**Лекція: Зобов’язання з передачі майна у користування**

**П л а н**

1. **Правова характеристика договору прокату**
2. **Найм (оренда) земельної ділянки**
3. **Найм будівлі або іншої капітальної споруди**
4. **Найм (оренда) транспортного засобу**
5. **Лізинг**
6. **Найм (оренда) житла**
7. **Позичка**

**Джерела:**

Цивільний Кодекс України;

Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договорное право: кн. 2 Договоры о передаче имущества (М., Статут, 2000);

Закон України «Про оренду державного і комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX;

Закон України «Про оренду землі» від 06.11.1998 № 161-XIV, Закон України «Про фінансовий лізинг» від 16.12.1997 р. № 723/97.

1. **Правова характеристика договору прокату**

За договором прокату наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з передання майна у найм, передає або зобов’язується передати рухому річ наймачеві у користування за плату на певний строк (ст. 787 ЦК).

Особливістю договору прокату є його публічний характер, тобто від повинен бути укладений з кожним, хто звернеться до наймодавця і на однакових для всіх умовах. У разі необгрунтованої відмови підприємця від укладення публічного договору він має відшкодувати збитки, завдані споживачеві такою відмовою (ч. 4 ст. 633 ЦК України).

Правова характеристика договору: двосторонній, оплатний, реальний, консенсуальний. Двосторонній: кожна із сторін його має права і несе обов’язки щодо одна однієї; оплатний: наймач користується переданою у найм річчю за плату, яка встановлюється за тарифами наймодавця. Реальний: наймодавець передає наймачеві річ у момент укладення договору, консенсуальний: договір вважається укладеним з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов.

Сторони в договорі прокату: наймодавець: юридична особа (підприємницьке товариство або фізична особа підприємець), яка здійснює підприємницьку діяльність з передання майна в оренду. Наймачами, як правило, виступають фізичні чи юридичні особи.

Предметом договору прокату є лише рухома річ, неспоживна, індивідуально визначена, яка використовується для задоволення побутових невиробничих потреб (ч. 1 ст. 788 ЦК). Наприклад, такими речами можуть бути: побутова техніка, радіо і телевізійна апаратура, обладнання, прилади, тощо.

Договір прокату може укладатися тільки на визначений строк (ч. 1 ст. 787 ЦК). Орендна плата встановлюється як правило у вигляді платежів у твердій сумі за тарифами наймодавця (ст. 789 ЦК). ЦК не висуває окремих вимог до форми договору прокату. Тому, він може бути укладений у будь-якій формі, якщо інше не буде передбачено у типових умовах договору прокату.

Права та обов’язки сторін за договором: Наймодавець у договорі прокату несе обов’язки і має права такі, як і наймодавець у договорі найму (оренди), але стосовно капітального і поточного ремонту речі, то він їх здійснює за свій рахунок, якщо не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача (ч. 3 ст. 791 ЦК). Щодо прав та обов’язків наймача, то вони тотожні правам та обов’язкам наймача за договором найму (оренди). Разом з тим, відомо, що предмет договору прокату може використовуватися для задоволення побутових потреб, наймач не має права на укладення договору піднайму (ч.1 ст. 791 ЦК), не має переважного права на купівлю речі у разі її продажу наймодавцем (ч. 2 ст. 791 ЦК). Крім того, наймач має право відмовитися від договору прокату і повернути річ наймодавцеві у будь-який час. При цьому плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь час строку договору, зменшується до тривалості фактичного користування нею (ст. 790 ЦК).

1. **Найм (оренда) земельної ділянки.**

Відносини, пов’язані з наймом (орендою) землі, регулюються, окрім Цивільного Кодексу, Земельним Кодексом України, Законом України «Про оренду землі», іншими законами України та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них.

За договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов’язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату (ст. 792 ЦК).

Правова характеристика договору: двосторонній, відплатний і консенсуальний.

Сторонами в договорі є: наймодавець (орендодавець) і наймач (орендар). Наймодавецем може бути будь-який учасник цивільних відносин, який є власником земельної ділянки, або уповноважена ним особа. Наймачами можуть бути фізичні або юридичні особи.

Об’єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Договір найму (оренди) земельної ділянки укладається у письмовій формі. Цей договір підлягає державній реєстрації (ст. 18 Закону України «Про оренду землі»). Зокрема, невід’ємною частиною договору оренду є план або схема земельної ділянки, яка передається у найм (оренду). У ст. 15 Закону України «Про оренду землі» визначені істотні умови договору найму земельної ділянки. Серед таких умов є такі: об’єкт оренди, строк дії договору оренди; орендна плата, форма платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду і інші. Відсутність у договорі оренди земельної ділянки хоча б однієї із зазначених істотних умов, є підставою не тільки для визнання його недійсним, а й для відмови у державній реєстрації договору.

Строк дії договору оренди землі визначається за взаємною згодою сторін. Встановлюється максимальний строк дії договору оренди у 50 років. Короткостроковою є оренда земельної ділянки не більше п’яти років, а довгостроковою – від 5 до 50 років.

Орендар, який належно виконував свої обов’язки відповідно до умов договору, після закінчення строку його дії має право на інших рівних умов переважне право на поновлення договору. За відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. За користування земельною ділянкою наймач зобов’язаний сплатити наймодавцю орендну плату, розмір, форма та строки внесення якої узгоджуються сторонами у договорі.

Права та обов’язки сторін за договором: орендодавець зобов’язаний передати орендарю в користування земельну ділянку в стані, який відповідає умовам договору оренди; не перешкоджати орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю користуватися орендованою земельною ділянкою; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки. Орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням (сільско-господарське виробництво, під забудову); своєчасно вносити орендну плату за користування земельною ділянкою. Орендар має право передати орендовану земельну ділянку або її частину у суборенду, якщо таке право передбачено договором оренди. Договір суборенди укладається у письмовій формі та за згодою сторін може посвідчуватися нотаріально. Обов’язковою є державна реєстрація договору суборенди земельної ділянки. (Постанова КМУ про затвердження

«Порядку державної реєстрації договорів оренди «землі» встановлює єдині умови реєстрації договорів оренди та суборенди земельних ділянок»).

1. **Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди**

Окремим різновидом договору найму (оренди) є найм будівлі або іншої капітальної споруди.

За договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець) передає або зобов’язується передати іншій стороні (наймачеві) будівлю, іншу капітальну споруду або їх окрему частину в користування за плату на певний строк.

Правова характеристика договору: двосторонній, відплатний, консенсуальний або реальний.

Сторонами договору найму будівлі є наймодавець та наймач. Наймодавцем може бути власник будівлі або особа, якій належить майнові права на неї. Наймачем виступає будь-який учасник цивільних відносин, а також особа, уповноважена на укладення договору найму будівлі. Як правило, наймачем є суб’єкт підприємницької діяльності.

Предметом договору: є будівля, інша капітальна споруда або їх окремі частини. Будівлею (капітальною спорудою) є нерухоме майно капітального типу, прийняте до експлуатації (у певних випадках незавершене будівництво) та призначене для нежилих цілей.

Передання наймачеві предмета договору оформлюється відповідним документом, яким, як правило є акт приймання-передачі. Вказаний акт підписується наймодавцем та наймачем. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором (ч.1 ст. 795 ЦК). Повернення наймачем предмета договору найму оформлюється відповідним актом, який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється. Перед переданням будівлі повинна бути проведена певна процедура: її огляд, перевірка. Така перевірка стану будівлі покладається як обов’язок на наймача (ч. 3 ст. 767 ЦК). У разі невиконання цього обов’язку наймачем вважається, що будівля передана йому в належному стані.

За користування будівлею справляється орендна плата, яка не є істотною умовою договору найму будівлі. Орендна плата встановлюється сторонами в договорі, ця плата може визначатися на підставі амортизаційних відрахувань за основними фондами, враховуються такі чинники, як територія розташування об’єкта, призначення його для певних видів діяльності, технічні характеристики. Якщо плата за користування будівлею не визначена сторонами у договорі, він не вважається неукладеним. Розмір плати за користування будівлею може визначатися відповідно до ст. 632 ЦК. Плата яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою (ст. 797 ЦК).

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Недодержання письмової форми тягне правові наслідки, передбачені ст. 218 ЦК. У разі укладення договору найму будівлі, іншої капітальної споруди або їх окремої частини строком на три рокі і більше договір підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Основним обов’язком наймодавця є передача наймачеві будівлі у тимчасове користування у стані, який відповідає умовам договору найму та призначенню будівлі. Наймач зобов’язаний користуватися будівлею відповідно до її функціонального призначення, своєчасно та у повному розмірі здійснювати плату за користування, а у разі припинення договору найму негайно повернути наймодавцеві будівлю у належному стану. Крім цього у наймача за договором найму будівлі завжди виникає право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована. Права та обов’язки сторін договору найму будівлі щодо ремонту, поліпшення або погіршення будівлі регулюються загальними нормами про найм (оренду).

Договір найму будівлі припиняється на підставах, визначених законом для договору найму (оренди). Є певні особливості припинення для договору найму будівлі, укладеного на невизначений строк. Кожна із сторін договору найму будівлі, укладеного без визначення строку його дії, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за три місяці.

1. **Найм (оренда) транспортного засобу**

Договір найму транспортного засобу буває двох видів: перший – це саме договір найму транспортного засобу, коли управління ним здійснюється наймачем. Другий – договір найму транспортного засобу з екіпажем, що його обслуговує. За цим договором управління та технічна експлуатація транспортного засобу здійснюється особами, які перебувають у трудових відносинах з наймодавцем (Приклад: ст. 207 Кодексу торгового мореплавства України при фрахтуванні судна за тайм-чартером судновласник зобов’язаний спорядити та укомплектувати судно екіпажем, а також підтримувати останнє протягом строку тайм-чартеру в морехідному стані, оплачувати його страхування і утримання суднового екіпажу).

Договір найму (оренди) транспортного засобу є двостороннім, відплатним, консенсуальним або реальним. Двосторонність договору виражається в тому що наймодавець несе обов’язок надання певного майна, а наймач – внесення за це відповідної плати. Оскільки транспортний засіб надається наймачеві за плату, цей договір є відплатним. Цей договір є строковим, оскільки транспортний засіб надається на певний час, із спливом якого наймач повинен повернути його наймодавцеві. Є консенсуальним, оскільки права та обов’язки за договором виникають з моменту досягнення згоди з істотних умов договору. При деяких відмінностях в предметі договору в залежності від того, про який різновид йде мова: оренда з екіпажем або без екіпажу, загальним для обох різновидів слугує надання наймачеві у строкове володіння і користування певного майна – транспортного засобу. За реальним договором найму транспортного засобу, договір буде вважатися укладеним з моменту передачі такого засобу наймачеві.

За договором найму (оренди) транспортного засобу наймодавець передає обо зобов’язується передати наймачеві транспортний засіб у користування за плату на певний строк.

Сторонами договору є наймодавець: фізична або юридична особа, які є власниками транспортного засобу або мають майнові права на нього. Наймачем може бути також юридична або фізична особа.

У тих випадках, коли транспортний засіб передається у найм з екіпажем, який його обслуговує, останній не припиняє трудових відносин з наймодавцем. Екіпаж «організаційно» підпорядковується наймодавцеві, який несе витрати на його утримання, зокрема виплата членам екіпажу заробітної плати, забезпечення спеціальним одягом. Стосовно діяльності, яка випливає з призначення транспортного засобу, то у цих питаннях екіпаж підпорядковується наймачеві. Якщо у договорі прямо не встановлено, що транспортний засіб передається наймачеві з екіпажем, вважається що у найм передається лише транспортний засіб (ч. 2 ст. 798 ЦК).

Даний договір повинен бути укладений у письмовій формі. При наймі (оренді) морських, повітряних, а також річкових суден, як правило, такі договори укладаються з використанням (стандартних форм) чартерів. З врахуванням роду (виду) перевезення, напрямку перевезення і інших факторів закріплюються загальні, як правило, постійні умови оренди судна.

Предмет договору найму (оренди) транспортного засобу з екіпажем складається з двох елементів: 1) надання наймачеві майна – транспортний засіб; 2) надання послуг з управління транспортним засобом і його технічною експлуатацією.

Розмір плати за користування встановлюється за домовленістю сторін.

Договором найму (оренди) транспортного засобу з екіпажем передбачено надання майна та послуг екіпажу наймачеві на певний час. Строк їх надання визначається в договорі у вигляді календарного періоду або часу, необхідного для досягнення конкретної мети наймача.

До основних обов’язків наймодавця належить надання наймачеві транспортного засобу в стані, що відповідає умовам договору і його призначенню; страхування транспортного засобу; проведення за свій рахунок капітального ремонту зданого в найм транспортного засобу. Наймач зобов’язаний своєчасно вности плату за користування транспортним засобом; користуватися ним згідно з призначенням; підтримувати транспортний засіб у справному стані; повернути транспортний засіб наймодавцеві після закінчення строку договору у стані, у якому він був отриманий, з урахуванням нормального зносу або у стані, визначеному в договорі.

На наймодавця покладається здійснення капітального ремонту транспортного засобу, на наймача покладається проведення поточного ремонту. Витрати з придбання палива, запасних частин, призначених для ремонту транспортних засобів; сплата податків і інших платежів, пов’язаних з використанням транспортного засобу несе наймач. Діяльність, пов’язана з експлуатацією транспортних засобів є джерелом підвищеної небезпеки. Таким чином, шкода, завдана іншій особі у зв’язку з використанням за договором найму транспортного засобу, відшкодовується наймачем, як особою, котра на відповідній правовій підставі (договір найму) володіє ним.

Цивільно-правова відповідальність наймача за збитки, завдані у зв’язку з втратою або пошкодженням транспортного засобу, виникає на загальних підставах, а саме – при наявності його вини. Обов’язки зі здійснення страхування розподіляються між наймодавцем і наймачем залежно від об’єкта страхування.

1. **Договір лізингу**

На сьогодні регулюванню лізингових відносин присвячений Закон України «Про фінансовий лізинг», параграф 6 глави 58 ЦК, Конвенція УНІДРУА від 28.05.1988 р. «Про міжнародний фінансовий лізинг».

В ЦК України закріплено два види лізингу: прямий і непрямий лізинг. Що стосується прямого лізингу, то законодавець, вказавши на його існування, не навів будь-яких ознак, які дозволили б відрізнити його від договору найму. Основна увага повинна бути приділена правовій природі договору фінансового (непрямого) лізингу.

За договором фінансового лізингу лізингодавець зобов’язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у володіння та користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі).

Правова характеристика договору: двосторонній, консенсуальний, відплатний, строковий.

Сторонами договору лізингу є лізингодавець і лізингоодержувач. Лізингодавець є юридичною особою, яка передає право володіння і користування предметом лізингу лізингоодержувачу, а лізингоодержувач – фізична або юридична особа, яка отримує право володіння і користування предметом лізингу від лізингодавця. Лізингодавцем може бути юридична особа яка має статус фінансової установи. Зокрема до таких юридичних осіб відносять лізингові компанії, комерційні банки. Лізингоодержувач володіє і користується предметом лізингу з підприємницькою метою. Продавець (постачальник) є фізичною або юридичною особою, яка у відповідності з договором купівлі-продажу з лізингодавцем відчужує в обумовлений строк майно, яке є предметом договору лізингу. Продавець (постачальник) зобов’язаний передати предмет лізингу лізингодавцю та лізингоодержувачу у відповідності з умовами договору купівлі-продажу.

Предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками і віднесена до основних фондів. Наприклад, будь-які рухомі і нерухомі речі, споруди, будівлі, транспортні засоби, за винятком земельних ділянок та інших природних ресурсів, а також цілісних майнових комплексів, майнових прав. Учасники договору лізингу повинні точно вказати предмет лізингу, визначити його місце і порядок його передачі.

Договір лізингу укладається у письмовій формі. В назві договору лізингу визначається його форма, тип і вид.

Істотні умови договору: предмет договору, строк, на який лізингоодержувачу надається право користування предметом лізингу; розміру лізингових платежів.

Строк договору лізингу не може бути меншим одного року і порівняний зі строком амортизації предмету лізингу. У випадку відсутності домовленості щодо строку, договір лізингу є неукладеним.

Розмір лізингових платежів може включати суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу, платіж як винагороду лізингодавцю за отримане у лізинг майно, компенсацію відсотків за кредитом, який залучив лізингодавець для придбання предмету лізингу та інші витрати лізингодавця.

Лізингоодержувач має право передати третім особам предмет договору лізингу у користування за плату на погоджений строк відповідно до умов договору сублізингу предмет лізингу, отриманий раніше від лізингодавця за договором лізингу (ст. 5 Закону «Про фінансовий лізинг»). Згода лізингодавця на передачу предмета договору лізингу у сублізинг є обов’язковою і оформлюється у письмовій формі.

Права та обов’язки сторін за договором. Лізингодавець має право: 1) інвестувати на придбання предмета лізингу як власні так і залучені кошти; 2) здійснювати перевірки дотримання лізингоодержувачем умов користування предметом лізингу та його утримання; і інші; Лізингодавець має такі обов’язки: 1) у строки передбачені договором надати лізингодержувачу предмет лізингу у стані, що відповідає його призначенню та умовам договору; 2) попередити лізингоодержувача про відомі йому особливі властивості та недоліки предмета лізингу; 3) своєчасно і у повному обсязі виконувати зобов’язання щодо утримання предмета лізингу. Лізингоодержувач має право: 1) обирати предмет лізингу та продавця або встановити специфікацію предмета лізингу і доручити вибір лізингодавцю; лізингоодержувач зобов’язаний: 1) прийняти предмет лізингу та користуватися ним відповідно до його призначення; 2) виконувати зобов’язання щодо утримання предмета лізингу; 3) своєчасно сплачувати лізингові платежі.

З моменту передачі предмета лізингу у володіння лізингоодержувачу ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета лізингу переходить до лізингоодержувача. Предмет лізингу підлягає страхуванню, якщо це передбачено в договорі або у законі.

Лізингоодержувач протягом строку договору лізингу несе витрати на утримання предмета лізингу, пов’язані з його експлуатацією, технічним обслуговуванням, ремонтом. Лізингоодержувач має право поліпшити річ, яка є предметом договору лізингу, лише за згодою лізингодавця.

Порушення умов договору лізингу. У разі порушення зобов’язань з договору лізингу настають наслідки, встановлені ст. 611 ЦК (сплата неустойки, відшкодування збитків та моральної шкоди, зміна умов зобов’язання, припинення зобов’язання внаслідок односторонньої відмови чи розірвання договору). Є специфічні, притаманні саме лізінговому зобов’язанню підстави припинення внаслідок односторонньої відмови. Так лізингоодержувач має право відмовитися від договору лізингу в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це лізингодавця, у разі якщо прострочення передачі предмета лізину становить більше 30 днів. Лізингоодержувач має право вимагати відшкодування збитків, у тому числі повернення платежів, що були сплачені лізингодавцю до такої відмови. Лізингодавець має право відмовитися від договору лізингу та вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або у повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів. Окрім загальних наслідків, встановлених ЦК, у разі порушення зобов’язання з договору лізингу настають ще спеціальні наслідки: 1) у разі якщо прострочення передачі предмета лізингу становить більше 30 днів, лізингодавець має право вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Відповідальність за невиконання або неналежне виконання обов’язку щодо речі – предмета лізингу покладається на продавця цієї речі у випадку, коли вибір продавця був здійснений самостійно лізингоодержувачем. Лізингоодержувач наділяється правами вимоги до продавця, наче він був сам покупцем речі. У разі, якщо вибір продавця був зроблений лізингодавцем самостійно, зазначена вище відповідальність покладається на продавця і на лізингодавця солідарно.

1. **Договір найму (оренди) житла**

За договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов’язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (ч. 1 ст. 810 ЦК).

Правова характеристика договору: двосторонній, оплатний, консенсуальний або реальний.

Договір найму житла укладається у письмовій формі. Недодержання сторонами письмової форми не тягне за собою визнання його недійсним. Такі наслідки мають місце, лише у випадках встановлених у законі (ч. 1 ст. 218 ЦК).

Сторонами у договорі найму житла є: наймодавець і наймач. Наймодавець: власник житла (фізична або юридична особа), також у цій ролі може виступати уповноважена власником особа, наприклад, управитель за договором управління майном. Наймач: фізична або юридична особа. Юридична особа може використовувати житло тільки для проживання в ньому фізичних осіб. В діючому законодавстві встановлений принцип цільового використання житла для проживання людини, а не для здійснення будь-якого виробництва. На стороні наймача може бути декілька осіб, наприклад, члени його сім’ї або інші особи, не пов’язані родинними відносинами. У цьому випадку, якщо наймачами є кілька осіб, їхні обов’язки за договором є солідарними. Вони є співнаймачами житла, що обумовлює виникнення зобов’язання з множинністю осіб на стороні наймача.

Предмет договору: помешкання, житловий будинок, його частина, квартира. Помешкання повинно бути лише придатним для постійного проживання у ньому (ч. 2 ст. 812 ЦК). Не можуть бути самостійним предметом найму житла підсобні приміщення (кухня, коридор, комора).

Строк договору найму житла встановлюється в договорі. Якщо договір найму житла укладається без визначення строку, вважається що він укладений на п’ять років. Договір найму житла може укладатися до одного року (короткостроковий найм). До короткостроковому найму не застосовуються деякі вимоги, зокрема, вимоги про обов’язковість зазначення у договорі осіб, які постійно проживатимуть разом із наймачем; про дозвіл проживання тимчасових мешканців; право наймача передавати помешкання у користування піднаймачеві; про заміну наймача у договорі найму житла і інші.

Права та обов’язки. Наймодавець: 1) передати у найм помешкання, придатне для постійного проживання; 2) здійснювати капітальний ремонт житла; 3) дотримувати переважне право наймача житла на укладення нового договору. У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов’язки наймодавця. Наймач: 1) користуватися житлом; вносити своєчасно плату за оренду житла, яка встановлюється в договорі; розпоряджатися ним у певних випадках, наприклад, передавати житло у користування піднаймачеві. Наймач житла має право за згодою наймодавця на певний строк передавати його для проживання іншим особам на підставі договору піднайму житла. Піднаймач не набуває самостійного права користування житлом, його права залежні та похідні від прав наймача. Договір піднайму житла є оплатним, розмір плати встановлюється сторонами при укладенні договору піднайму.

Розірвання договору найму житла. Наймач має право відмовитись від договору найму, письмово повідомивши про це наймодавця за три місяці. Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. За рішенням суду договір найму житла на вимогу наймодавця може бути розірваний у разі: 1) невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, а при короткостроковому – понад два рази; 2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає. Суд має право для відновлення житла наймачем може надати не більше одного року. Договір найму житла може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця і членів його сім’ї.

Договір найму житла з викупом

Правове регулювання цього виду договору здійснюється главою 59 ЦК, Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Порядок оренди житла з викупом, Примірний договір оренди житла з викупом.

За договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендарю.

Правова характеристика договору: двосторонній, оплатний, реальний або консенсуальний. Особливістю конструкції цього договору є те що даний договір по-перше, опосередковує передачу житла у користування, по-друге, за умови повної сплати орендних платежів житло переходить у власність орендарю, його слід вважати й однією з підстав набуття права власності на житло.

Сторони договору: підприємство-орендодавець (лише юридична особа, підприємницьке товариство) і особа – орендар (лише фізична особа).

Предмет договору: квартира, її частина, житловий будинок, його частина, придатні для постійного проживання в них.

Договір оренди житла з викупом укладається на довготривалий (до 30 років) строк, який визначається в договорі.

Договір укладається в письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню.

Істотні умови договору: найменування сторін, характеристика житла; строк договору; розмір, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду; умови дострокового розірвання договору; порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору; права та зобов’язання сторін; відповідальність сторін і інші умови, визначені законом.

Права та обов’язки сторін. Орендодавець зобов’язаний: 1) укласти договір купівлі-продажу і придбати у власність житло, яке попередньо обране орендарем; 2) передати його у користування (ці обов’язки для конструкції консенсуального договору: коли таке житло буде придбане арендодавцем у майбутньому). У випадку, коли орендодавець на момент укладення договору є власником обраного орендарем житла і договір оренди є реальним, передання житла стає умовою укладення договору, а не обов’язком у відносинах оренди. Орендодавець має право розпоряджатися придбаним житлом до його повного викупу орендарем. Разом з тим, є певні обмеження в розпорядженні орендодавцем житла шляхом укладення договору купівлі-продажу, але, оскільки до нового власника житла переходять права та обов’язки орендодавця, покупцем такого житла може бути лише юридична особа, діяльність якої безпосередньо пов’язана з орендою житла. Орендар має право: 1) право володіння та користування житлом, отриманим в оренду, після сплати орендних платежів в повному обсязі набути права власності на таке житло; 2) орендар має право достроково погасити платежі на викуп житла. Обов’язки орендаря: 1) сплатити кошти початкового внеску за житло визначеної у договорі оренди; 2) своєчасно сплачувати орендні платежі, ці платежі включають в себе: платежі щодо викупу орендарем житла, винагорода (дохід) орендодавця; 3) компенсація витрат орендодавця: страхові платежі, витрати на оформлення права власності і інші; 4) сплата комунальних платежів.

Договір оренди житла з викупом припиняється у разі повної сплати орендних платежів у визначений строк або достроково. Даний договір може бути розірваний за взаємною згодою сторін. За рішенням суду цей договір може бути розірваний на вимогу орендодавця: 1) невнесення орендарем платежів на викуп житла у визначений строк; 2) руйнування або псування житла орендарем або особами, за яких він відповідає. В цьому разі повернення коштів здійснюється відповідно до рішення суду. В діючому законодавстві не врегульоване питання щодо відмови від договору найму житла та розірвання договору на вимогу орендаря. Згідно зі ст. 825 ЦК, в якій закріплюється право наймача на відмову від договору найму житла, може бути доповнена нормою про можливість орендаря відмовитись від договору оренди. Також орендар повинен мати право звернутися до суду з вимогою щодо розірвання договору оренди. У разі задоволення вимог орендаря суд вирішує питання стосовно правових наслідків розірвання договору. Права та обов’язки орендаря за договором оренди житла входять до складу спадщини і переходять до його спадкоємців як за заповітом, так і за законом.

1. **Договір позички**

За договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов’язується передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку.

Правова характеристика договору: безоплатний, двосторонній, реальний або консенсуальний.

Сторони договору: позичкодавець і користувач. Позичкодавцем може бути фізична або юридична особа, яка є: 1) власником речі; 2) суб’єктом, уповноваженим власником на розпорядження річчю. Користувачем може бути будь-який учасник цивільних відносин (ч.ч. 1, 2 ст. 2 ЦК).

Предмет договору позички: індивідуально-визначена (неспоживна річ). Наприклад, рухомі і нерухомі речі, в порівнянні з договором найму (оренди), предметом якого можуть бути і майнові права. Юридична особа не вправі передавати майно у безоплатне користування особі, яка є її засновником, учасником, членом її органів управління або контролю.

Строк договору позички визначається за домовленістю сторін.

Форма договору позички залежить від таких критеріїв: суб’єктний склад правочину, вид і вартість предмета позички. Наприклад, договір позички побутового призначення між фізичними особами може укладатися усно. Укладатися письмово можуть договори позички щодо речей непобутового призначення (крім нерухомості і транспортних засобів) між фізичними особами, якщо вартість подібних речей буде у двадцять і більше разів перевищувати розмір неоподатковуваного мінімуму доходів громадян. Договір позички між юридичними особами, а також між юридичною та фізичною особою буде укладатися у письмовій формі незалежно від вартості предмета договору. Інші правила щодо форми договору позички закріплені в ст. 828 ЦК.

Права та обов’язки сторін за договором. Позичкодавець зобов’язаний: 1) передати користувачеві річ у користування; 2) передати річ у комплекті і стані, який відповідає умовам договору та призначенню речі; 3) попередити користувача про особливі властивості та недоліки речі, які можуть бути небезпечними для життя, здоров’я користувача; 4) повідомити користувача про всі права третіх осіб на річ; 5) здійснювати капітальний ремонт речі, переданої у позичку. Обов’язки користувача: 1) користуватися річчю за її призначенням; 2) підтримувати належний стан речі; 3) повернути річ після закінчення строку договору в такому стані, в якому вона була на момент її передання.

Припинення договору позички. Договір позички припиняється як на загальних підставах припинення зобов’язання (глава 50 ЦК), так і через спеціальні правоприпиняючі юридичні факти, закріплені в ст. 834-835 ЦК, зокрема: 1) у разі смерті фізичної особи; 2) ліквідації юридичної особи.

Розірвання договору позички на вимогу позичкодавця:

1. у зв’язку з непередбаченими обставинами річ стала потрібною позичкодавцю;
2. користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору;
3. Річ самочинно передана у користування іншій особі;
4. Недбале поводження орендаря з річчю

Дії, вказані в п. п. 2-4 є порушенням користувачем позичкового зобов’язання, тому при розірванні договору позичкодавець може вимагати відшкодування завданих збитків.

Користувач має право повернути річ, передану йому у користування в будь-який час до спливу строку договору. Якщо після припинення договору користувач не повертає річ, позичкодавець має право вимагати її примусового повернення, а також відшкодування збитків. Особа, яка стала власником речі, переданої у користування, має право вимагати розірвання договору, який укладено без визначення строку. При розірванні договору користувач має бути повідомлений заздалегідь, у строк, що відповідає меті позички.