

18. *Цивільне право* України: підручник: у 2-х кн. / О. В. Дзера (керівник авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Кн. 1. – С. 39 – 40.

19. *Бервено С. М.* Проблеми договірного права України: монографія / С. М. Бервено. – К.: Юрінком Інтер, 2006 – С. 85 – 86.

20. *Яворська О. С.* Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: монографія / О. С. Яворська. – Підручники і посібники, 2009. – С. 78.

*This article focuses on the discussion of ideas judicial norm creation. It is noted that the jurisprudence as a source of legal regulation peculiar combination of formal and legal, contractual extralegal sources and self-regulation.*

*В статті акцентується увага на обговоренні ідей судового нормотворчества. Отзначається, що судової практикою як джерелу судового регулювання присуще поєднання формально-юридических, внеюрідических джерел і договірної саморегуляції.*

## ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У КОРИСТУВАННЯ ЗА УЧАСТЮ ОСОБИ, УПОВНОВАЖЕНОЇ НА УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

**Калаур І. Р.,**

*кандидат юридических наук, доцент, старший науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті визначено особливості договірних відносин найму, у яких наймодавцем є особа, яка уповноважена на укладання договору найму.*

**Ключові слова:** орендодавець, розпорядження майном, договір управління майном, оренда державного майна, оренда земельної частки (паю).

Відносини найму майна, як і інші цивільні правовідносини, встановлюються внаслідок вольової взаємодії членів суспільства. Така взаємодія, в кінцевому результаті, увінчується укладанням договору найму, сторони якого у майновому обороті називаються наймодавцем і наймачем. Наймодавець – це особа, яка передає або зобов'язується передати на певний строк майно у користування іншій стороні. Відповідно, особа, котра приймає майно для користування, користується цим майном та здійснює плату за користування, називається наймачем.

Коло осіб, які можуть вступати у договірні відносини найму на стороні наймодавця, визначене у ст. 761 ЦК України. Такими є власники речей, особи, яким належать майнові права, та особи, які уповноважені на укладання договору найму.

Першочергово, змістовне навантаження вказаної статті зумовлене статусом власника майна, адже моделюючи її положення, законодавець виходив з того, що передання майна у найм є однією із форм розпорядження ним, а тому наймодавцем може бути лише той, хто має право розпоряджатися майном за власною волею, незалежно від волі інших осіб. У царині приватного права така можливість належить лише власнику, оскільки зміст права власності складає тріада речових правомочностей, до складу якої входить розпорядження майном. «Недаремно у дореволюційному законодавстві наймодавець називався «хазяїном», чим підкреслювалося його найбільш повне право на річ» [1, с. 176].

Водночас значимість положень ст. 761 ЦК України у правовому регулюванні відносин найму проглядається також у визначенні правових наслідків передання за договором речі у користування особою, яка не є її власником чи особою, яка не уповноважена на укладання договору найму. У таких випадках на основі ч. 1 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України вказаний договір вважатиметься недійсним, як такий, що суперечить ст. 761 ЦК України.

Отже, закріплюючи у ЦК України розглянуту норму, законодавець мав на меті задекларувати, що у сфері приватноправових відносин єдиною правовою основою передання майна у найм є титул власника. Відтак, будь-яка інша особа, яка не є власником, може вступати у відносини найму на стороні наймодавця за умови, що вона уповноважена на укладання договору найму. Таке розпорядче повноваження повинно слідувати із закону або бути засноване на спеціальному волевиявленні власника. Прикладом останніх є договір управління майном та договір піднайму, кожному з яких властиві свої особливості передання майна у користування.

Щодо першої договірної конструкції, то можливість управителя виступити в ролі наймодавця обумовлена сутністю договору управління майном, яку Р. А. Майданик визначив як самостійний договірний спосіб (тип) цільового здійснення права власності в чужому інтересі, якому притаманні підвищена довірливість та особливе значення особистості його учасників [2, с. 862]. Таким чином, юридичні та фактичні дії, які здійснює управитель на виконання своїх договірних обов'язків, є нічим іншим як реалізацією повноважень володіння, користування та розпорядження майном, переданого в управління, без переходу до управителя титулу власника.

У встановлених законом і договором межах управитель самостійно визначає характер і види таких дій, однією із яких є укладання договору найму (оренди) щодо довіреного йому майна.

Правова природа відносин управління та статус управителя як титульного володільця майном, який діє від власного імені та в інтересах власника або призначеної ним особи, визначили деякі особливості передання цього майна на договірних умовах найму (оренди). По-перше, гл. 70 ЦК України, норми якої регулюють відносини управління майном, не містить жодних заборон і обмежень щодо можливості укладання управителем договору найму (оренди) як одного із способів управління майном. Через те заборона вчинення такої дії може бути встановлена лише у самому договорі управління майном. По-друге, будучи невласником переданого йому майна та укладаючи щодо цього майна договір найму (оренди), управителю не потрібно попередньо отримати згоду на вчинення такої дії від установника управління, оскільки такого роду обмеження законодавчо встановлені тільки на випадок відчуження майна, яке передано в управління, та укладання щодо нього договорів застави (ч. 1 ст. 1037 ЦК України). Таким чином, згода установника управління на укладання управителем договору найму (оренди) щодо довіреного йому майна презюмується внаслідок укладання договору управління майном, за умови, якщо правило про отримання згоди не передбачено у самому договорі. По-третє, плату, яка справляється з наймача за користування майном, отримує не управитель як наймодавець, а включається до складу переданого в управління майна, що слідує з ч. 4 ст. 1030 ЦК України. Четверта особливість договору найму (оренди), що укладається управителем майна, пов'язана із строковістю обох договірних конструкцій. Договір управління майном вважається строковим в силу прямої вказівки закону. Строк управління майном визначається за домовленістю сторін у договорі (ч. 1 ст. 1036 ЦК України). Втім умова про строк не включена до переліку істотних умов вказаної договірної форми. Проте з метою уникнення укладання удаваних правочинів, що приховуватимуть передачу майна у власність, законодавець відступив від загальних положень про строк (термін) виконання зобов'язань і визначив спеціальну норму для відносин управління майном, відповідно до якої, якщо сторони не визначили строк договору управління майном, він вважається укладеним на п'ять років. З огляду на сказане доходимо висновку, що строк договору найму (оренди) майна, про який йдеться, не може перевищувати строк договору управління цим майном. На відміну від загальних положень про строк договору найму (оренди), які надають можливість укласти договір на невизначений строк, строк договору найму (оренди), який укладає управитель задля виконання своїх договірних завдань, завжди визначений або домовленістю сторін, або законом.

Правило про те, що право передання майна у найм має власник речі, поширюється на всіх суб'єктів права власності, оскільки сучасне цивільне законодавство (ч. 2 ст. 318 ЦК України) вслід за Конституцією України (ст. 13) визначило юридичну рівність перед законом усіх суб'єктів права власності та рівні умови здійснення ними своїх прав (ч. 3 ст. 319 ЦК України). Тому, за загальним правилом, наймодавцями можуть бути всі суб'єкти права власності, які визначені ч. 1. ст. 318 ЦК України.

У договорі фінансового лізингу обмеження суб'єктного складу лізингодавця зумовлене сутністю фінансового лізингу як фінансової послуги [3]. З огляду на це лізингодавцем може бути лише юридична особа, яка набула статусу фінансової установи. Оскільки виключним видом діяльності будь-якої фінансової установи є надання фінансових послуг, лізингова компанія не має права здійснювати іншу, окрім лізингу, підприємницьку діяльність. Тим часом поряд із лізинговими компаніями лізингодавцями можуть виступати також і комерційні банки [4, с. 319].

Участь на стороні наймодавця лише юридичної особи передбачена також у договорі оренди житла з викупом, який визначений у ст. 810-1 ЦК України та Постанові Кабінет Міністрів України «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» [5]. Наймодавцем за цим договором визначено підприємство-орендодавець, яке набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом. Слід зауважити, що запропонована законодавцем спеціальна назва наймодавця у цій договірній конструкції не відповідає, по-перше, змістовному навантаженню поняття «підприємство», яке розробники ЦК України визначили як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, по-друге, класифікації юридичних осіб приватного права. На нашу думку, немає потреби у ЦК України для визначення наймодавця за договором оренди житла з викупом використовувати термін «підприємство», тож пропонуємо залишити усталену назву «орендодавець», визначивши такими юридичних осіб.

Реформування аграрного сектора економіки зумовило появу нової договірної конструкції оренди, у якій орендодавцями можуть бути лише громадяни України. Йдеться про договір оренди земельної частки (паю). Аналізуючи положення Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 р. [6], А. Г. Брунь слушно зауважує, що «орендодавцями земельного паю можуть бути тільки громадяни, оскільки право власності на земельну частку (пай) мають особи, які працюють у недержавних колективних сільськогосподарських підприємствах і організаціях. Разом із працюючими членами право на земельну частку (пай) мають і особи, які раніше працювали у вказаних підприємствах і вийшли на пенсію, залишаючись їхніми членами відповідно до списку, що додається до акта про перехід землі у колективну власність» [7, с. 77].

Обмеження щодо розпорядження речами шляхом передання їх у користування іншій особі встановлені також і у випадку безоплатного користування. Так, юридична особа, яка здійснює підприємницьку діяльність, не може передавати речі у безоплатне користування особі, яка є її засновником, учасником, керівником, членом

її органу управління або контролю (ч. 2 ст. 829 ЦК України). Вказана норма є легальною перешкодою для зловживань з боку осіб, які прямо або побічно впливають на формування волі підприємницької юридичної особи, і покликана забезпечувати інтереси останньої [4, с. 347–348].

Право державної власності визначено ст. 326 ЦК України. Здійснення права державної власності відбувається за допомогою різних правових форм – як у процесі здійснення управління державною власністю, так і шляхом створення певних організаційно-правових форм [8, с. 158–159].

Одним із юридичних способів забезпечення ефективності використання державного майна як в процесі організації належного управління ним, так і в процесі здійснення господарської діяльності суб'єктів господарювання, які діють на основі відокремленої частини державного майна, є договір оренди. Беручи до уваги запропонований О. А. Беляневич поділ договорів у сфері державного господарювання [9, с. 438–439], можна виділити два види договорів оренди державного майна:

1) договори оренди за участю безпосередньо органів держави, які укладаються ними в межах їхніх повноважень, і суб'єктами господарювання різних форм власності. Саме ці договірні конструкції є одним із правових засобів перспективного опосередкування співпраці держави з підприємництвом у рамках державно-приватного партнерства;

2) договори оренди, які укладаються суб'єктами державного сектора господарювання (зокрема державними унітарними підприємствами) щодо майна, яке їм належить на праві господарського відання (оперативного управління).

Перша група договорів зумовлена законодавчо визначеним механізмом здійснення права власності від імені та в інтересах держави відповідними органами влади (ч. 2 ст. 326 ЦК України).

Особливе місце в системі органів, уповноважених управляти державною власністю, посідає Фонд Державного майна України (ФДМУ). Його повноваження щодо передання державного майна в оренду визначені ст. 287 ГК України, ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [10], ст. 7 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» [11].

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва виступають орендодавцями щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам (ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Він також здійснює контроль за використанням орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів, виконанням умов договорів оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств, поверненням цілісних майнових комплексів державних підприємств до сфери управління уповноважених органів управління після закінчення строку дії договорів оренди (ст. 7 Закону України «Про управління об'єктами державної власності»).

Органи державної виконавчої влади, які здійснюють розпорядження земельними ділянками державної власності в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України, є орендодавцями водних об'єктів (ст. 51 Водного кодексу України [12]), лісів (ст. 18 Лісового кодексу України [13]).

Другу групу договорів оренди державного майна складають ті договірні конструкції, які укладають унітарні державні підприємства, установи, організації в процесі здійснення ними господарської діяльності. Свобода розпорядження державним майном на умовах оренди вказаними суб'єктами господарювання залежить від виду майна та його правового режиму. Кожному із них майно держави передане на одному із двох видів обмежених речових прав. Зокрема, майном, яке належить до основних фондів на праві господарського відання, державні комерційні підприємства мають право розпоряджатися (за винятком відчуження) лише у межах повноважень, визначених ГК України та іншими законами (ч. 5 ст. 75 ГК України), а казенні підприємства, за якими державне майно закріплене на праві оперативного управління, можуть розпоряджатися цими фондами лише за згодою органу, до сфери управління якого вони входять (ч. 4 ст. 77 ГК України).

До числа підприємств-орендодавців державного майна належить і державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міждержавних організацій в Україні Державного управління справами, яке створене на базі комунального підприємства «Генеральна дирекція Київської міської ради з обслуговування іноземних представництв».

Таким чином, аналізуючи новели суб'єктного складу орендодавців державного майна, доходимо висновку, що вітчизняний законодавець з метою оптимізації управління державною власністю посилює централізацію орендних відносин державного майнового сектора.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. *Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В.* Гражданское право: учебник: в 3-х томах. Том 2. Ч. 1. – 2010. – 880 с.
2. *Договірне право* України. Особлива частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.: за ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.

3. *Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг*: Закон України від 12.07.2001 р. № 2664-III / Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 1. – Ст. 1.
4. *Цивільне право: підручник: у 2-х т.* / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького – Х.: Право. – 2011. – Т. 2. – 816 с.
5. *Про затвердження Порядку оренди житла з викупом*: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 274 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF>.
6. *Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям*: Указ Президента України від. 08.08.1995р. № 720/95 / Урядовий кур'єр. – 1995. – № 121. – 12 серпня.
7. *Брунь А. Г.* Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Алевтина Геннадіївна Брунь; Національний ун-т внутрішніх справ. – Х., 2003. – 173 с.
8. *Вінник О. М.* Господарське право: курс лекцій / О. М. Вінник – К.: Атіка, 2004. – 624 с.
9. *Господарське договірне право України (теоретичні аспекти)*. Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. – 592 с.
10. *Про оренду державного та комунального майна*: Закон України в редакції Закону від 14.03.95 р. № 98/95-ВР // Відомості Верховної Ради. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
11. *Про управління об'єктами державної власності*: Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V // Відомості Верховної Ради. – 2006. – № 46. – Ст. 456.
12. *Водний кодекс України* // Відомості Верховної Ради. – 1995. – № 24. – Ст. 189.
13. *Лісовий кодекс України*: Кодекс в редакції Закону від 08.02.2006 № 3404-IV // Відомості Верховної Ради. – 2006. – № 21. – Ст. 170.

*The work determines some peculiarities of interest-free loan relations in which a lender is a person who is authorized to make the contract.*

*В статье определены особенности договорных отношений аренды, в которых арендодателем является лицо, уполномоченное на заключение договора аренды.*

## ПРЕДМЕТ ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРІВ СТРАХУВАННЯ

**Міловська Н. В.,**

*кандидат юридичних наук, доцент,*

*науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті охарактеризовано особливості предмета як однієї з істотних умов договорів страхування, здійснено систематизацію поглядів науковців щодо предмета договору страхування.*

**Ключові слова:** договір страхування, предмет договору, об'єкт страхування, майнові інтереси, страховий інтерес, страхувальник, страховик, істотні умови договору.

На сьогодні правове регулювання страхових відносин здійснюється одночасно Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) [1], Господарським кодексом України (далі – ГК України) [2], Законом України «Про страхування» [3] та іншими нормативно-правовими актами, не всі норми яких є взаємоузгодженими. У практиці вітчизняних судів справи за позовами про порушення договірних зобов'язань зі страхування є *непоодинокими*.

У ЦК України під договором страхування розуміється такий договір, за яким одна сторона (страховик) зобов'язується у разі настання певної події (страхового випадку) виплатити іншій стороні (страхувальникові) або іншій особі, визначеній у договорі, грошову суму (страхову виплату), а страхувальник зобов'язується сплачувати страхові платежі та виконувати інші умови договору (ст. 979) [1]. Аналогічне визначення договору страхування міститься і в ч. 1 ст. 354 ГК України.

Відповідно до ст. 16 Закону України «Про страхування» договір страхування – це письмова угода між страхувальником і страховиком, згідно з якою страховик бере на себе зобов'язання у разі настання страхового випадку здійснити страхову виплату страхувальнику або іншій особі, визначеній у договорі страхування страхувальником, на користь якої укладено договір страхування (подати допомогу, виконати послугу тощо), а страхувальник зобов'язується сплачувати страхові платежі у визначені строки та виконувати інші умови договору.

ЦК України відносить договір страхування до договорів про надання послуг (гл. 62 «Послуги. Загальні положення») [1]. Хоча деякі автори стверджують, що договорами про надання послуг не можуть називатися будь-які договори, яким у книзі 5 відведено окремі глави чи параграфи, оскільки гл. 63 включена до кодексу поряд із іншими главами, зокрема й гл. 67, присвяченою страхуванню, а не як загальна [4, с. 363–364]. Однак, ознайомившись із кількома класифікаціями цивільно-правових договорів, можна перекоонатися у неоднозначності позицій дослідників щодо розгляду договору страхування як договору про надання послуг. Так, О. С. Іоффе виділяє зобов'язання із страхування в окрему категорію і тим самим розмежовує цей вид зобов'язань із