

## СТРОК КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

УДК 347.4

Мотивацією участі наймача у договірних відносинах найму є юридично закріплена можливість здобувати з майна, власником якого він не є, корисні властивості та одержувати плоди і доходи. Однак дана можливість обмежена часовими межами, що безпосередньо обумовлено легальним визначенням договору найму, оскільки за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату та на певний строк (ст. 759 Цивільного кодексу України). Із вказаної дефініції слідує, що наймач за цим договором набуває статусу титульного володільця на певний строк, тривалість якого визначається домовленістю сторін, законом, (у тому випадку, коли законом встановлені максимальні (граничні) строки, а наймодавець і наймач не встановили строк найму чи встановили більший строк), та їх волею про розірвання договору. Таким чином, умова про строк користування майном обумовлена суттю самих відносин найму.

Проте, в сучасній цивілістичній доктрині неоднозначно вирішено питання, чи є строк істотною умовою договору найму. Так, одним із пояснень того, що строк не слід визначати істотною умовою цього договору, дослідники називають, закріплену у ч. 2 ст. 763 Цивільного кодексу України, можливість укладання договору найму без вказівки строку його дії [9, с.350]. Водночас, вказана диспозитивна норма використовується і авторами протилежної позиції, які з цього приводу зазначають: «Той факт, що відповідними нормами ЦК існування договірних відносин з найму майна не ставиться в залежність від наявності у договорі умов, які встановлюють плату за користування майном та строк найму, не дає підстав вважати, що зазначені умови не є істотними». Положення ЦК містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо у договорі [10, с.350]. Такий стан речей вказує на неоднозначне доктринальне тлумачення однієї і тієї ж норми ЦК України, що може спричинити негативні практичні наслідки.

У розв'язанні поставленої проблеми слід взяти до уваги думку М.І. Брагінського та В.В. Вітрянського про те, що при аналізі істотних умов договору найму, визначальним є сам аспект поняття «договору», оскільки цим поняттям охоплюється три правові явища, що зумовило трьохзначне його використання в цивілістичній літературі: договір-правочин, договір-правовідношення та договір-документ. Договір-правочин – це

юридичний факт, який за своєю суттю не може мати власного змісту. Договір-документ також не може слугувати джерелом всіх умов договору, оскільки багато із них визначені імперативними й диспозитивними нормами та звичаями ділового обороту. Відповідно, дослідження істотних умов договору передбачає дослідження договору-правовідношення, зміст якого не вичерпується умовами, що визначені в договорі-документі [1, с.443].

Зважаючи на те, що відносини тимчасового користування майном обумовлені волею наймача і наймодавця, які є юридично рівними у цих відносинах, строк користування майном визначається за їхнім погодженням в процесі укладання договору, адже сторони є вільними у визначенні умов договору. У цьому випадку строк договірної правовідношення зазначається у договорі-документі.

Водночас, законодавець дозволяє наймодавцю і наймачу бути учасниками відносин найму, строк яких визначатиметься волею одного із них, припинити ці відносини. За такої обставини, строк договірної правовідношення у договорі-документі не визначається і договір найму вважатиметься укладеним на невизначений строк. Саме така можливість для них встановлена у ч. 2 ст. 763 ЦК України, яка стала предметом дискусії – чи є строк істотною умовою договору найму.

Можливість укладання договору найму на невизначений строк обумовлена щонайменше двома факторами: по-перше, практика багатівікового існування відносин найму довела, що не завжди виправданою є необхідність визначати строк найму майна у договорі-документі, адже укладаючи договір, кожна його сторона переслідує конкретну мету, яка інколи може залежати від суб'єктивних чи об'єктивних обставин, що унеможлиблює раціонально визначити строк найму; по-друге, строк договору найму зазвичай визначається вказівкою на період у часі або конкретну дату, проте на практиці інколи укладають договори найму, припинення яких залежне від дії або події, яка обов'язково буде вчинена або настане, але невідомо коли.

У таких випадках сторони не зазначають у договорі його фактичний строк, однак це не спричиняє відсутність договору як юридичного факту. Такий договір вважається укладеним і, в свою чергу, є підставою виникнення правовідношення найму майна, строк якого не встановлений. Проте, і в цьому випадку договір найму не втрачає ознак договору, який укладений на певний строк [3, с.372]. Адже правовими наслідками укладання такого договору є те, що кожна із його сторін вправі відмовитись від договору у будь-який час в односторонньому порядку за умови, що вона попередить про це іншу сторону, за загальним правилом, за один місяць, а в разі найму нерухомого майна – за три місяці (для деяких видів догово-

ру найму закон передбачає інші терміни). Це означає, що строк договору закінчується тоді, коли одна з сторін, які домовляються, вимагатиме його припинення, таким чином, строк не визначений точно при укладанні договору, а контрагенти визначають його в подальшому [8, с.262].

Закріплюючи можливість укладання договорів найму без зазначення його строку, законодавець водночас встановлює для окремих видів майна максимальні (граничні) строки договору<sup>1</sup>. Такий договір припиняється зі спливом максимального строку, якщо до його закінчення жодна із сторін не відмовилась від договору. Проте, законодавець не позбавляє наймача і наймодавця права домовлятися про строк користування майном, який є менш тривалим за максимальний, але обмежує наймача у праві користування майном на той випадок, якщо строк договору найму перевищує встановлений законом максимальний строк, оскільки у цьому випадку договір вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку (ч. 3 ст. 763 ЦК України).

Розглянуті правові прийоми встановлення строку договору найму доводять, що, не зважаючи на строковий характер правовідносин найму, встановлення строку користування майном – це право сторін цього договору, а не їхній обов’язок. На перший погляд такий висновок суперечить авторській позиції, що строк – це істотна умова договору найму, адже для укладання договору необхідна у належній формі згода з усіх істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Однак відсутність у договорі-документі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували у згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Втім, не у всіх видах договору найму його учасники можуть використати закріплену у вказаному положенні можливість. Причина цьому – імперативна вказівка законодавця на необхідність визначити у договорі строк користування майном. Йдеться про законодавче визначення строку як істотної умови тих договірних конструкцій, за якими майно передається у користування, як правило, для здійснення наймачем підприємницької діяльності [2, 4, 6, 5]. Така позиція законодавця обумовлена, по-перше, природою орендних відносин, яка передбачає тимчасове користування майном, а по-друге, підприємницькою сферою використання майна, де абсурдним є застосування ч. 2 ст. 763 ЦК України.

<sup>1</sup> Наприклад, у ст. 821 Цивільного кодексу України закріплено спеціальне правило, яке визначає максимальний строк договору найму житла (п’ять років), якщо у договорі строк не встановлений. Відповідно до ст. 18 Лісового кодексу України, тимчасове користування лісами може бути довгостроковим – терміном від одного до п’ятдесяти років, і короткостроковим – терміном до одного року [6]. Законом України «Про оренду землі» встановлено, що строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років [7]

Наведені вище аргументи прямо та опосередковано доводять, що умова про строк користування майном є необхідною умовою договору найму, адже вона в поєднанні з іншими ознаками цього договору виражає природу та особливості відносин найму. Саме тому умову про строк договору найму слід віднести в ранг істотних.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. – М. «Статут», 2001. – 800 с.
2. Господарський кодекс України // ВВР. – 2003. – №18. – Ст.19-20.
3. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник // Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2002. 704 с.
4. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» // ВВР. – 1995. – №15. – Ст.99.
5. Закон України «Про оренду землі» // ВВР. – 2004. – №10. – Ст.102.
6. Закон України «Про фінансовий лізинг» // ВВР. – 2004. – №15. – Ст.231.
7. Лісовий кодекс України // ВВР. – 1994. – №17. – Ст.99.
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч.2. (по изданию 1902 г.). М., 1997. – 290 с.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т.–2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери (кер. авт.кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т.ІІ. – 1008 с.
10. Цивільне право України: Підручник: У 2. т. / Борисова В.І. (кер. авт. кол.), Баранова Л.М. Жилінкова В.І. та ін.; За заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатеевої, В.Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 552 с.

Kalaur I.R.

#### The Term of Property Usage as Substantial Condition of Lease

Scientific work is dedicated to the research of the question of the term of lease as the substantial condition.

**Keywords:** lease, term, substantial condition.