

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32782/apdp.v95.2022.1>*П. Д. Гуйван***СТРОКИ В ДОГОВОРАХ ПРО ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ**

Постановка проблеми. Одним із найпоширеніших договірних відносин, за яким майно, що залишається у власності певної особи, передається іншій особі у користування на певний період, є майновий найм (оренда). Правове оформлення орендних відносин має давні цивілістичні традиції і своїм корінням сягає ще древнього Вавілону та Римської держави. Зокрема, у Законах царя Хаммурапі (1800 р. до н. е.), містяться численні статті, присвячені правовому регулюванню найму земельних ділянок, садів, жилого будинку, річкових суден, робочої худоби [1, с. 12-17]. У римському праві поширеним був договір найму речей, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язувалася надати іншій стороні (наймачу, *conductor*) одну або кілька визначених речей для тимчасового користування, а ніша сторона зобов'язувалася сплачувати за користування ними певну плату (*merces*, *rencia*) і після припинення користування повернути речі у належному стані. Об'єктом *locatio-conductio rei* могли бути рухомі або нерухомі речі, в тому числі тварини і раби. При цьому об'єкт мав відповідати вимозі про його неспоживність. Адже в іншому разі не можна було після закінчення взаємин повернути ту ж річ, яку було отримано за договором [2, с. 192-193; 3, с. 2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дане питання вивчалось такими ученими, як В.В. Луць, О.В. Дзера, Ю.М. Степаненко, В.С. Макаруч В.С., та інші. В літературі виказуються різні точки зору стосовно пріоритетів, що надавалися за римською правовою традицією при наймі: одні науковці наполягають на домінантному становищі наймодавця [4, с. 664], інші, навпаки, – наймача [5, с. 188]. Разом з тим, у темпоральному відношенні аспекти правового опосередкування орендних правовідносин вивчені недостатньо, питання лише окреслене та не досліджене ретельно. Науковий розвиток даної тези становить мету праці.

Виклад основного матеріалу. Чинний Цивільний кодекс України визначає договір майнового найму як такий, згідно з яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ). Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму. Предметом договору найму можуть бути майнові права (ст. 759, 760 ЦКУ). Орендні відносини у сфері господарювання знайшли своє відображення і у Господарському кодексі України. Так, у ст. 283 ГКУ вказується, що за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного

призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

Із наведених вище визначень, котрі містяться у Цивільному та Господарському кодексах України, бачимо, що за договором оренди майно передається наймачеві у користування. Разом з тим, цілком очевидно, що у більшості відносин майнового найму наймач отримує і тимчасове право володіння річчю. Скажімо, оренда комп'ютера, приміщення, земельної ділянки де-факто у більшості випадків супроводжується також отриманням речового права на володіння даним майном. Тож, відповідні норми українського законодавства мають бути відкориговані, приміром такими чином, як то зроблено у російському Цивільному кодексі: майно передається орендареві за плату у тимчасове володіння та користування або в тимчасове користування (ч. 1 ст. 606 ЦК РФ). Інакше кажучи, не усілякий орендар є володільцем, але користувачем він буде завжди. Таке коригування має не лише формальне, а й сутнісне значення. Бо, право володіння та користування підлягає речово-правовому захисту у разі його порушення будь-якою особою, коли ж мова йде про «голе» право користування, воно може отримати захист лише від власника за нормами зобов'язального права.

Відносини, пов'язані з передачею майна у тимчасове користування, формуються шляхом укладання договору майнового найму. За правилом ст. 759 ЦКУ за даним договором наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк, інакше кажучи, тимчасовість володіння та користування річчю є визначальною умовою. Таким чином, упродовж договірного використання чужої речі наймач не може набути права власності на неї, він обов'язково повинен її повернути після закінчення дії договору. За користування майном наймач мусить сплачувати періодичні платежі упродовж тривалості договірних відносин. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Приблизно такий же характер мають ці відносини і у сфері господарювання: одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування індивідуально визначене майно виробничо-технічного, що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості. З наведених визначень вбачається, що даний договір може мати консенсуальний або реальний характер (ст 759 ЦКУ). Однак, відповідно до формулювання даного у ст. 283 ГКУ договір оренди може бути виключно реальним, тобто створювати правові наслідки для його сторін лише з моменту передачі речі [6, с. 198].

Повноваження розпоряджання майном передбачає не лише можливість його відчуження, а й встановлення різних обтяжень, таких, наприклад, як застава та залежне володіння на підставі договорів оренди, житлового найму, позики тощо [7, с. 37]. Згідно з правилами, встановленими чинним українським законодавством, подібні обтяження правочинами за участі власника або іншої особи, уповноваженої власником чи законом, жодним чином не впливають на можливість набуття володільцем права власності із впливом певного строку за аналогією з набувальною давністю користування чужим майном без відповідних повноважень.

Користування майном за договором найму обов'язково має тимчасовий характер, тож строк є суттєвою умовою даного договору [8, с. 59; 9, п. 2.6]. При цьому він може бути визначеним (контрагенти встановили певний термін чи подію, що обов'язково настане, які визначають момент закінчення договірних взаємин) або невизначеним. В останньому разі користування орендованим майном відбуватиметься знову-таки протягом певного часу, але визначення його темпоральних координат сторони віднесли до компетенції контрагентів. Кожен з них може заявити про закінчення договору у будь-який час, втім наймач після цього повинен повернути річ не негайно чи у семиденний строк, як того вимагає загальне правило ч. 2 ст. 530 ЦКУ, а упродовж одного місяця для рухомого майна та трьох місяців – для нерухомого. Такий правовий підхід слід визнати справедливим, позаяк мова йде про припинення відносин, що носили усталений та систематичний характер. Для господарських відносин строк, на який укладається договір оренди, є істотною умовою, відтак сторони мусять обов'язково досягти згоди стосовно тривалості цих взаємин.

Втім, тривалість орендних відносин не завжди віддається на відкуп учасників. Законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна. Так, згідно з ч. 3 ст. 93 Земельного кодексу оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – до 5 років та довгостроковою – не більше 50 років. Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору. Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний, вважається укладеним на період, що відповідає максимальному строку. Таке ж правило міститься і в правових актах, котрі регулюють тривалість відносин із договірною найму житла.

Таким чином, як бачимо, спеціальне законодавство України про оренду досить часто встановлює випадки, коли істотною умовою є *визначений* строк договору оренди. Це стосується, зокрема, господарських відносин щодо тимчасового користування чужим майном, оренди земельних ділянок у межах встановлених максимальних строків. У ст. 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» також вказується, що строк, на який укладається договір, є істотною умовою останнього. При цьому укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати примірному договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України – щодо майна державної власності; представницькими органами місцевого самоврядування – щодо майна комунальної власності. Згідно з п. 11 Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, затвердженого постановою КМУ № 820 від 12 серпня 2020 року, суттєвою умовою даної угоди є строк її дії з чітко визначеними початковим та кінцевим термінами. Таким чином, не встановлення конкретного періоду орендних відносин у наведених прикладах тягне неукладеність договору з усіма витікаючими наслідками [10, с. 152–153].

Учасники договору майнового найму від часу виникнення договірних відносин набувають конкретного правового статусу, котрий включає їхні суб'єктивні права щодо здійснення певних позитивних дій та вимагання необхідної поведінки

від контрагента, а також юридичні обов'язки, що кореспондують повноваженням *vis-a-vis*. Даний статус має важливі темпоральні координати, встановлені чинним законодавством та самими учасниками взаємин. Як вже відзначалося, договір майнового найму (оренди) може мати як консенсуальний, так і реальний характер. Якщо наймодавець зобов'язується передати річ наймачеві у користування, він мусить виконати цей обов'язок негайно або в обумовлений строк після початку дії договору. Виконання даного обов'язку наймодавцем є проявом належного здійснення ним умов консенсуальної угоди [11, с. 338]. При непереданні наймодавцем майна, наймач має право за своїм вибором вимагати від нього передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою, чи відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків. Коли ж момент виникнення відносин пов'язаний з фактом передачі майна від наймодавця до наймача з метою використання останнім, договір має реальний характер [12, с. 142]. В окремих випадках закон встановлює саме такий початок договірних орендних відносин: приміром з моменту передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини, що оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору, починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором (ч. 1 ст. 795 ЦКУ).

Якщо нормативне регулювання тривалості договірних орендних відносин, особливо за невизначеності строку, як правило, зауважень не викликає, то інша норма чинного законодавства, котра визначає порядок продовження дії договору, нічого, крім подиву не викликає. Мова йде про правило статті 764 ЦКУ, котра встановлює правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму: у разі, коли наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Подібний пасаж знаходимо і в Господарському кодексі України – у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ч. 4 ст. 284 ГКУ).

Коментоване правило пронизало усі відповідні підзаконні акти держави, воно жваво коментується та застосовується у судовій практиці. Між тим, як законодавець і правозастосовні органи, так і цивілісти вперто закривають очі на кричущі суперечності вказаного юридичного механізму самій сутності та призначенню темпорального регулювання зобов'язальних взаємин¹, його прямій неузгодженості з іншими нормами того ж цивільно-правового інституту. Почнемо з того, що строк є істотною умовою договору майнового найму, часовою межею здійснення права на оплатне користування чужим майном. Поза межами встановленого у договорі періоду договірні взаємини щодо оренди не існують. Про це, зокрема, чітко вказано у ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та ст. 291 ГКУ: договір оренди припиняється у разі

¹ Заради справедливості слід зазначити, що у публіцистиці зустрічаються критичні зауваження на адресу коментованого правила, але то відбувається лише з огляду на суперечливість його правозастосування, а не у зв'язку з неправильністю по суті: див. [13, с. 136–138].

закінчення строку, на який його було укладено. Такий же висновок витікає і з дослідження змісту ч. 1 ст. 763 ЦКУ. Адже, якщо закон каже, що договір найму укладається на строк, встановлений договором, цілком логічно, що він встановлює часові межі договірних взаємин, і поза ними їх просто не існує.

Отже, якщо, приміром, суб'єкт А (орендодавець) уклав договір з суб'єктом Б (орендарем) про користування останнім автомобілем з 10 червня по 25 листопада, за логікою договір закінчиться саме 25 листопада, а наступного дня – 26 листопада орендар мусить повернути річ власнику у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Невиконання даного обов'язку в установленний строк та його прострочення тягне наслідки, передбачені, зокрема, у ст. 785 ЦКУ – наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Таким чином, приходимо до висновку, що користування майном після закінчення договору оренди є неправомірним, виникає охоронне правовідношення, до змісту якого входять вимоги про виконання обов'язку в натурі (повернення речі), сплату неустойки, відшкодування збитків тощо. За даними вимогами у разі їх здійснення у судовому порядку починається перебіг позовної давності.

Все, здавалося б, прозоро і зрозуміло: використання автомобіля 26 листопада, 1 грудня і 20 грудня є незаконним. Але на заваді стає припис статті 764 ЦКУ, за яким хоча і непогоджене, але беззаперечне користування наймачем чужим майном протягом місяця від часу закінчення дії договору свідчить про переукладення договору, що вплив, на новий період тієї ж тривалості. Відразу виникає ціла низка питань, які за іншої правової побудови коментованих взаємин не мали би права на існування. При цьому, за великим рахунком, розумної відповіді на вказані питання немає. Тож і доводиться вищим судовим органам та іншим солідним правозастосовним та правокоментуючим установам займатися невдячною роботою – підлаштовувати конкретні взаємини учасників договору під відверто антиправову конструкцію. Так, Вищий господарський суд України підкреслює, що зі змісту статей 759, 763 і 764 ЦК України, частини другої статті 291 ГК України, частини другої статті 17 та частини другої статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вбачається, що після закінчення строку договору оренди він може бути продовжений на такий самий строк, на який цей договір укладався, за умови, якщо проти цього не заперечує орендодавець [9]. Дане тлумачення не виглядає розумним, бо, як відомо, подовжитися може лише те явище, що триває. Після закінчення договору зі спливом строку його дії, як то передбачено у ст. 26 ЗУ «Про оренду державного і комунального майна» (у попередній редакції) та ст. 291 ГКУ, не може бути мови про продовження.

Крім того, після закінчення періоду дії договору оренди проблемними за такого підходу відразу стають правові статуси учасників відносин. Особливо це стосується орендаря. Скажімо, він за наведеним вище прикладом продовжує користуватися автомобілем протягом 25 днів після закінчення договору, а орендодавець стосовно цього жодних претензій не виказує. Орендар усвідомлює, що додаткове п'ятиденне користування річчю у такому ж режимі призведе до переукладення договору. Строк чинності нових договірних взаємин буде тим же, що і раніше. Його

перебіг почнеться від першої дати після закінчення дії попереднього договору, хоча сторонам про це стане відомо пізніше – за місяць. Але такі сподівання далекі не означають, що власник не може висловити свої заперечення у наступні 5 днів. Якщо він вчинить подібні дії до спливу місячного строку від дати закінчення періоду дії договору оренди, це свідчитиме про не укладення нового договору на наступний період. Цілком логічно, що договірні відносини будуть вважатися припиненими від моменту закінчення строку, встановленого у первинному договорі. Відтак, «виявиться», що орендар упродовж певного досить тривалого строку незаконно користувався чужим майном, не виконував обов'язку щодо повернення речі, тож мусить за таке правопорушення сплатити неустойку в розмірі подвійної орендної плати.

Ретельне дослідження питання показує, що вказаний нормативний підхід є відголоском ще римських цивілістичних традицій, коли за договором найму припускався так званий – *tacito locatio* – мовчазний найм, тобто автоматичне подовження договору на невизначений строк, якщо відсутні заперечення сторін [14, с. 209]. Але за правилами римського приватного права відношення до матеріальних строків було дуже вільним. Період відносин визначався не у зв'язку з попередньою домовленістю контрагентів, а, виходячи із тривалості фактичного користування річчю. Так, прийняття наймодавцем внесеної на наступний строк плати, створювало обов'язок наймодавця притримуватися умов договору впродовж цього періоду [15, с. 582–583]. Натомість вважалося, що наймач сплачує лише за той час, протягом якого він використовував річ [16, с. 391]. В нинішніх умовах кардинально змінилася оцінка строку договору майнового найму – він є істотною умовою, яка впливає на зміст відносин з точки зору їхньої тривалості. Тож фактичні взаємини учасників мають значення радше як допоміжні чинники порівняно із домовленостями сторін, що були досягнуті при укладенні договору.

Підсумовуючи викладене, можемо зробити висновок про хибність правового припису про автоматичне продовження договору оренди у разі мовчання наймодавця протягом одного місяця з моменту його закінчення. Це де-факто призводить до можливих зловживань. Як позитив, маємо відзначити, що останні зміни до чинного законодавства певним чином виправили таку ситуацію, принаймні в царині регулювання відносин з оренди державного майна. В новій редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна» відсутній імператив про автоматичність переукладення договору у разі відсутності заперечень з боку наймодавця протягом місяця. Також у новітніх постановах КМУ № 820 від 12 серпня 2020 року, якими затверджені Примірні договори оренди державного майна, відсутній припис про таку можливість подібної пролонгації. Але, у більш юридично значимих актах, таких як Цивільний і Господарський кодекси України, подібне неправильне за суттю положення продовжує залишатися.

Література

1. Хачатуров Р. Л. Источники права. Вып. 1. Тольятти: Акцент, 1996. 512 с.
2. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. /Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова ...: за ред. О. В. Дзери. К.: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.
3. Калаур І.Р. Поняття договору найму у стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях. *Часопис Академії адвокатури України*. 2013. № 20. С. 1–7.

4. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М. : Статут, 2000. 800 с.
5. Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права: учебник. М. : ЗЕРЦАЛО, 2000. 245 с.
6. Паскевич Ю. В. Правовая природа договору найму (оренди). *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право*. 2013. Вип. 22. Т. 1. С. 197–200.
7. Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб. : Юридический центр Пресс, 2001. 299 с.
8. Абесалашвили М. З. Существенные условия и срок договора аренды. *Бизнес в законе*. 2011. № 2. С. 58–61.
9. Постанова Пленуму Вищогого господарського суду України № 12 від 29.05.2013 р. «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>
10. Подоляк С. А. Неукладеність господарських договорів – погляд зблизка. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. С. 151–154.
11. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2-х т. 4-е вид. перероб. і допов. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. К. : Юрінком Інтер, 2010. Т. 2. 1176 с.
12. Луць В. В. Строки і терміни в цивільному праві : монографія. К. : Юрінком Інтер, 2013. 320 с.
13. Степаненко Ю. М. Особливості пролонгації договору оренди нерухомості: теорія і практика. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 10. С. 134–141.
14. Макарчук В. С. Римське приватне право : навчальний посібник. К. : Атіка, 2007. 256 с.
15. Дождев Д. В. Римское частное право: учебник / под общ. ред. В. С. Нерсисянца. 2-е изд., измен. и дополн. М. : НОРМА, 2000. 784 с.
16. Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права. М. : Зерцало, 2003. 496 с.

Анотація

Гуйван П. Д. Строки в договорах про тимчасове користування майном. – Стаття.

У цій статті проводиться наукове дослідження питання про темпоральні координати здійснення належних дій учасниками відносин із тимчасового користування чужим майном. Робиться історичний огляд розвитку орендних взаємин у різних суспільствах, наголошується, що від самого їхнього початку був встановлений тимчасовий характер такого користування. Час його є істотною умовою відповідного договору. При цьому він може бути чітко встановлений контрагентами або невизначеним. У останньому разі закінчення користування річчю має відбуватися за правилом Цивільного кодексу. Це може статися за вимогою наймодавця, але таким же правом наділений і наймач. Кожен з них може заявити про закінчення договору у будь-який час: наймач після цього повинен повернути річ не негайно чи у семиденний строк, як того вимагає загальне правило ч. 2 ст. 530 ЦКУ, а упродовж одного місяця для рухомого майна та трьох місяців – для нерухомого. У темпоральному відношенні автором критично оцінені норми діючого законодавства, котре нормує порядок продовження дії договору після закінчення номінального строку його дії. Мова йде про правило статті 764 ЦКУ, котра встановлює правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму: у разі, коли наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений. Наводиться конкретна аргументація щодо суперечності вказаного юридичного механізму самій сутності та призначенню темпорального регулювання зобов'язальних взаємин. Адже строк є істотною умовою договору майнового найму, часовою межею здійснення права на оплатне користування чужим майном, а наведене правило практично нівелює цей основоположний принцип, дозволяючи нелегітимне користування майном упродовж місяця після закінчення договору. Крім того, така диспозиція на практиці призводить до численних зловживань. Автор позитивно оцінює законодавчі новели, що вилучили вказане правило з норм про оренду державного і комунального майна. Але проблема поки що залишається, бо подібні приписи ще містяться у Цивільному та Господарському кодексах.

Ключові слова: строк оренди, поновлення договору після його закінчення.

Summary

Guyvan P. D. Terms in contracts for temporary use of property. – Article.

In this article, a scientific study of the question of the temporal coordinates of the performance of appropriate actions by participants in the relationship for the temporary use of someone else's property is conducted. A historical overview of the development of lease relationships in various societies is made,

it is emphasized that the temporary nature of such use was established from their very beginning. Its time is an essential condition of the relevant contract. At the same time, it can be clearly established by counterparties or undefined. In the latter case, the end of the use of the thing must take place according to the rule of the Civil Code. This can happen at the request of the landlord, but the tenant has the same right. Each of them can declare the end of the contract at any time: after that, the tenant must return the item not immediately or within a seven-day period, as required by the general rule of Part 2 of Art. 530 of the Civil Code, and within one month for movable property and three months for immovable property. In terms of time, the author critically evaluated the norms of the current legislation, which regulates the procedure for extending the validity of the contract after the end of the nominal term of its validity. We are talking about the rule of Article 764 of the Civil Code, which establishes the legal consequences of continuing to use the property after the expiration of the lease agreement: in the event that the lessee continues to use the property after the expiration of the lease agreement, then, in the absence of objections from the lessor within one month, the agreement is considered renewed for the term, which was previously installed. A specific argument is presented regarding the contradiction of the specified legal mechanism to the very essence and purpose of temporal regulation of binding relationships. After all, the term is an essential condition of the property rental agreement, the time limit for the exercise of the right to paid use of someone else's property, and the given rule practically nullifies this fundamental principle, allowing illegitimate use of property within a month after the end of the contract. In addition, such a disposition in practice leads to numerous abuses. The author positively evaluates the legislative amendments that removed the specified rule from the norms on the lease of state and communal property. But the problem still remains, because similar prescriptions are still contained in the Civil and Economic Codes.

Key words: lease term, contract renewal after its expiration.