

УДК 347.453

**І. А. ЧУРКІН,**

здобувач Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

## ПЕРЕВАЖНІ ПРАВА НАЙМАЧА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ (ОРЕНДИ) АВТОМОБІЛЬНОГО ТРАНСПОРТНОГО ЗАСОБУ БЕЗ ЕКІПАЖУ

Проблематика є слабо висвітленою, але є достатньо актуальною, тому потребує подальшого вивчення, що і є метою цього дослідження. Досліджено прогалини чинного законодавства, що стосуються переважних прав наймача за договором найму (оренди) автомобільного транспортного засобу без екіпажу, та запропоновано шляхи подолання цих недоліків. Проведене дослідження має важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

**Ключові слова:** договір найму (оренди), автомобільний транспортний засіб без екіпажу, переважне право, наймач укладення договору, новий строк, купівля.

При укладанні договору найму (оренди) автомобільного транспортного засобу без екіпажу у наймача та наймодавця виникають ряд прав та обов'язків, пов'язаних із майном, що передається у тимчасове користування.

Проблематика прав та обов'язків сторін за цим договором досліджувалася ученими-юристами з різних її аспектів. Фундаментальні дослідження у цій області були проведені М. І. Брагінським, В. В. Вітрянським [1], І. Б. Новіцьким, Л. О. Лунц [2], Ф. І. Гавзе [3], О. А. Красавчиковим [4] та іншими ученими.

Але проблематика переважних прав наймача за договором найму (оренди) автомобільного транспортного засобу без екіпажу слабо висвітлена, тому є достатньо актуальною та потребує подальшого вивчення, що і є метою нашого дослідження.

Законодавець заохочує наймача автомобільного транспортного засобу (далі – АТЗ) до належного виконання своїх обов'язків, при цьому дотримуючись балансу інтересів наймача та наймодавця. Згідно з ч. 1 ст. 777 Цивільного Кодексу (ЦК) України [5] наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Надаючи переважне право наймачеві, який належним чином виконував свої обов'язки, на укладення договору найму на новий строк, законодавець виходив із того, що головною метою договору найму для наймодавця є отримання плати за надання наймачеві можливості користування річчю, належною йому на праві власності. Також для наймодавця велике значення має забезпечення відсутності погіршень у його майні під час користування ним наймачем. У тому

разі, якщо наймач належно виконує свої обов'язки за договором найму, є велика ймовірність того, що належно виконувати ці обов'язки він буде і надалі, і після укладення договору на новий строк, а отже права наймодавця порушені не будуть. У такому разі, встановлюючи в законі зазначене переважне право наймача на укладення договору на новий строк, законодавець стимулює його до належного виконання зобов'язань за договором найму.

У тому разі, коли між сторонами договору найму АТЗ виникають суперечки щодо реалізації наймачем переважного права на укладення договору найму на новий строк, належне виконання орендарем договору оренди презюмується, якщо орендодавцем не буде доведено інше. Водночас, якщо не буде подано доказів того, що орендодавець уклав чи укладає договір оренди з іншою особою, а натомість буде встановлено, що він має намір використовувати майно для власних потреб, то підстави для задоволення вимог наймача щодо захисту зазначеного переважного права відсутні.

Статтею 777 ЦК України встановлено правило про те, що наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, – в розумний строк.

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

Утім, ст. 777 ЦК України містить серйозні недоліки, які потребують усунення. Зокрема,

по-перше, не встановлено строк існування переважного права наймача перед іншими особами на укладання договору найму на новий строк. На нашу думку, таке право не може існувати безстроково, законом мають бути визначені розумні межі його існування; по-друге, в законі не визначено, яким чином співвідносяться умови укладання договору найму на новий строк наймодавця з наймачем та наймодавця з іншими особами. Можлива ситуація, коли наймодавець не захоче укладати на новий строк договір з наймачем, а після цього укладе його з іншою особою на гірших умовах, ніж пропонував наймач. Якщо виходити з логіки відповідних положень ЦК України, то, у разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору, переважне право наймача на укладення договору припиняється, а це є абсолютно несправедливим щодо наймача, який належним чином виконував свої обов'язки, та нелогічним, більш того, перетворює ч. 1 ст. 777 ЦК України на недіючу норму і ускладнює наймачеві реалізацію зазначеного переважного права; по-третє, законом не визначено способу захисту переважного права наймача, який належним чином виконував свої обов'язки, перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. На практиці дуже часто це призводить до виникнення чисельних непорозумінь та помилок суду під час їх вирішення.

У той же час у вітчизняного законодавця вже є більш позитивний досвід у вирішенні аналогічного питання. Так, ч. 3 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] визначає, що після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він має письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

Утім, як видно зі змісту цієї норми Закону, нею усувається лише один із перерахованих нами недоліків ЦК України, зокрема зазначається, що наймач, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін.

На нашу думку, для усунення недоліків у регулюванні цього питання слід було б звернутися до позитивного досвіду іноземного законодавця. Так, ч. 1 ст. 621 ЦК Російської Федерації [7] визначає, що якщо інше не передбачено законом або договором оренди, орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, після закінчення строку договору має за інших рівних умов переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

Орендар зобов'язаний письмово повідомити орендодавця про своє бажання укласти такий договір у строк, визначений у договорі оренди, а якщо у договорі такий строк не визначено, у розумний строк до закінчення дії договору.

При укладенні договору оренди на новий строк умови договору можуть бути змінені за погодженням сторін.

Якщо орендодавець відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк, але протягом року з дня перебігу строку договору з ним уклад договір оренди з іншою особою, орендар має право за своїм вибором вимагати у суді переведення на себе прав та обов'язків за укладеним договором та відшкодування збитків, спричинених відмовою поновити з ним договір оренди, або тільки відшкодування таких збитків [7].

Як бачимо зі змісту цієї норми, недоліки ч. 1 ст. 777 ЦК України, зазначені нами, відсутні. У зв'язку з цим пропонуємо внести зміни до чинного законодавства, якими встановити, що:

1) переважне право наймача, який належно виконував свої обов'язки за договором найму, існує протягом одного року від дня закінчення його строку;

2) наймач, який належним чином виконував свої обов'язки, після закінчення строку договору має за інших рівних умов переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк;

3) якщо наймодавець відмовив наймачеві в укладенні договору на новий строк, але уклад договір найму з іншою особою, наймач має право за своїм вибором вимагати переведення на себе прав та обов'язків за укладеним договором та відшкодування збитків, спричинених відмовою укласти з ним договір найму на новий строк, або тільки відшкодування таких збитків.

Окрім переважного права на укладення договору найму на новий строк перед іншими особами, наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, що

встановлено ч. 2 ст. 777 ЦК України. Існування цього права законом пов'язано з двома моментами: по-перше, наймач на момент продажу предмета найму має належно виконувати свої обов'язки; по-друге, такий продаж майна має відбуватися під час дії договору найму.

При цьому слід зазначити, що це переважне право наймач має лише у разі відчуження наймодавцем предмета найму шляхом його продажу, про що безпосередньо зазначається у ч. 2 ст. 777 ЦК України. У разі відчуження предмета найму способом іншим, ніж його продаж (міна, дарування і т. ін.) зазначеного переважного права на придбання предмета найму у наймача не виникає. Зазначене обумовлено тим, що у разі продажу предмета найму наймодавцем, основною його метою є отримання певного грошового еквівалента за продану річ. У цьому разі для наймодавця не має значення, від кого він його отримає: чи то від наймача, чи від іншої особи, а тому законодавець визнав можливим за таких обставин надати наймачеві переважне право на придбання цього майна, додатково стимулювавши його до належного виконання своїх обов'язків. У той же час, у разі відчуження предмета за договором дарування першочергове значення має особистий мотив відчужувача, який вільно розпоряджається своєю власністю; при відчуженні предмета найму за договором міни зустрічним наданням з боку іншої особи виступає індивідуально визначена, а отже юридично незамінна річ, тому надання наймачеві права на придбання предмета найму способом іншим, ніж його купівля, протирічило б інтересам наймодавця як власника речі та порушувало б його право вільно розпоряджатися нею.

Законом також не встановлено строк, за який наймодавець має попередити наймача про майбутній продаж предмета найму, і це зрозуміло, оскільки наймодавець може бути вимушений обставинами якнайшвидше продати свою річ. Головним за таких обставин є сам факт інформування наймодавцем наймача про майбутній продаж предмета найму, і, якщо у наймача є можливість та бажання скористатися своїм переважним правом перед іншими особами на його купівлю він може реалізувати його у строки, встановлені наймодавцем. Разом з тим, ці строки мають бути розумними, для того щоб наймач міг здійснити своє переважне право.

Право наймача, який належно виконує свої обов'язки за договором, на придбання речі переважно перед іншими особами у разі її продажу наймодавцем існує лише у межах дії догово-

ру найму. Воно припиняється у разі припинення договору найму за будь-яких підстав.

У той же час вважаємо, що чинне законодавство, що встановлює переважне право наймача, який належно виконує свої обов'язки за договором, на придбання речі переважно перед іншими особами у разі її продажу наймодавцем, містить істотні недоліки. Так, зокрема, не визначено, за яких умов наймач може реалізувати це переважне право таким чином, щоб це не зашкодило інтересам наймодавця і у той же час були дотримані інтереси наймача. Адже, наприклад, інші особи можуть запропонувати більш високу ціну, інші – більш вигідні умови її купівлі, ніж наймач. На наш погляд, таке право наймачеві слід надавати на умовах рівних з іншими особами. Щоб це забезпечити, наймодавець, повідомляючи наймача про майбутній продаж предмета найму, має повідомити і про умови такого продажу, включаючи і ціну речі.

Також, на жаль, законом не визначено у такому випадку способи захисту прав наймача у разі їх порушення наймодавцем з урахуванням їх специфіки.

На практиці це призводить до чисельних суперечок із цього приводу та проблем у їх вирішенні. Найбільш вдалим способом захисту права наймача, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, на купівлю предмета найму перед іншими особами у разі його продажу наймодавцем цим особам без повідомлення наймача, або ж на умовах рівних чи гірших, ніж були запропоновані наймачем, була б вимога наймача про переведення на нього прав та обов'язків покупця.

Досить ефективними та вдалим щодо захисту переважних прав суб'єкта на купівлю речі, на наш погляд, є положення ст. 362 ЦК України якою, зокрема, визначено, що у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором має сплатити покупець.

До таких вимог застосовується позовна давність в один рік.

За таких обставин вважаємо, що ці положення можна було б багато у чому запозичити і для регулювання та забезпечення переважного права наймача, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, отриманої у найм, перед іншими особами на її придбання. Тому до чинного законодавства слід внести зміни та викласти ч. 2 ст. 777 ЦК України у такій редакції:

«Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

Наймодавець у разі продажу предмета найму зобов'язаний письмово повідомити наймача про намір його продати, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Якщо наймач відмовився від здійснення переважного права купівлі чи не здійснив цього права у розумний строк від дня отримання ним повідомлення, наймодавець має право продати предмет найму іншій особі.

У разі продажу предмета найму з порушенням переважного права купівлі наймач може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором має сплатити покупець.

До таких вимог застосовується позовна давність в один рік».

Отже, дослідження переважних прав наймача за договором найму (оренди) автомобільного транспортного засобу без екіпажу та їх юридичне оформлення мають важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

#### Список використаних джерел

1. Брагинский М. И. Договорное право : Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
2. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с.
3. Гавзе Ф. И. Обязательственное право : Общие положения / Ф. И. Гавзе. – Минск : БГУ, 1968. – 128 с.
4. Советское гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. О. А. Красавчикова. – [3-е изд.]. – М. : Высш. шк. – Т.1. – 1985. – 544 с.
5. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
6. Про оренду державного та комунального майна : закон України від 10.04.1992 № 2269-XII : в ред. Закону від 14.03.1995 // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
7. Гражданский кодекс (ГК РФ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zakonrf.info/gk/ch2/>. – Назва з екрана.

Надійшла до редколегії 30.10.2013

#### **ЧУРКИН И. А. ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА (АРЕНДЫ) АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА БЕЗ ЭКИПАЖА**

Проблематика является слабо освещённой, но достаточно актуальной, поэтому нуждается в дальнейшем изучении, что и есть целью этого исследования. Исследованы пробелы действующего законодательства, касающиеся преимущественных прав нанимателя по договору найма (аренды) автомобильного транспортного средства без экипажа и предложены пути устранения этих недостатков. Проведённое исследование имеет важное научно-практическое значение, поскольку отсутствие в законодательстве некоторых положений препятствует возможности надлежащей защиты прав сторон.

**Ключевые слова:** договор найма (аренды), автомобильное транспортное средство без экипажа, преимущественное право, наниматель заключение договора, новый срок, покупка.

#### **CHURKIN I. A. PRIORITY RIGHTS OF A LESSEE UNDER THE VEHICLE DRY LEASE CONTRACT**

The problem of the priority rights of a lessee under the vehicle dry lease contract which is slightly described, quite urgent and requiring further study, is an aim of the research.

The necessity of gaps elimination in the current legislation governing the issue under research is grounded.

Article 777 of the Civil Code of Ukraine contains serious drawbacks which require correction. In this connection, the following changes to legislation in force are suggested establishing: 1. The priority right of a lessee who performed his\her duties properly under the dry lease contract exists for a year after a day of termination; 2. After termination of a contract on other equal terms the lessee who performed his\her duties properly has a priority right over other persons to conclude a dry lease contract for a new term; 3. If a lessor refused a lessee to conclude a contract for a new term, but concluded a lease contract with other person, the lessee at his\her discretion has the right to demand the transfer of rights and obligations under the contract to himself\herself and grievance pay caused by the refusal to conclude a contract for a new term or only the grievance pay. Part 2 of Article 777 of the Civil Code of Ukraine should have the following version:

«Selling a leased subject the lessee who performs his\her duties properly under a lease contract has a priority right over other persons to purchase it at the price announced for purchasing and under some other equal conditions except for the sale at public auctions.

In the case of selling a leased subject a lessor is obliged to inform a lessee about his \her intention to sell it indicating the price and other conditions of sale in a written form. If a lessee rejected the priority right of purchase or didn't realize this right in a reasonable period after being notified, a lessor has the right to sell the leased subject to other person. In the case of an abuse of the priority right while selling the leased subject the lessor can initiate a lawsuit claiming to transfer the purchaser's rights and obligations to himself\herself. At the same time the plaintiff is obliged to make a deposit equal to the sum which should be paid by a purchaser to a court account.

The term of limitation applied to such requirements is one year».

The research of the priority rights of a lessee under the vehicle dry lease contract and their legal execution have an important scientific and practical significance, hence lack of some statements in the legislation impedes the possibility to protect the rights of the parties properly.

**Keywords:** *lease contract, vehicle dry, the priority right, lessee, to conclude a contract, new term, to purchase.*