

**Коновалова О. С.,**

курсант

факультету підготовки фахівців для  
підрозділів превентивної діяльності

Дніпропетровського державного  
університету внутрішніх справ

**Мітусова К. С.,**

викладач кафедри

цивільного права та процесу

Дніпропетровського державного  
університету внутрішніх справ

## **ДОГОВІР НАЙМУ(ОРЕНДИ): ПОНЯТТЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ**

Починаючи з того моменту як Україна проголосила незалежність, саме орендні відносини, які почали стрімко розвиватися, стали для України пріоритетом її економічної політики. Створення певної правової бази для розвитку орендних відносин, сприяло саме прийняття законів та кодексів, а саме це Закон України «Про оренду державного та комунального майна», «Про оренду землі», Цивільного, Земельного та Господарського кодексів України.

Але, незважаючи на великий інтерес держави до відносин оренди і прийняття певних норм права, направлених саме на заснування та вдосконалення відносин найму (оренди) нерухомого майна, сучасне цивільне законодавство в сфері регулювання орендних відносин окреслюється протиріччям та мінливістю. Відтак це негативно впливає на розвиток економічних відносин з використанням договорів найму (оренди) нерухомого майна, та викликає велику кількість правопорушень та спорів між сторонами цих договорів.

В нашому повсякденному житті, договір оренди є одним з широковідомих договорів, які застосовуються саме коли одна сторона передає майно у користування іншій стороні. Цей договір може використовуватися як у підприємницькій так і у побутовій сферах. Як відомо, договір найму містив норми ще у римському праві, однак сучасне правове регулювання правовідносин, що виникають з даного договору, містить багато суперечностей та недоліків, що ускладнюють застосування даного інституту на практиці. Не дивлячись на те, що правова природа договору найму є загально визнаною та узгодженою, однак саме окремі аспекти договору найму (оренди) є дискусійними та по – різному інтерпретуються науковцями.

Аналіз договору найму (оренди) доцільно почати з наведення його визначення. Відповідно до ст. 759 Цивільного кодексу України: «за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк».

Виходячи з даного визначення, можемо зробити висновок, що договір є консенсуальним або реальним, оплатним та двостороннім. Якщо звернутися ще до часів римського приватного права, то в ньому було прийнято, що договір найму (оренди) є консенсуальним, однак якщо виходити з визначення, даного у ст. 759 Цивільного кодексу України договір найму (оренди) може бути і реальним, якщо сторони передбачать це у договорі.

Більше того, відповідно до визначення даного у ст. 283 Господарського кодексу України договір оренди може бути виключно реальним, тобто створювати правові наслідки для його сторін лише з моменту передачі речі. Питання визнання договору найму консенсуальним або реальним має важливе практичне значення, оскільки у першому випадку правові наслідки для сторін договору виникають з моменту досягнення у належній формі згоди з істотних умов договору, а у другому – з моменту передачі речі.

Якщо до моменту передачі майна договір вважається неукладеним (реальний договір), то нелогічними є способи захисту прав наймача у випадку невиконання наймодавцем обов'язку щодо передачі об'єкту оренди, передбачені ст. 766 Цивільного кодексу України. Такі способи захисту мають сенс лише щодо консенсуального договору, оскільки обов'язки у наймодавця у такому випадку виникають з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов у належній формі. Якщо ж договір є реальним, то поки об'єкт найму не переданий наймачу, договір вважається неукладеним, а тому застосувати способи захисту передбачені ст. 766 Цивільного кодексу України не вбачається можливим.

Тож як висновок, можемо зазначити що договір найму (оренди) за своєю правовою природою являється двостороннім та оплатним договором. Виходячи з положень Цивільного кодексу України договір найму (оренди) може бути як реальним, так і консенсуальним. Відповідно до норм Господарського кодексу України, договір оренди є виключно реальним. Також право оренди має зобов'язально-правову природу, а якщо за договором майно передається ще й у володіння то право оренди має і обмежену речову – правову природу. У такому випадку орендар (наймач) стає титульним володільцем з моменту передачі йому речі наймодавцем.

Оскільки орендні права є не об'єктом, а змістом орендних правовідносин, то передавати їх іншій особі як самостійний об'єкт неможливо. Передати права наймача іншій особі можливо лише шляхом заміни наймача у договірному зобов'язанні.

#### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України. Кодекс від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Договір оренди (найму) та його різновиди: метод. рек. 2014 р. URL: [https://vasilk-rn.dp.gov.ua/OBLADM/vasilkovka\\_rda2014.nsf/2e8f79a579e9ccd3c22573fe003fcdf0/2c960c27619546d0c2257d1c00439375](https://vasilk-rn.dp.gov.ua/OBLADM/vasilkovka_rda2014.nsf/2e8f79a579e9ccd3c22573fe003fcdf0/2c960c27619546d0c2257d1c00439375).
3. Яновицька Г. Б., Кучер В. О. Цивільне право України: навч. посібник. Львів: ЛьвДУВС, 2011. 468 с.