вказаній ним особі, у законному володінні кредитора; настання строку повернення речі боржнику; крім цього, необхідна воля кредитора, спрямована на притримання речі боржника.

Так, якщо у кредитора перебуває річ, яку належить передати боржнику або особі, зазначеній боржником на підставі укладеного договору найму (оренди), але боржник не виконує в строк зобов'язання щодо оплати цієї речі або компенсації кредитором пов'язаних із зберіганням речі витрат чи інших збитків або інших зобов'язань, то кредитор має право притримувати цю річ, поки зобов'язання не буде виконане. Це право зберігається у кредитора і в тому випадку, якщо права на цю річ виникли у третьої особи.

У випадку коли наймач не вносить плату за користування майном, переданим у найм, наймодавець може звернутися з вимогою про погашення боргу або надіслати рекомендованого листа з відмовою від договору найму (оренди), якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК України). У разі відмови наймодавця від договору найму (оренди) договір вважається розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Однак як бути у тому випадку, коли наймач не вносить плату за користування житлом, переданим у найм, та не звільняє приміщення? Звісно, у цьому разі необхідно звертатися до суду з вимогою розірвання договору, стягнення коштів за орендну плату, а також можна ставити вимогу про стягнення неустойки у розмірі подвійної плати за користування житлом за час прострочення, якщо наймач був належним чином повідомлений про відмову від договору та строк договору закінчився, а приміщення останній не звільняє.

Так, згідно з ч. 2 ст. 785 ЦК України, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, переданої у користування, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Таким чином, перед зверненням до суду необхідно здійснити вимогу сплати неустойки, і лише після невиконання цієї вимоги можна вважати, що право наймодавця порушується наймачем, відтак, він може приступити до його захисту в суді.

Однак суди не завжди задовольняють повністю позовні вимоги, насамперед в частині стягнення неустойки. Звісно, в кожному судовому процесі є свої ризики, особливо коли однією зі сторін є державна установа. На сьогодні судова практика неоднозначна, так що можна більш детально знаходити вихід із ситуації в кожному окремому випадку.

Виходячи з наведеного, слід зазначити, що захистити права наймодавця можна, застосувавши таку новелу чинного ЦК України як притримання. Існує невелика практика внесення до договорів оренди положень про забезпечення виконання зобов'язання, а саме, притримання – § 7 гл. 49 розд. I кн. 5 ЦК України.

Наймодавець, який правомірно володіє річчю, у разі невиконання наймачем у строк зобов'язання щодо оплати речі чи відшкодування пов'язаних із нею витрат, іншого збитку має право притримати її у себе до виконання наймачем зобов'язання.

Йдеться про те, що наймодавець, наприклад, може припинити доступ наймача до орендованого приміщення, здійснювати охорону притриманого майна наймача, звільнити орендовані приміщення від майна наймача. При цьому наймодавець, що притримав у себе майно, передане у користування, зобов'язаний негайно повідомити про це наймача.

За договором найму (оренди) земельної ділянки, зокрема, може бути застосовано притримання до майна боржника-наймача, який по закінченню строку договору зникає, але залишає на земельній ділянці наймодавця своє авто чи сільськогосподарську техніку. Задовольнити власні вимоги наймодавець може за рахунок такого майна наймача. При цьому такі дії завдадуть наймодавцю мінімум збитків зі сторони наймача та унеможливають виникнення збитків у вигляді упущеної вигоди.

Однак все-таки для застосування притримання необхідно включити до договору найму (оренди) відповідні умови про забезпечення виконання зобов'язань. Притримання майна, передбачене в договорі найму (оренди), надасть можливість припинити доступ наймача до відповідного майна, що є предметом договору найму (оренди), та зведе до мінімуму збитки, понесені наймодавцем, зокрема, у вигляді упущеної вигоди.

Підставами припинення притримання можуть бути: виконання забезпечувального зобов'язання чи визнання його недійсним; розірвання договору, на якому ґрунтувалася забезпечена вимога; вибуття з володіння ретентора притримуваної речі або її загибель; задоволення вимог кредитора за рахунок притримуваної речі; інші підстави припинення зобов'язань, перелічені у гл. 50 ЦК України.

Висновки. У своїх правовідносинах сторони договору найму (оренди) сподіваються на належне, відповідно до договору виконання зобов'язання від іншої сторони. Але є низка випадків неналежного виконання зобов'язань за договором найму (оренди), а саме, зі сторони наймача. Насамперед йдеться про неналежне поведіння з предметом договору найму (оренди) та несвоєчасність чи взагалі не внесення плати за користування майном.

Забезпеченням виконання договірних зобов'язань з передання майна у тимчасове користування є сукупність заходів, за допомогою яких кожна зі сторін дого-

вору найму (оренди) впливає одна на одну з метою належного виконання передбаченого договором зобов'язання під загрозою вчинення певних дій, які обумовлюють настання негативних наслідків майнового характеру для боржника.

Право притримання у договорах найму (оренди) – це особливий спосіб забезпечення виконання зобов'язань, яке підлягає застосуванню за умови, якщо наймач (орендар) не виконує або неналежно виконує обов'язки щодо внесення плати за користування майном за договором найму (оренди), і полягає у притриманні наймодавцем передання наймачеві предмета договору найму (оренди).

Для застосування притримання необхідно включити до договору найму (оренди) відповідні умови щодо забезпечення виконання зобов'язань. Притримання майна, передбачене в договорі найму (оренди),

The article analyses the features of the keeping property as one way of ensuring performance of contractual obligations on the transfer of property for temporal using.

В статтє проанализированы особенности притримания как одного из способов обеспечения исполнения договорных обязательств по передаче имущества во временное пользование.

ДОГОВІР ПРОКАТУ: ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Калаур І. Р.,

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

У статті розглянуто питання виокремлення особливостей предмета договору прокату в контексті сучасного правового регулювання та сфери застосування цієї договірної конструкції.

Ключові слова: договір прокату, предмет договору прокату, комерційний прокат, засоби виміральної техніки, предмети культурно-побутового призначення та господарського вжитку.

З поступальним розвитком цивільного законодавства в цілому та інституту приватної власності зокрема у цивільному обороті значне поширення віднайшли відносини прокату як особливого виду майнового найму. Це пов'язано, зокрема, з тим, що останнім часом у нашій державі велика увага приділяється побутовому обслуговуванню населення як одній з форм задоволення матеріальних і духовних потреб громадян.

Сьогодні Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) використовує поняття «договір прокату», а не «договір побутового прокату», яке значно відрізняється від попереднього за своїм змістом. Зокрема, законодавець відмовився від переліку майна, яке може бути предметом правочину; відбулась зміна підходу до визначення правового статусу сторін вказаного договору, мети його укладення, сфери застосування та низки інших ключових аспектів. Така ситуація досить часто стає причиною неоднозначного тлумачення та застосування норм законодавства, а також виникнення низки непорозумінь у правозастосовній практиці.

У доктрині цивільного права практично відсутні концептуальні розробки вітчизняних науковців у сфері сучасного правового регулювання договору прокату. Лише окремі питання з порушеної проблематики става-

надасть змогу припинити доступ наймача до відповідного майна, що є предметом договору найму (оренди), та зведе до мінімуму збитки, завдані наймачем.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Хащівська Н. В.* Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування: дис. ... канд. юрид. наук / Н. В. Хащівська. – К., 2011. – 207 с.

2. *Цивільний кодекс* України. Прийнятий 16 січня 2003 року. – К.: Істина, 2003. – 368 с.

3. *Ніколаєв А. Н., Дзера О. В.* Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. Станом на 13.07.2010 року: – 1-е вид. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – Т. I. – 1327 с.

4. *Карнаух Т. М.* Притримання як спосіб забезпечення виконання зобов'язань: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т. М. Карнаух. – К., 2008. – 19 с.

ли предметом дослідження українських правознавців у рамках вирішення дотичних завдань наукового пошуку. Разом з тим, здебільшого, досягнення сучасного вчення щодо договору прокату обмежується викладом основних положень законодавства в підручниках з цивільного права України.

Сучасне цивільне регулювання договору прокату включає низку нормативно-правових актів. Особливу увагу привертає той факт, що в ст. 1 Закону України «Про авторське право і суміжні права» від 23.12.1993 р. № 3792-ХІІ [1] законодавець при визначенні поняття «опублікування твору, фонограми, відеограми» оперує такими категоріями як побутовий та комерційний прокат, тобто фактично передбачає поділ договору прокату на види. Крім того, поняття «комерційний прокат» використовується як далі по тексту вказаного Закону, так і в інших нормативних актах, що діють в сфері регулювання авторських та суміжних прав. Таке законодавче рішення, на нашу думку, видається безпідставним. Так, по-перше, оскільки наймодавцем за договором прокату у будь-якому випадку виступає суб'єкт підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 787 ЦК України), то його діяльність, пов'язана з переданням речей у прокат, завжди є комерційною. По-друге, не-