

## ПРЕДМЕТ ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРІВ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

*У науковій статті охарактеризовано особливості предмета як однієї із істотних умов договорів про передання майна у тимчасове користування.*

*В научной статье характеризованы особенности предмета как одного с существенных условий договоров о передаче имущества в краткосрочное использование.*

*In the scientific article analyses the features of the object as one of the essential conditions in the contracts about the transfer of property in temporal using.*

*Постановка проблеми.* Договорами про передання майна у тимчасове користування опосередковуються відносини з тимчасового володіння і користування майном. Адже у реальному житті за тих чи інших обставин можуть виникнути проблеми, не останнє місце серед яких посідає відсутність коштів, власного приміщення, обладнання, виробничого устаткування, сировини, матеріалів, транспорту тощо. Реальним виходом із такої ситуації є залучення майна на умовах відстрочки платежу або у тимчасове платне чи навіть безоплатне користування. Оформляються такі операції за допомогою договорів найму (оренди) та його різновидів.

На сьогодні правове регулювання відносин щодо передання майна у тимчасове користування здійснюється одночасно Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) [1], Господарським кодексом України (далі – ГК України) [2] та іншими нормативно-правовими актами, не всі норми яких є взаємоузгодженими.

У практиці вітчизняних судів справи за позовами про порушення договірних зобов'язань з передання майна у тимчасове користування є непоодинокими. При цьому судова практика у таких справах формується за неоднакового застосування судами одних і тих самих норм цивільного права у подібних правовідносинах.

*Ступінь наукової розробки теми.* Вищевикладене обумовлює необхідність проведення наукового дослідження, зокрема, предмету як істотної умови у договорах найму (оренди). Актуальність такого дослідження пов'язана також з тим, що дана проблематика у вищевказаних договорах не достатньо розроблена у вітчизняній цивілістиці, не зважаючи на чималу кількість наукових публікацій щодо таких договорів.

Науково-теоретичну базу дослідження склали наукові праці таких вчених-правників: Д.В. Бобрової, Л.Г. Вострікової, Т.М. Вахонєвої,

В.П. Грибанова, М.А. Гурвича, О.В. Дзери, А.В. Жгунової, В.Б. Ісакова, О.С. Іюффе, М.Я. Кириллової, Н.С. Кузнецової, О.А. Красавчикова, В.В. Луця, Р.А. Майданика, А.І. Масляєва, Д.І. Мейера, І.Б. Новицького, З.В. Ромовської, В.М. Самойленка, А.П. Сергєєва, В.І. Синайського, Є.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Н.П. Фрідман, Є.О. Харитонова, О.В. Шовкової, Н.А. Яхніної та інших.

*Метою* даної наукової статті є встановлення особливостей предмета як істотної умови договорів про передання майна у тимчасове користування.

*Виклад основного матеріалу.* Договір найму (оренди) відноситься до числа класичних договірних інститутів, відомих цивілістиці з часів римського права. В римському праві найм речей розглядався у якості окремого виду договору найму (*locatio-conductio*) – досить широкого за обсягом відносин, що ним регулювалися. Римське право розрізняло три види найму: найм речей (*locatio-conductio rerum*); найм послуг (*locatio-conductio operarum*); найм роботи, або підряд (*locatio-conductio operis*). Спільним для всіх трьох видів найму було те, що одна сторона зобов'язувалася надати другій стороні у користування певний об'єкт, а остання – оплатити першій стороні за користування певну грошову винагороду [3].

Прототипом сучасного договору найму (оренди) у римському праві був договір найму речей (*locatio-conductio rerum*, у тому числі житла), за яким одна сторона (наймодавець – *locator*) зобов'язувалася надати другій стороні (наймачу – *conductor*) одну або декілька певних речей для тимчасового користування, а друга сторона зобов'язувалася сплатити певну винагороду (*merces, pensio*) за користування цими речами і по закінченню користування повернути речі наймодавцеві [4, с. 446].

У найм могли передаватися як нерухомі, так і рухомі речі, точніше ті із них, які відносилися до категорії неспоживчих, оскільки в іншому випадку наймач не мав би змоги виконати свій обов'язок щодо повернення після закінчення строку найму саме ту річ, яку він отримав за договором. Предметом договору найму могли бути і майнові права.

Сторонами договору найму були наймодавець (*locator*) та наймач (*conductor*). За даним договором наймодавець був зобов'язаний: передати річ своєчасно і у стані, придатному для використання; на весь час дії договору, забезпечити наймачу можливість нормально і без перешкод користуватися річчю (здійснювати необхідний ремонт) [5, с. 69]. Наймодавець мав право вимагати повернення речі в обумовлений строк у цілості. Якщо річ була повернута з пропущенням строку чи з пошкодженням, наймодавець мав право вимагати відшкодування заподіяних збитків [3, с. 65].

У випадку укладення договору наймач був зобов'язаний: прийняти передану в найм річ чи виконану роботу; своєчасно вносити плату за користування річчю; забезпечити схоронність отриманого в користування майна; повернути його в обумовлений строк наймодавцю.

У результаті рецепції римського права цивільне право європейських держав, що відносяться до сім'ї континентального права, сприйняло основні риси і ознаки договору майнового найму, властиві римському праву.

У ЦК України під договором найму (оренди) розуміється такий договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759) [1].

Договору найму (оренди) у ЦК присвячена окрема глава (гл. 58), структура якої побудована за тим же принципом, що і структура інших глав, які регулюють складні договори, що мають свої окремі види договірних зобов'язань (купівля-продаж, підряд та деякі інші): спочатку закріплюються положення, які є загальними для всіх видів договорів найму, а потім – спеціальні правила, що стосуються тільки відповідного виду договору найму (прокат, найм (оренда) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренда) транспортного засобу, лізинг). Загальні положення про найм (оренду) застосовуються до договорів найму (оренди) окремих видів майна субсидіарно, тобто тільки в тому випадку, якщо спеціальними правилами про ці договори не встановлено інше.

Сторонами договору найму (оренди) є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). За загальним правилом, наймодавцем можуть виступати будь-які особи: фізичні та юридичні особи, держава, адміністративно-територіальні утворення тощо. Лише в деяких різновидах договорів про передання майна у тимчасове користування законодавець встановлює обмеження щодо суб'єктного складу наймодавця (договір оренди державного та комунального майна, договір прокату). Наймодавцем речі за договором найму (оренди) може бути його власник або особа, якій належать майнові права. Ним може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму (ст. 761 ЦК України). Ця норма ЦК ґрунтується на положенні про те, що передання майна у найм (оренду) є формою розпорядження цим майном. Звідси наймодавцем може виступати лише та особа, яка має право розпоряджатися відповідним майном. У першу чергу таким правом наділений власник майна або особа, яка має відповідні майнові права. Крім того, виступати наймодавцем може особа, яка отримала такі повноваження відповідно до закону або договору [6, с. 121].

Наймачами за договором найму (оренди) також можуть виступати фізичні та юридичні особи, держава, адміністративно-територіальні утворення тощо. Проте, наприклад, у договорі прокату, враховуючи мету використання речі, переданої у найм, в якості наймача частіше за все виступають саме фізичні особи. Орендарями за договором оренди державного та комунального майна можуть також бути як юридичні, так і фізичні особи. При цьому фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна, до його укладення зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Відповідно до ст. 628 ЦК України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Залежно від

юридичного значення, в змісті слід вирізняти істотні, типові, звичайні та випадкові умови [7, с. 177].

*Істотними умовами* договору є умови, без погодження яких договір взагалі не вважається укладеним. Істотні умови договору визначаються в законі, разом з тим ними можуть стати будь-які умови, на погодженні яких наполягає та чи інша сторона [8, с. 5]. Вони відображають природу договору, відсутність будь-якої з них не дає змоги сторонам виконати обов'язки, які покладаються на них за договором.

У сучасній юридичній літературі нерідко можна зустріти думку про те, що істотними умовами договору найму (оренди) є лише його предмет, під яким зазвичай розуміється майно, що передається у найм (оренду). При загальній тенденції до посилення ролі договору ЦК України у ряді випадків знижує вимоги щодо визначення його істотних умов. Для договору найму (оренди) такі умови зведені до мінімуму: істотними в силу закону є лише умови щодо предмета договору (ст. 638 ЦК)... До істотних в силу закону не віднесені навіть такі важливі для найму (оренди) умови, як строк (враховуючи тимчасовий характер володіння і користування майном) і розмір плати за найм (оренду), виходячи із оплатності даного договору [9, с. 156].

Такі роздуми вчених засновані на більш загальному погляді на істотні умови будь-якого цивільно-правового договору, а саме: істотними умовами договору можуть бути визнані тільки такі його умови, відсутність яких у тексті договору тягне за собою визнання його неукладеним [9, с. 13]. Вважається, що такий підхід логічно невірний, оскільки у цьому випадку саме поняття «істотні умови договору» визначається шляхом вказівки на наслідки відсутності таких умов в договорі. Крім того, зміст і саме існування однієї із найважливіших категорій договірного права ставиться у залежність від законодавчої техніки.

У ч. 1 ст. 638 ЦК України до істотних умов договору відносяться умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Серед усіх умов будь-якого договору необхідно виділити ті умови, які становлять визначальні ознаки відповідного договірного зобов'язання (відображають природу договору) і тому зазначаються законодавцем у самому визначенні того або іншого договору. Такі умови безспірно є істотними умовами договору, оскільки, називаючи їх (зазначаючи у визначенні договору), законодавець тим самим дає зрозуміти, що вказані умови необхідні, як мінімум, для даного виду договірного зобов'язання.

Беручи до уваги легальне визначення договору найму (оренди), а саме: за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк, – можна зробити висновок про те, що умови про предмет, строк договору найму та плату за користування майном безумовно відносяться до істотних умов договору найму (оренди). Інша справа, що ЦК України містить

диспозитивні норми, що дозволяють визначити дані умови договору на той випадок, коли у тексті договору немає відповідних пунктів, однак дана обставина зовсім не означає, що умови про строк договору найму і плату за користування майном не є істотними умовами договору найму (оренди).

Серед істотних умов цивільно-правового договору в ч. 1 ст. 638 ЦК України названо *умову про предмет договору*. Оскільки надане наймачеві майно підлягає поверненню, предметом майнового найму можуть бути: а) індивідуально-визначені, неспоживчі речі (устаткування та обладнання, приміщення, будівлі і споруди, транспортні засоби, предмети побутової техніки, музичні інструменти, спортивний інвентар тощо), які не знищуються повністю або не перетворюються на іншу річ у процесі їх використання. У цьому полягає відмінність договору майнового найму від договору позики, предметом якого можуть бути споживні речі (гроші або речі, визначені родовими ознаками) і за яким позичальник зобов'язується повернути позикодавцеві таку саму суму грошей або рівну кількість речей того самого роду і якості (ст. 1046 ЦК України); б) майнові права, наприклад право на земельні паї; в) підприємство як єдиний майновий комплекс (ст. 191 ЦК України).

Загалом, відповідно до ст. 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. У свою чергу, в ГК України майном визнається сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб'єктів господарювання та відображаються в їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів (ч. 1 ст. 139). Отже, всі зазначені об'єкти – майно. Проте у даному дисертаційному дослідженні розглядаються договори щодо користування не майном як таким в широкому розумінні, а лише майном в речовій формі, оскільки договори на користування «безтілесним майном» мають значну специфіку з огляду на особливості такого майна, порядку його використання, що потребує окремого дослідження.

ЦК України ввів новий об'єкт договору найму (оренди), який був невідомий ЦК УРСР 1963 р., а також невідомий цивільному законодавству більшості країн СНД. Йдеться про майнові права. До майнових прав, що можуть передаватися в оренду, можна віднести майнові права автора та володільця об'єкта промислової власності, а також права на чужі речі.

Що стосується майнових прав, то самого їх визначення ЦК України не дає. Найбільш прийнятним для цілей найму (оренди) можна вважати визначення, що наведене у ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [10], – майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

На сьогодні практика склалася так, що майнові права є, як правило, додатковим предметом договору найму (оренди) разом із майном. Так, наприклад,

разом із цілісним майновим комплексом підприємства в оренду можуть передаватися права на використання земельної ділянки, будівлями та спорудами, майновими правами інтелектуальної власності тощо. Натомість положення ГК про оренду не поширюються на майнові права. У ст. 283 ГК України чітко визначено, оренду яких об'єктів він регулює: 1) цілісних майнових комплексів; 2) нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення); 3) іншого окремого індивідуально визначеного майна виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

Необхідно підкреслити, що предмет договору найму (оренди) зводиться не лише до майна, що передається в найм (оренду). Предмет договору, а точніше сказати, предмет зобов'язання, що випливає з договору, являє собою дії (або бездіяльність), які повинна вчинити зобов'язана сторона (або, відповідно, утриматися від їх здійснення). Як зазначав Д.І. Мейер, «предметом договору завжди виступає право на чужу дію...» [11, с. 161].

Однією з основних умов договору найму (оренди), що передбачають обов'язки наймодавця, звичайно, є умова про майно (об'єкт найму (оренди) та про порядок і строки передання його наймачеві (ст. 760 ЦК України).

У будь-якому випадку, описуючи відповідний об'єкт, договір найму (оренди) повинен дозволяти визначити склад майна, що передається у користування, місце його розташування, інші дані про майно, що дозволяють індивідуалізувати об'єкт найму (оренди). За відсутності у договорі таких даних умова про предмет (майно), що підлягає переданню, може вважатися неузгодженою сторонами, а відповідний договір – неукладеним.

Зокрема, об'єктом договору найму (оренди) можуть виступати цілісні майнові комплекси підприємств, земельні ділянки та інші природні об'єкти, будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомості, транспортні засоби, рухоме майно тощо. Так, наприклад, будівлі або інші капітальні споруди, які виступають об'єктами орендних правовідносин, кваліфікуються як об'єкти нерухомості за ознаками нерозривного зв'язку з земельною ділянкою і неможливості їх переміщення без зміни їх призначення (ч. 1 ст. 181 ЦК України). Виходячи із зазначеного критерію очевидно, що спеціальні правила § 4 гл. 58 ЦК не підлягають застосуванню до правовідносин, пов'язаних з наймом кіосків, павільйонів та інших подібних конструкцій.

Предметом договору позички як одного із видів договорів про передання майна у тимчасове користування також можуть бути лише індивідуально-визначені неспоживчі речі як рухомі, так і нерухомі. Однак, підприємство як цілісний майновий комплекс не може бути предметом договору позички, так як з підприємством можна укласти лише правочини з метою одержання прибутку, а за юридичними ознаками договір позички має безоплатний характер. Готівкові гроші, монети можуть бути предметом позички лише для використання як експонатів на виставці.

Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути об'єктом договору найму (ч. 1 ст. 760 ЦК України). Так, не можуть передаватися в найм (оренду) речі, вилучені із цивільного обігу. Речі,

обмежені в обігу, можуть здаватися в оренду лише суб'єктами, які мають відповідні повноваження на використання таких речей.

В цілому особливості найму окремих видів майна встановлюються нормами ЦК України та іншими законами. Так, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [12] регулює порядок оренди саме державного та комунального майна. Особливості оренди водних об'єктів регулюються Водним кодексом України [13]. Так, відповідно до ст. 51 цього Кодексу в користування на умовах оренди водні об'єкти (їх частини) місцевого значення та ставки, що перебувають у басейнах річок загальнодержавного значення, можуть надаватися водокористувачам лише для риборозведення, виробництва сільськогосподарської і промислової продукції, а також у лікувальних та оздоровчих цілях. Закон України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [14] встановлює, що передача військового майна в оренду юридичним і фізичним особам здійснюється виключно на конкурсній основі з урахуванням необхідності підтримання на належному рівні бойової та мобілізаційної готовності. Умови та порядок проведення конкурсів визначаються Фондом державного майна України за погодженням з Міністерством оборони України (ст. 7 Закону).

Предметом договору прокату, наприклад, може бути лише рухома річ, яка використовується для задоволення побутових невиробничих потреб або виробничих потреб, якщо це встановлено договором. Тобто річ призначена для особистого, сімейного, домашнього або іншого використання, не пов'язаного з підприємницькою діяльністю. Надання предметів прокату, наприклад, на пляжах, катках, лижних станціях, у парках та зонах відпочинку може здійснюватися під грошову заставу, розмір якої визначає наймодавець. Відпочиваючим у санаторіях і будинках відпочинку предмети прокату надаються не більше як на строк перебування їх у цих закладах за пред'явленням паспорта і санаторно-курортної книжки. Побутові машини, побутова радіоелектронна апаратура та інші предмети побутової техніки мають бути опломбовані. За збереження пломби відповідає наймач.

Так, у листопаді 2004 року спільне підприємство торгівельна база «Грисан Хамб» (далі – позивач) звернулось до господарського суду Автономної Республіки Крим із позовом до ТОВ «Киномир-Юг» (далі – відповідач) про стягнення 14 145,00 доларів США за невиконання відповідачем зобов'язань по договору прокату кінофільму № 77 від 01.07.2003 р.

Рішенням господарського суду Автономної Республіки Крим у позові відмовлено. Постановою Севастопольського апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Вищий господарський суд України вважає, що касаційна скарга СП ТБ «Грисан Хамб» підлягає частковому задоволенню на підставі того, що як вбачається з матеріалів справи та встановлено судами попередніх інстанцій:

– 01 липня 2003 року між позивачем та відповідачем укладено договір № 77 про прокат кінофільму, відповідно до якого позивач набуває право здійснити або дозволити здійснити прем'єрний кінопоказ художніх фільмів –

«Молодожены», «X-2» і «Телефонная будка», право на прокат яких належить відповідачу, в кінотеатрі «Флакера», м. Кишинів;

– на виконання умов цього договору позивач перерахував відповідачеві в якості передплати за авторські права 11 500 дол. США;

– 17.07.2003 р. сторонами складено акт виконаних робіт, згідно з яким відповідач передав право (авторське), у тому числі і на музичний супровід, на зазначені вище художні фільми.

Суди в основу своїх рішень поклали наведений акт виконаних робіт від 17.07.2003 р., який, на їх думку, підтверджує факт виконання відповідачем взятих на себе за договором зобов'язань. Проте господарські суди попередніх інстанцій не звернули уваги й не надали жодної оцінки тому факту, що за актом виконаних робіт відповідач передав позивачеві авторське право на художні фільми у той час, коли відповідно до умов договору відповідач зобов'язаний був передати позивачеві копії фільмів і рекламні матеріали. З огляду на це, Вищий господарський суд України постановою від 17 січня 2006 р. ухвалив справу передати на новий розгляд до господарського суду Автономної Республіки Крим, оскільки не повністю дослідженим судами залишилося питання про те, що все ж таки було предметом виконаних робіт за згаданим актом: передання права на фільми чи передання власне самих фільмів [15].

Предметом лізингу, у свою чергу, може бути майно – неспоживча річ, визначена індивідуальними ознаками і віднесена до основних фондів згідно з чинним законодавством, у тому числі продукція, вироблена державними підприємствами (машини, устаткування, транспортні засоби, обчислювальна та інша техніка, системи телекомунікацій тощо), не обмежена у вільному обігу на ринку і щодо якої немає обмежень щодо передання її в лізинг. Якщо зазначене майно є державною або комунальною власністю, то воно може бути об'єктом лізингу тільки за погодженням з органом, що управляє цим майном у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Не можуть бути предметом договору лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці) (ст. 807 ЦК України, ч. 3-5 ст. 292 ГК України, ст. 3 Закону України «Про фінансовий лізинг» [16]).

Характерною особливістю договорів, спрямованих на передання майна у тимчасове користування є те, що вони, зазвичай, мають предмет, що включає в себе як мінімум два об'єкта: перший об'єкт – майно, що передається; другий об'єкт – дії щодо передання майна. Так, особливістю предмета договору лізингу є те, що він включає в себе, крім об'єкта лізингу (лізингове майно), ще два види дій зобов'язаних сторін: по-перше, традиційні дії лізингоодержувача щодо прийняття майна у найм, забезпечення його збереження і використання за призначенням, виплати платежів і повернення майна після закінчення строку лізингу (або придбання його у власність); по-друге, дії лізингодавця щодо укладення договору купівлі-продажу (поставки) лізингового майна з продавцем (постачальником) у відповідності з вказівками лізингоодержувача.



Що стосується предмета договору найму (оренди) транспортного засобу, слід сказати, що поняття «транспортні засоби» є надзвичайно широким і включає в себе різні об'єкти: від повітряних і морських суден і до велосипедів. Так, відповідно до ст. 798 ЦК України предметом договору найму транспортного засобу можуть бути повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо. Більш детальному визначенню особливостей найму (оренди) окремих видів транспортних засобів (як з наданням наймодавцем послуг щодо управління і технічної експлуатації, так і без них) надано увагу в транспортних статутах, кодексах. У даному виді договору щодо його предмета можна говорити і про такий об'єкт, як дії сторін щодо управління транспортним засобом і його технічної експлуатації. Вищезазначене відноситься до двох різновидностей договору найму (оренди) транспортного засобу: як з екіпажем, так і без екіпажу. Відмінність полягає в тому, на яку із сторін (наймодавця або наймача) покладаються відповідні обов'язки.

У консенсуальному договорі найму наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України). Наприклад, за договором найму, укладеним 1 вересня, встановлено 5-денний строк для передання майна з моменту його укладення. Отже, останнім днем, призначеним для передання майна, буде 6 вересня. У разі невиконання зазначеного обов'язку наймодавцем наймач має право вимагати від наймодавця передання майна та відшкодування збитків, завданих затримкою. Якщо в результаті несвоєчасного передання майна наймач втратив інтерес до подальшого виконання договору, він має право відмовитися від договору найму та вимагати відшкодування завданих йому збитків. Реалізацію того чи іншого права ЦК залишає на вибір наймача (ст. 766 ЦК України).

Законодавством передбачені і певні особливості, зокрема, при переданні в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою, а при переданні в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині (ч. 2, ч. 3 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Передання наймачеві, наприклад, будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Саме з цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Повернення наймачем предмета договору найму також оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору, і з цього моменту договір найму припиняється (ст. 795 ЦК України). Крім того, у відповідності до ст. 640 ЦК України договір, який підлягає державній

реєстрації, вважається укладеним з моменту його реєстрації. Таким чином, до моменту державної реєстрації договору найму будівлі або іншої капітальної споруди він не набирає чинності, тобто не породжує абсолютно ніяких прав і обов'язків.

У Законі України «Про оренду державного та комунального майна», зокрема, не визначені умови щодо передання об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору. Тому доцільним є передбачення в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» обов'язку сторін договору оренди скласти акт приймання-передачі об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору із зазначенням у ньому стану об'єкта.

*Висновки.* Таким чином, предмет договору найму (оренди) зводиться не лише до майна, що передається в найм (оренду). Предмет договору, а точніше сказати, предмет зобов'язання, що впливає з договору, являє собою дії (або бездіяльність), які повинна вчинити зобов'язана сторона (або, відповідно, утриматися від їх здійснення). Так, однією з основних умов договору найму (оренди), що передбачають обов'язки наймодавця, звичайно, є умова про майно (об'єкт найму (оренди) та про порядок і строки передання його наймачеві.

Предметом (об'єктом) договору найму (оренди) можуть бути: індивідуально-визначені, неспоживчі речі (устаткування та обладнання, приміщення, будівлі і споруди, транспортні засоби, предмети побутової техніки, музичні інструменти, спортивний інвентар тощо), які не знищуються повністю або не перетворюються на іншу річ у процесі їх використання; майнові права, наприклад право на земельні паї; підприємство як єдиний майновий комплекс.

Особливості найму окремих видів майна встановлюються нормами ЦК України та іншими законами.

#### ***Використані джерела:***

1. Цивільний кодекс України: Прийнятий 16 січня 2003 року. – К.: Істина, 2003. – 368 с.
2. Господарський кодекс України: Офіційний текст. – К.: Кондор, 2004. – 208 с.
3. Основи римського приватного права: Підручник / За заг. ред. В.І. Борисової та Л.М. Баранової. – Харків, 2007. – С. 65.
4. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М., 1996. – С. 445-446.
5. Шаповалова О.І. Римське право: методичні матеріали для самостійного вивчення / О. І. Шаповалова. – Миколаїв: Вид-во МДГУ ім. Петра Могили, 2006. – 98с.
6. 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.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 1. – 720 с.
7. Цивільне право: навчальний посібник / За заг. ред. Р.О. Стефанчука. – К.: Наукова думка, 2004. – 448 с.
8. Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект: Автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12:00.03 / І. І. Зазуляк; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України. – Київ, 2009. – 17 с.
9. Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 295-296.

10. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України . – 2001. – № 47. – С. 251.
11. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 2 / Д. И. Мейер. – М., 1997.
12. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99; № 31. – Ст. 244.
13. Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.
14. Закон України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» від 21 вересня 1999 року // ВВР України. – 1999. – № 48. – Ст. 408.
15. Постанова Вищого господарського суду України від 17 січня 2006 р. у справі за № 2-18/2226-2005.
16. Закон України «Про фінансовий лізинг» від 16 грудня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.

*Рецензент: д.ю.н., професор, академік АПрН України Луць В.В.*