

УДК 347.44(043.2)

**С. Я. Вавженчук,**

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного та трудового права юридичного факультету

Київського національного економічного університету ім. Вадима Гетьмана

## ЕВОЛЮЦІЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ

У даній статті автор звертає увагу на ряд аспектів розвитку правового регулювання відносин найму і з'ясування сутності договору найму. Окремо увага звертається на аналіз ознак договору найму.

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

Одним із визначальних центрів договірного права слід вважати договір найму. Глибинність його сутності цікавила правників у різні періоди розвитку суспільства. Саме тому законодавство, що регулює відносини найму перебуває у перманентному розвитку. Під впливом цивілістичної доктрини воно, наче самостійний живий організм, вдосконалюється, трансформується за змістом та формою. Втім слід констатувати, що такій динамічній трансформації приватного законодавства притаманні не лише нові відтінки договірного права, але й ряд латентних недоліків, що, безумовно, загострює наявні проблеми правового регулювання відносин найму. Як наслідок, актуальність теми дослідження обумовлена підвищенням рівнем популярності застосування договірної конструкції найму та недосконалістю нормативно-правового регулювання окреслених відносин.

Стаття ґрунтується на дослідженнях договірного права в контексті договору найму Д. І. Мейера, О. С. Іоффе, Я. Б. Усенка та інших науковців, аналізі нормативно-правових актів, що регулюють відносини найму (оренди).

Доктринальні здобутки різних періодів розвитку договірних відносин найму, що окреслені в роботах провідних науковців вказують не лише на популярність вживаності відповідної договірної конструкції, а також на необхідність її правового вдосконалення [1, с. 193; 2, с. 380; 3, с. 324]. Однак, незважаючи на наявність численних наукових праць, категорія договору найму потребує

подальшого розгляду у зв'язку з переосмисленням вихідних положень приватного законодавства до вимог сьогодення.

Метою даної роботи є критичний огляд розвитку правовідносин найму та їх сутності з урахуванням сукупності фундаментальних доктринальних розробок та нормативно-правової бази.

Договір оренди відомий з часів стародавнього Риму. В перекладі з латинської мови «*arrendo*» означає «здаю в найми, наймаю». В історичному аспекті термін «оренда» походить від польського терміну «*arrenda*», який трансформувався з латинського терміну «*arrendo*».

У дореволюційний період та в радянські часи в юридичній літературі також вживався термін «найм» для визначення відносин строкового та оплатного користування. Свого часу Д. І. Мейер вказував, що цей договір має у нас і інші назви: наприклад, називається він «передання в утримання», «передання в оброчне, орендне, кортомне утримання», «орендою», «прокатом» [4, с. 615].

На початку радянського періоду поняття «оренда» не знайшло свого відображення в законодавстві. Термін «оренда» вперше був запроваджений в Указі Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду та орендні відносини» від 7 квітня 1989 року [5]. Відповідно до п. 1 зазначеного Указу Президії Верховної Ради СРСР встановлювалось, що в оренду, тобто в строкове та оплатне користування, можуть передаватись: земля, інші природні об'єкти; майно державного, кооперативного або іншого громадського підприємства (ор-

ганізації), структурної одиниці об'єднання як сукупності їх основних фондів, оборотних коштів, інших матеріальних цінностей та фінансових ресурсів; майно цехів, відділень, дільниць, ферм, бригад, інших внутрішніх підрозділів державних, кооперативних та інших громадських підприємств (організацій); окремі будинки, господарські будівлі, споруди, сільськогосподарська техніка, устаткування, транспортні засоби, робоча і продуктивна худоба та інші матеріальні цінності.

У радянський період термін оренда більшою мірою використовувався у сфері господарювання та включав у себе строкове та оплатне господарське користування майном. Так, О. С. Іоффе з огляду на радянську концепцію договору найму зазначив стосовно громадян, що вони не мають права використовувати договір майнового найму як засіб отримання постійних доходів, а тому не повинні систематично виступати як наймодавці [3, с. 328]. Втім в аналізі розглядуваних відносин він не зменшував ролі фізичної особи-наймодавця.

В Україні на рівні закону термін «оренда» був запроваджений 10 квітня 1992 року з прийняттям Закону України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» [6]. Стаття 2 зазначеного Закону визначала оренду як засноване на договорі строкове платне володіння і користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Таке визначення вказувало на передачу правомочностей володіння та користування. В подальшому термін «володіння» був виключений з визначення оренди.

Загалом під терміном оренда прийнято розуміти найм майна (житлових чи інших приміщень, землі тощо) з правом тимчасового користування ним за певну плату; плату за користування таким майном [7, с. 606]. На думку Я. Б. Усенка, оренду слід визначати як надання майна в тимчасове (строкове) платне користування. Він зазначає, що в нормативно-правових актах України термін оренда має те саме значення, що й майновий найм [8, с. 319].

Згідно з ч. 1 ст. 759 ЦК України договір найму (оренди) – це договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. У разі порівняння норм ЦК України з нормами ЦК УРСР 1963 року слід констатувати той факт, що ознаки, притаманні договору найму, залишилися без змін. Адже відповідно до ст. 256 ЦК УРСР 1963 року за договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату. Позитивним є те, що ЦК України [9], на відміну від ЦК УРСР 1963 року, ототожнює такі поняття, як «найм» та «оренда». Такий підхід полегшує праворозуміння та правозастосування у відносинах найму.

Якщо звернутися до Господарського кодексу України, то стає очевидним те, що він не містить положень щодо визначення договору найму у сфері господарювання, а містить лише положення, які стосуються оренди майна. На такий підхід вказує не лише назва параграфа 5 «Оренда майна та лізинг» ГК України, а й ст. 283 ГК України. Так, відповідно до ч. 1 ст. 283 ГК України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [10]. Визначення договору оренди, яке міститься у Господарському кодексі України, за змістом врегульовує такі самі правовідносини, що й договір найму (оренди) за Цивільним кодексом України, за виключенням того, що майно отримується орендарем в користування виключно для здійснення господарської діяльності.

У цьому контексті не можна не згадати основних ознак договору найму (оренди), що полягають в такому.

По-перше, *передання орендодавцем майна в користування орендарю*. У даному випадку має місце передача прав на майно за виключенням права розпорядження майном. Тобто право власності при укладенні договору найму (оренди) не передається від орендаря до орендодавця. Право користування може бути обмежене власником майна шля-

хом вказівки про це у змісті договору найму. Користування майном може бути обмежене нормою закону в силу відповідних властивостей такого майна. У разі передання будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) у найм сторони договору підписують акт приймання-передачі. Відповідно до ч. 1 ст. 795 ЦК України з цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено умовами договору.

По-друге, *передача майна здійснюється за плату*. Розмір та порядок здійснення плати визначається у договорі найму (оренди). У разі невстановлення розміру плати у договорі найму (оренди) вона може визначитися на підставі п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України, виходячи з урахування споживчої якості речі та обставин, які мають істотне значення. Сторони мають право визначити форму плати у договорі найму (оренди). Відповідно до ч. 2 ст. 762 ЦК України плата за користування майном може вноситися в натуральній або грошовій формі. Зокрема, ч. 1 ст. 22 Закону України «Про оренду землі», крім грошової та натуральної, виділяє відріткову форму (наприклад, вчинення дій на користь іншої особи). Цивільний кодекс України не забороняє визначити у договорі найму (оренди) змішану форму плати за користування майном. Якщо предметом оренди є земельна ділянка, що перебуває у державній і комунальній власності, то орендна плата справляється виключно у грошовій формі на підставі ч. 3 ст. 22 Закону України «Про оренду землі».

Сторони наділені правом визначити у договорі найму (оренди) періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати та їх порядок за користування майном. Періодичний перегляд та зміна розміру плати може бути встановлено спеціальними законами. Якщо сторони не визначили строк або термін внесення плати за користування майном, то на підставі імперативної норми ч. 5 ст. 762 ЦК України плата буде вноситися щомісячно.

Окремі види договору найму мають свої особливості щодо плати. До особливостей слід віднести встановлення плати у договорі

прокату. Так, відповідно до ст. 789 ЦК України за прокат речі плата встановлюється відповідно до тарифів наймодавця. Зазначене зумовлене тим, що договір прокату слід відносити до договорів приєднання на підставі ч. 2 ст. 787 ЦК України.

Зокрема, ст. 797 ЦК України вказує, що плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з двох частин. До першої частини плати слід віднести плату за користування будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною). До другої частини плати належить плата за користування земельною ділянкою. Положення ст. 820 ЦК України містять обмеження розміру плати за користування житлом відповідно до договору найму житла. Так, якщо законом визначений максимальний розмір плати за користування житлом, то плата, встановлена у договорі найму житла, не може перевищувати цього розміру.

У договорі оренди землі розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою орендодавця та орендаря. Зазначене правило не поширюється на строки внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Закону України «Про плату за землю». Відповідно до ч. 4 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може бути меншою: для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю»; для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю».

Зазначена стаття також вказує на те, що за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, річна орендна плата не може перевищувати дванадцяти відсотків їхньої нормативної грошової оцінки.

По-третє, *майно передається на певний строк*. Строк знаходження майна у орендаря та його повернення орендодавцю встанов-

люється договором найму (оренди). Законодавець у ряді випадків може обмежувати максимальний строк найму (оренди). Зокрема, ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» містить обмеження щодо максимального строку оренди землі, вказуючи на те, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Може мати місце випадок, за яким строк найму не визначений сторонами у договорі найму (оренди). У цьому разі, відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. У договорі найму (оренди), укладеного на невизначений строк, сторони мають право встановити строк для попередження про відмову від такого договору. Якщо договір найму (оренди), укладений на невизначений строк, не містить строку для попередження про відмову від договору, то кожна зі сторін наділена правом відмови від договору найму (оренди) у будь-який час на підставі п. 2 ч. 2 ст. 763 ЦК України. Таку відмову від договору найму (оренди) сторона здійснює шляхом письмового попередження іншої сторони за один місяць. Якщо предметом договору найму (оренди) виступає нерухоме майно, то письмове попередження має бути здійснене зацікавленою стороною за три місяці. Після спливу зазначеного строку у письмовому попередженні договір вважається припиненим. У випадку, коли закінчився строк договору найму, а наймач продовжує користуватися майном, договір буде вважатися поновленим на строк, який був раніше визначений договором, за умови, що протягом місяця з моменту закінчення строку договору найму наймодавець не висунув будь-яких заперечень. Як правило, заперечення наймодавця полягають у небажанні укласти новий договір найму.

Договори оренди, прокату, лізингу є різновидами договору майнового найму. У всіх випадках мають місце одні й ті самі відносини між суб'єктами цивільного права, що полягають у наданні майна для користування за винагороду на певний строк. Такий зміст договірних відносин визначає єдину юри-

дичну природу для договорів оренди, прокату, лізингу. Зазначене дає підстави застосовувати загальні положення про найм, визначені у параграфі 1 глави 58 «Найм (оренда)» Цивільного кодексу України, до оренди, прокату, лізингу, з урахуванням особливостей, встановлених спеціальними нормами для того або іншого виду майнового найму. Зазначена концепція використана законодавством ряду держав, що містить норми, які визначають договір оренди як різновид договору найму. Так, відповідно до параграфу 535 Цивільного уложення Німеччини за договором найму наймодавець зобов'язується надати наймачу річ у тимчасове користування. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату [11, с. 552].

Договір оренди є *двостороннім*, оскільки кожна сторона має право вимоги та несе обов'язки на користь іншої сторони.

Цивільний кодекс України встановлює презумпцію відплатності договору найму. Так, ч. 5 ст. 626 ЦК України встановлено, що договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору. Враховуючи норми ст. 626 ЦК України та наявність зустрічного задоволення, договір найму є *відплатним*. Відплатність договору найму проявляється в тому, що укладення договору породжує у наймача обов'язок прийняти визначене договором майно і вносити за користування ним плату.

Договір найму прийнято відносити до *консенсуальних* договорів. Договір буде вважатися укладеним з моменту, коли наймодавець та наймач дійдуть згоди з усіх істотних умов договору. У договорі найму момент укладення договору не пов'язаний з моментом передачі речі. Така сама позиція відображена у Цивільному кодексі України. Так, ст. 766 ЦК України встановлює, що, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором: вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Підсумовуючи, слід констатувати, що мета даної роботи досягнута, адже здійснено

критичний огляд розвитку правовідносин найму та їх сутності з урахуванням сукупності фундаментальних доктринальних розробок та нормативно-правової бази. Разом із тим автор дійшов до висновків, що викладені в таких положеннях. По-перше, Господарський кодекс України не містить положень щодо визначення договору найму у сфері господарювання, а містить лише положення,

які стосуються оренди майна, що призводить до конкуренції із нормами Цивільного кодексу України. На такий підхід вказує не лише назва параграфа 5 «Оренда майна та лізинг» ГК України, а й ст. 283 ГК України. По-друге, слід твердо встановити, що договори оренди, прокату, лізингу є різновидами договору майнового найму.

### Список використаних джерел

1. Договірне право. 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.
2. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 2: Договоры о передаче имущества. – 800 с.
3. Иоффе О. С. Избранные труды : в 4 т. / О. С. Иоффе. – СПб. : Изд-во «Юридический центр Пресс», 2004. – Т. 3: Обязательственное право. – 837 с.
4. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – М. : Статут, 2000. – 831 с.
5. Відомості Верховної Ради СРСР. – 1989. – № 15. – Ст. 105.
6. Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій» // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
7. Словник іншомовних слів / под ред. О. С. Мельничук. – К. : Головна редакція УРЕ, 1985. – С. 606.
8. Юридична енциклопедія : в 6 т. / НАНУ; ІДП ім. В. М. Корецького НАНУ; Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана. – К. : Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2002. – С. 319.
9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 44. – Ст. 356. – 31 жовтня.
10. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 462. – 28 березня.
11. Германское право. – М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – Ч. 1. – 589 с.

#### ***Вавженчук С. Я. Эволюция договора найма.***

*В данной статье автор обращает внимание на ряд аспектов развития правового регулирования отношений найма и определения сущности договора найма. Отдельное внимание уделяется анализу признаков договора найма.*

**Ключевые слова:** договор, договор найма (аренды), обязательство.

#### ***Vavzhenchuk S. Y. Evolution of the rent contract.***

*The article pays attention to a series of aspects of the development of legal regulation of rent contract relations and identification of the essence of the rent contract. Specific attention is paid to the analysis of characteristics of the rent contract.*

**Key words:** contract, rent (lease) contract, liability.