# КУРСОВА РОБОТА

**На тему: *“Юридична природа договору майнового найму та його види в цивільному праві”***

***Майновий найм. Оренда. Прокат.***

***Безоплатне користування майном***

У господарському обороті значне поширення мають відноси­ни майновому найму і такі його різновиди, як оренда та прокат.

З економічної точки зору майновий найм (оренда, прокат) оз­начає одержання майна у тимчасове користування за плату. Зда­ючи майно в найм, власник майна продає споживну вартість його частинами.

До майнового найму (оренди, прокату) організації чи грома­дяни вдаються в тих випадках, коли ту чи іншу річ купляти обтяжливо або невигідно, наприклад, у разі тимчасової потреби, або коли певна річ взагалі не може бути предметом купівлі-про­дажу. Здають майно в найм громадяни і організації, які тимча­сово самі його не використовують. За допомогою майнового най­му розширюються господарські можливості використання май­на. Поряд з цим найм слугує засобом взаємодопомоги між гро­мадянами і організаціями та сприяє упорядкуванню побуту гро­мадян.

**Майновий найм**

**Поняття договору майнового найму.** Правовідносини найму ви­никають на підставі договору. Як зазначається в статті 256 ЦК України, за договором майнового найму наймодавець зобов'я­зується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату. Цей договір є консесуальним, сплатним і двостороннім.,

Важливою особливістю договору майнового найму є те, що на його підставі майно переходить до наймача у користування, а не у власність, повне господарське відання чи оперативне управлін­ня, як це має місце за договором купівлі-продажу, поставки, міни, позики тощо. Проте здійснення права користування по­в'язане з необхідністю володіння майном. Тому слід визнати, що наймач набуває також право володіння набутим майном і, крім того, в силу договору наймач набуває деякі права по розпо­рядженню найнятим майном. Наприклад, наймач, виконуючи свій обов'язок підтримувати найняте ним майно у справному стані (ст.265 ЦК України), може передавати річ у ремонт, а у випадках, передбачених законом або договором, наймач може здавати найняте майно в піднайм (ст.267 ЦК України), тобто він має і право розпорядження. Проте права наймача по володінню, користуванню і розпорядженню обмежені законом і договором.

За договором майнового найму зобов'язання між наймодавцем і наймачем виникає з того часу, коли сторони досягай зго­ди, а не з моменту передачі майна у користування, тобто даний договір є консесуальним. Звідси наймач вправі витребувати від наймодавця обумовлене договором майно, коли наймодавець надає його наймачеві (ст.263 ЦК України).

З моменту укладення договору в наймача виникає обов'язок прийняти обумовлене договором майно і вносити за користу­вання ним плату. Отже, договір є сплатним, крім того, це дво­сторонній (взаємний) договір, тобто такий, що породжує права і обов'язки для кожної із сторін договору.

**Сторони і об'єкт договору.** Сторонами в договорі майнового найму є наймодавець і наймач. Наймодавець надає майно, яке належить йому на праві власності (праві повного господарсько­го відання чи оперативного управління), а наймач одержує май­но в тимчасове сплатне користування. Наймодавцями і найма­чами можуть бути як громадяни, так і організації (в тому числі іноземні) в межах їхньої правосуб'єктності. Об'єктом договору можуть бути лише індивідуально визначені речі, споживна вартість яких передається поступово і які в цивільному праві називаються неспоживними. Це зумовлено змістом самого договору майнового найму, за яким наймач після закінчення стро­ку договору або його припинення достроково зобов'язується по­вернути те саме майно в натурі. Об'єктом договору не може бути індивідуально визначене майно, вилучене або обмежене у ци­вільному обороті, а також те майно, яке не може перебувати у власності того чи іншого суб'єкта права власності (Постанови Верховної Ради України про право власності на окремі види майна ВІДІ 7.06.92; від 22.04.93; від 15.07.94; від 21.01.95).

**Форма і строк договору.** Договір майнового найму укладається як в усній, так і в письмовій формі. Згідно зі статтею 257 ЦК України договір майнового найму між громадянами на строк більше одного року повинен бути укладений у письмовій формі. Письмова форма застосовується до договору найму майна дер­жавних, кооперативних та інших громадських організацій, за ви­нятком випадків, передбачених окремими правилами.

Строк договору майнового найму визначається за погоджен­ням сторін, якщо інше не встановлено чинним законодавством (ст.258 ЦК України).

Відповідно до статті 259 ЦК України договір майнового найму може бути укладений без зазначення строку. В такому разі він вважається укладеним на невизначений строк і кожна із сторін вправі відмовитись від договору в будь-який час, попередивши про це в письмовій формі другу сторону за три місяці. У разі продовження користування майном після закінчення строку до­говору наймач при відсутності заперечень з боку наймодавця може користуватись майном і далі. Така мовчазна згода наймо­давця на продовження строку користування майном вважається поновленням договору на невизначений строк і кожна із сторін вправі у будь-який час відмовитись від договору, попередивши про це другу сторону за один місяць (ст.260 ЦК України).

**Права і обов'язки сторін.** Основним обов'язком наймодавця є своєчасне надання наймачеві майна у стані, що відповідає умо­вам договору і призначенню майна (ст.262 ЦК України). Най­мач вправі вимагати надання йому майна в строки, зазначені в договорі. У разі порушення наймодавцем цього обов'язку Ци­вільний кодекс України передбачає право наймача витребувати від нього майно і вимагати відшкодування збитків, завданих зат­римкою виконання або із свого боку відмовитись від договору і стягнути збитки, завдані його невиконанням (ст.208, 263).

Наймодавець несе відповідальність за недоліки наданого май­на, як за неналежне виконання зобов'язання (ст.203 ЦК Украї­ни). Під недоліками розуміють такі вади майна, які чинять пе­решкоду нормальній його експлуатації чи використанню. Однак у силу частини другої статті 262 ЦК України наймодавець не відповідає за недоліки майна, які були ним застережені при ук­ладенні договору незалежно від їх характеру. Так, здавання в найм будинку, який підлягає капітальному ремонту, вважається правомірним, якщо наймодавець обумовив дефекти будівлі. Статті 264 і 265 ЦК України визначають обов'язки сторін по капіталь­ному і поточному ремонту найнятого майна. За загальним пра­вилом, якщо інше не передбачено законом чи договором, про­водити капітальний ремонт — це обов'язок наймодавця, а по­точний — обов'язок наймача. Проте капітальний ремонт може бути здійснений наймачем у випадках, коли наймодавець не робить його, а також коли капітальний ремонт зумовлений не­відкладною необхідністю. Наймач, зробивши капітальний ремонт, вправі стягнути з наймодавця вартість ремонту чи зарахувати її в рахунок найомної плати. Крім того, наймач може вимагати до­строкового розірвання договору і стягнути збитки, завдані його невиконанням (частина друга ст.264, ст.270 ЦК України). Ос­кільки договір майнового найму є сплатним, наймач зобов'яза­ний своєчасно вносити плату за користування майном (п.1 ст.265 ЦК України). Плата, визначена при укладенні договору, може бути зменшена в ході виконання договору. Наймач вправі вима­гати відповідного зменшення найомної плати, якщо через об­ставини, за які він не відповідає, можливість користування най­нятим майном істотно зменшилася (ст.266 ЦК України). Най­мач зобов'язаний користуватися майном відповідно до договору і призначення майна, підтримувати найняте майно у справному стані, проводити за свій рахунок поточний і капітальний ре­монт, якщо за законом або за договором ці обов'язки поклада­ються на наймача.

Порушення наймачем зазначених обов'язків дає право наймо-давцеві вимагати дострокового розірвання договору (ст.269 ЦК України). З припиненням договору наймач зобов'язаний повер­нути майно у тому стані, в якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу, або у стані, обумовленому договором. Цей обов'язок наймача зазначений у пункті 5 статті 265 ЦК України, а також випливає із суті самого договору, за яким майно пере­дається у тимчасове користування. В разі погіршення найнятого майна наймач повинен відшкодувати наймодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення майна сталося не з його вини (ст.271). Ризик випадкової загибелі чи зіпсування найнятого майна несе наймодавець як його власник (ст.130 ЦК України).

Інколи наймач робить поліпшення найнятого майна. Питання про долю поліпшення вирішується залежно від того, з дозволу чи без дозволу наймодавця проведено поліпшення, а також від того, можливо чи неможливо відокремити поліпшення без шко­ди для майна. У разі проведеного з дозволу наймодавця по­ліпшення майна наймач має право на відшкодування зроблених необхідних витрат, якщо інше не передбачено законом або до­говором. За відсутності такого дозволу зроблені наймачем по­ліпшення, якщо їх можна відокремити без шкоди для майна і якщо наймодавець не погодиться відшкодувати вартість їх. Мо­жуть бути вилучені наймачем. Поліпшення, які зроблені найма­чем без дозволу наймодавця і які не можна відокремити без шкоди для майна, відшкодуванню не підлягають (ст.272 ЦК України).

**Піднайм.** Однією з форм використання найнятого майна є піднайм. Здавання майна в піднайм дозволяється лише за згодою наймодавця, якщо інше не передбачено законом або договором (ст.267 ЦК України). Піднайм оформляється договором, за яким наймач передає піднаймачеві все або частину майна в тимчасове користування за плату. З укладенням договору піднайму пород­жуються дві самостійні групи договірних зобов'язань, а саме: між наймодавцем і наймачем та між наймачем і піднаймачем. Са­мостійність цих зобов'язань означає, що у піднаймача виникають права і обов'язки щодо первісного наймодавця. Перед наймодав­цем залишається зобов'язаним тільки наймач, а у піднаймача ви­никають права і обов'язки лише щодо наймача. З припиненням договору найму припиняє свою дію і договір піднайму, незалеж­но від того, чи закінчився строк його дії, чи ні.

Від піднайму слід відрізняти перенайм, за яким наймач пере­дає всі права і обов'язки за договором найму іншій особі, яка замінює в договорі наймача. Перенайм може мати місце лише за згодою наймодавця, бо це слід розглядати як переведення боргу (ст.201 ЦК України).

З метою забезпечення стабільності дії договору статтею 268 ЦК України встановлено, що у разі переходу права власності на здане в найм майно від наймодавця до іншої особи договір най­му зберігає чинність для нового власника. Договір найму збері­гає чинність і у разі переходу майна від однієї державної орга­нізації (наймодавця) до іншої.

# Оренда майна державних підприємств і організацій

**Поняття договору оренди.** Оренда — це один із видів майново­го найму. Відносини оренди регулюються спеціальним норма­тивним актом — Законом України «Про оренду державного май­на» (1995 р.). Крім того, деякі питання оренди регулюються Законом України «Про приватизацію майна державних підприємств» (1992 р.), Законом України «Про підприємства в Україні» (1991 р.), Законом України «Про підприємництво» (1991 р.). Земельним кодексом України (1992 р.) та іншими законо­давчими актами, постановами і декретами Кабінету Міністрів України, рішенням Фонду державного майна України.

Закон про оренду регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, їхніх струк­турних підрозділів, а також майнові відносини між орендодав­цями та орендарями щодо господарського використання дер­жавного майна. Оренда майна інших форм власності регулюєть­ся положеннями Закону про оренду, якщо інше не передбачено законодавством України та договором оренди.

Відповідно до Закону про оренду об'єктами оренди можуть бути цілісні майнові комплекси підприємств або їхніх структур­них підрозділів (філіалів, цехів, дільниць), окреме індивідуально визначене майно, наприклад: окремі будинки, споруди, устатку­вання, транспортні засоби, інвентар, інструменти, інші матері­альні цінності.

Законодавством встановлюються види цілісних майнових ком­плексів підприємств, які за характером своєї діяльності не можуть бути об'єктами оренди. Наприклад, діяльність по виготовленню і реалізації наркотичних засобів, військової зброї та боєприпасів для неї, вибухових речовин, діяльність по виробництву, ремонту і реалізації спортивної, мисливської вогнепальної зброї та боєпри­пасів до неї, а також холодної зброї. Не можуть бути об'єктом оренди транспортні підприємства, які здійснюють внутрішні та міжнародні перевезення пасажирів і вантажів, підприємств, діяльність яких пов'язана з видобуванням дорогоцінних металів і дорогоцінних каменів, виготовленням і реалізацією виробів з їх використанням та інша діяльність. Декретом Кабінету Міністрів України від 31 грудня 1992 р. затверджений Перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їхніх структур­них підрозділів основного виробництва, приватизація або переда­ча в оренду яких не допускається. До них належать радіотелевізійні передавальні центри та об'єкти, що становлять загальнодержавну систему зв'язку, а також об'єкти, що забезпечують зв'язком орга­ни законодавчої та виконавчої влади, магістральні лінії електро­передачі, магістральні трубопроводи та інші об'єкти.

Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт із закін­ченим циклом виробництва продукції (робіт, послуг).

Здача майна в оренду не спричиняє передачу права власності на це майно. Воно надається іншим особам у тимчасове і платне володіння і користування. Документом, який регламентує відно­сини оренди, є договір оренди. Він укладається в письмовій формі на засадах добровільності і рівноправності сторін. Отже, за дого­вором оренди одна сторона (орендодавець) зобов'язується нада­ти другій стороні (орендареві) відповідне майно у строкове платне володіння і користування для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

**Сторони і об'єкт договору.** Залежно від виду об'єкта оренди орендодавцями виступають:

— Фонд державного майна України — щодо цілісних майно­вих комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів, що є загальнодержавною власністю;

— органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Рес­публіки Крим та місцевими Радами народних депутатів управля­ти майном, яке перебуває відповідно у їх власності;

— державні підприємства — щодо цілісних майнових комп­лексів, їхніх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Ці державні підприємства можуть виступати орендодавцями з доз­волу органів, у підпорядкуванні яких вони знаходяться;

— державні підприємства — щодо окремого індивідуально ви­значеного майна відповідно до законодавчих актів України та своїх статусів.

У випадку передачі в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів, а також нежилих при­міщень орендодавець повинен отримати на це згоду органу, упов­новаженого управляти відповідним державним майном, та пого­дити з ним істотні умови договору оренди.

Ініціатива в укладенні договору оренди може виходити від членів трудового колективу підприємства або їхніх структурних підрозділів, фізичних та юридичних осіб. Проте, якщо об'єктом оренди є *цілісні майнові комплекси* державних підприємств, то пріоритет надається трудовим колективам цих підприємств. У такому випадку орендодавець зобов'язаний у триденний строк повідомити про здачу в оренду відповідних цілісних майнових комплексів.

Трудовий колектив може стати орендарем за таких умов. По-перше, якщо за рішення трудового колективу про оренду майна державного підприємства проголосувало більше половини його членів. По-друге, члени трудового колективу, які бажають стати орендарями, створюють господарське товариство, яке має набути статус юридичної особи. Для цього засновниками господарського товариства приймається статут, у якому зазначаються: найме­нування цього господарського товариства, його місцезнаходжен­ня, цілі діяльності, порядок вступу і виходу з нього, права та обо­в'язки членів господарського товариства, його органи управлін­ня, порядок розподілу доходу, умови припинення діяльності гос­подарського товариства. Статут підлягає державній реєстрації, з дня якої господарське товариство набуває прав юридичної особи.

До реєстрації статуту господарського товариства кожен член трудового колективу державного підприємства або його струк­турного підрозділу, цілісний майновий комплекс якого передаєть­ся в оренду, має право вступити в зазначене господарське това­риство на підставі особистої заяви. Створене трудовим колекти­вом господарське товариство має переважне перед іншими фізич­ними та юридичними особами право на укладення договору орен­ди майна того державного підприємства, де воно утворене.

Господарське товариство, інші фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди майна державних підприємств, направляють заяву та проект договору оренди відповідному орен­додавцеві. Орган, якому направлено заяву та проект договору, зобов'язаний розглянути їх протягом 15 днів з часу одержання і дати відповідь про прийняте рішення.

Укладення договору оренди майна державних підприємств з іншими фізичними та юридичними особами здійснюється за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного трудовим колективом підприємства впродовж двадцяти днів з дня одержання повідомлення про намір орендувати цілісний майновий комплекс.

У разі неправомірної відмови від укладення договору, а також неодержання відповіді в установлений строк господарське това­риство, заінтересовані фізичні та юридичні особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду, арбітражного суду. Будь-яка із заінтересованих сторін має право передати справу до суду, арбітражного суду також у разі недосягнення домовленості щодо змісту договору оренди.

**Зміст договору оренди. Права і обов'язки сторін.** Зміст договору 7 визначається сукупністю його умов. Закон про оренду встанов­лює, що у договорі оренди мають бути визначені об'єкт оренди (склад і вартість майна), строк, на який укладається договір орен­ди, орендна плата, порядок використання амортизаційних відра­хувань, відновлення орендованого майна та умови його повер­нення. За згодою сторін у договорі оренди можуть бути й інші умови. Умови договору оренди зберігають свою силу і у випад­ках, коли після його укладення законодавством будуть встановлені правила, які погіршують становище орендаря. Реорганіза­ція орендодавця не є підставою для зміни умов договору чи ро­зірвання його. Договір оренди є консесуальним договором, бо він вважається

укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору, а передача об'єк­та оренди орендареві здійснюється у строки і на умовах, визна­чених у договорі оренди.

До істотних умов договору належить орендна плата, що є фіксо­ваним платежем, який орендар вносить орендодавцеві незалеж­но від наслідків господарської діяльності. Розмір орендної плати визначається з урахуванням вартості орендованого майна. Оцін­ка вартості майна проводиться за методикою, що затверджуєть­ся Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку, граничні розміри та порядок викорис­тання орендної плати визначаються Кабінетом Міністрів Украї­ни і Фондом державного майна України. Строки внесення оренд­ної плати визначаються в договорі. Орендна плата встановлюєть­ся, як правило, у грошовій формі. Проте залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватись у натуральній або грошово-натуральній формі. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно та у повному розмірі. Порядок зміни розмірів орендної плати може бути змінений відповідно до правил, передбачених Зако­ном про оренду.

Строк договору оренди визначається за погодженням сторін, тобто він може бути укладений на будь-який строк; укладення договору оренди без зазначення строку не допускається. При відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну до­говору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Орендар має пе­реважне право на продовження строку дії договору.

^Орендар зобов'язаний зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його пошкодженню, псуванню. На орендаря може бути покладений обов'язок використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, організації, майно яких передано в оренду.

Законом про оренду передача цілісних майнових комплексів у

суборенду не допускається.

Здане в оренду майно,як уже зазначалось, не стає власністю орендаря. Але продукція і доходи (прибуток), одержані оренда­рем у результаті використання орендованого майна, є його власністю. Амортизаційні відрахування залишаються у розпорядженні орендаря і використовуються на відновлення орендованих основ­них фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власникові орен­дованого майна, якщо інше не передбачено договором оренди. Визначення власника того чи іншого майна має принципове зна­чення, бо ризик випадкової загибелі чи пошкодження майна несе його власник, якщо інше не встановлено в законі або договорі.

Відповідно до Закону про оренду орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, нарівні із захистом, установленим цивільним законодавством щодо права власності. Він може вимагати повернення орендова­ного майна з будь-якого незаконного володіння, усунення пере­шкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, заподіяної май­ну всіма особами, включаючи орендодавця. Орендар може захи­стити свої права шляхом подання віндикаційного і негаторного позову, а також позову про відшкодування збитків (шкоди).

**Припинення договору.** Цивільним кодексом встановлено загальне правило, за яким у разі переходу права власності на здане в найом майно від наймодавця до іншої особи договір найму зберігає чинність для нового власника (ст.268). Стосовно оренди дер­жавного майна Законом України «Про оренду державного май­на» встановлено, що рішення державного органу про приватиза­цію об'єкта оренди є підставою припинення договору оренди. Доцільність такого правила не викликає сумніву, бо оренда май­на не може бути перешкодою приватизації державної власності. Проте, як здається, це правило має стосуватися лише договору оренди без права викупу орендованого майна, бо оренда майна з правом майбутнього викупу є одним із способів приватизації державного майна. Крім приватизації орендованого об'єкта, до­говір оренди припиняється внаслідок: закінчення строку, на який його було укладено; викупу об'єкта оренди; загибелі об'єкта орен­ди. Договір оренди може бути розірвано достроково за згодою сторін, а на вимогу однієї із сторін він може бути достроково розірваний за рішенням суду, арбітражного суду у разі невико­нання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передба­чених законодавством. У разі розірвання договору оренди, закін­чення строку його дії та відмови від його продовження орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. З припиненням договору у сторін виникають певні права і обов'язки щодо поліпшень орендованого майна. На орендодавця покладається обов'язок компенсувати затрати орендаря на відповідні поліпшення, якщо він здійснив їх за згодою орендодавця і за рахунок своїх коштів, звичайно, якщо інше не визначено у договорі оренди. Якщо орендар здійснив по­ліпшення орендованого майна без відома орендодавця, орендо­давець може, але не зобов'язаний, компенсувати проведені орен­дарем затрати. У разі відмови орендодавця від такої компенсації орендар має право привласнити ті поліпшення, які можуть бути відокремлені від орендованого майна без заподіяння йому шко­ди. Вартість поліпшень, які зроблені орендарем без згоди орен­додавця і які не можна відокремити без шкоди для майна, відшко­дуванню не підлягає.

Законом про оренду не визначаються конкретні розміри і форми майнової відповідальності за невиконання обов'язків за догово­ром, а лише констатується, що сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України за договором.Цедає підстави стверджувати, що відповідальність за порушення умов договору, невиконання або неналежне виконання сторо­нами обов'язків може бути не тільки у формі відшкодування за­подіяних збитків (шкоди), а й у формі оплати неустойки, перед­баченої законом і обумовленої в договорі.

Спори за договором оренди розглядаються судом, арбітраж­ним судом відповідно до їх компетенції.

**Форми здійснення орендарем підприємницької діяльності.** Зако­ном про оренду передбачається, що орендарі мають право на вибір організаційно-правових форм здійснення підприємницької діяль­ності. Вони можуть створювати відповідні господарські товарист­ва, затвердивши їхній статут і призначивши (обравши) керівника. Статут створеного орендарем підприємства не може суперечити договору оренди. Отже, йдеться про виникнення певних юридич­них осіб, правовий статус яких визначається в основному догово­ром оренди. Порядок створення і діяльність таких юридичних осіб регулюються відповідними законодавчими актами України, наприклад: Законом України «Про підприємства в Україні», За­коном України «Про господарські товариства» (1991 р.).

Законом про оренду визначається, що в разі, коли об'єктом оренди є цілісні майнові комплекси державних підприємств, структурні підрозділи цих підприємств, то їхня діяльність як дер­жавних припиняється з моменту реєстрації статуту створеного орендарем підприємства. З цього моменту припиняються і роз­риваються трудові договори (контракти) з працівниками цього підприємства, структурного підрозділу.

Створене орендарем підприємство стає правонаступником прав і обов'язків державного підприємства відповідно до договору орен­ди. Якщо об'єктом оренди є цілісний майновий комплекс структурного підрозділу, створене орендарем підприємство стає право­наступником прав і обов'язків державного підприємства, органі­зації, пов'язаних з діяльністю цього структурного підрозділу.

Як зазначено у Законі про оренду, орендар у разі банкрутства створеного ним орендного підприємства відповідає по боргах підприємства майном, яке належить йому на праві власності відповідно до законодавства України. Не може бути звернене стягнення на майно, яке передане в оренду, бо передача майна в оренду не припиняє права власності орендодавця на це майно.

Порядок найму працівників на створене орендарем підприєм­ство визначається його статутом.

Працівникам державних підприємств, структурних підрозділів, що припинили свою діяльність внаслідок створення орендарем підприємств і з якими не укладено трудові договори, забезпечу­ються соціально-правові гарантії, передбачені законодавством України.

**Прокат**

Побутовий прокат регулюється статтями 273—276 ЦК Украї­ни, а окремі його види регламентуються додатково Типовими договорами і Правилами побутового прокату.

Прокат являє собою різновид майнового найму, тому ряд норм ЦК про майновий найом поширюється і на побутовий прокат (ст.262, 263, п.1, 2, 3 і 5 ст.265, ст.269, 271 і 272).

За договором побутового прокату державні, кооперативні та інші громадські організації надають громадянам у тимчасове ко­ристування за плату предмети домашнього вжитку, музичні інструменти, спортивний інвентар та інше майно.

З цього визначення випливає, що наймодавцем за договором побутового прокату може бути тільки організація, а наймачем — тільки громадянин. Предметом прокату можуть бути лише індиві­дуально визначені і неспоживні речі. Залежно від предмета прока­ту не всі громадяни можуть виступати наймачами. Так, для одер­жання напрокат мотоцикла, моторного човна, катера необхідно, крім паспорта, мати посвідчення на право керування. На підставі договору прокату речі передаються для задоволення побутових або культурних потреб наймача і членів його сім'ї. Тому цілком логіч­ним є правило, що здача в піднайм майна, одержаного за догово­ром побутового прокату, не допускається (ст.276 ЦК України).

Договір прокату укладається в усній формі, але при цьому, як правило, організація прокату видає письмовий документ, наприк­лад, квитанцію.

У місцях масового відпочинку предмети прокату видаються в погодинне користування після пред'явлення громадянином-най­мачем паспорта (іншого документа) або під грошовий завдаток.

Письмова форма обов'язкова у випадках, коли цього вимага­ють типові договори прокату (частина друга ст.274 ЦК України).

Організації зобов'язані надавати громадянам у користування предмети прокату за плату, розмір якої визначається відповідно до встановлених тарифів (прейскурантів). При укладенні догово­ру на строк до ЗО діб наймач вносить повну вартість прокату згідно з прейскурантом. За прокат на більший строк оплата проводиться помісячне, а плата за прокат на місці — за погодинним графіком.

Для відносин побутового прокату характерним є те, що при укладенні договору організація зобов'язана в присутності най­мача перевірити справність майна, що здається в найм (частина третя ст.274 ЦК України), і ознайомити його з правилами тех­нічної експлуатації складних предметів. Цим самим посилюють­ся гарантії наймача щодо передачі йому речі належної якості і надійного використання її.

Із змісту статті 275 ЦК України щодо строків договору прока­ту випливає, що до цього договору не застосовуються загальні строки договору майнового найму (ст.258 цього кодексу). Сто­рони, визначаючи строки договору прокату, керуються відпові­дними типовими договорами і Правилами побутового прокату.

На відміну від звичайного договору майнового найму, наймач за договором прокату вправі без пояснення причин у будь-який час розірвати договір і повернути майно організації. Дострокове розірвання договору за ініціативою наймодавця можливе в судо­вому порядку, якщо наймач: 1) користується майном не за його призначенням; 2) навмисно або з необережності погіршує стан майна; 3) не вніс найомної плати протягом місяця з дня закін­чення строку платежу.

Наймодавець зобов'язаний за свій рахунок проводити як кап­італьний, так і поточний ремонт предмета прокату. В разі вихо­ду з ладу предмета прокату на наймодавця покладається обов'я­зок у триденний строк усунути пошкодження або замінити його однорідним справним предметом. За час знаходження предмета прокату в ремонті плата за прокат не стягується. Якщо не­справність викликана порушенням правил експлуатації предме­та прокату, наймач сплачує вартість ремонту і транспортування.

Після закінчення строку договору наймач повинен повернути майно справним. Якщо воно буде пошкоджене, то наймач зобо­в'язаний відшкодувати наймодавцеві вартість ремонту або спла­тити збитки, завдані псуванням майна.

**Безоплатне користування майном**

**Поняття договору безоплатного користування** майном. Майно може бути надане в користування іншим особам не тільки за плату, як це має місце за договором майнового найму, оренди, прокату, а й у безоплатне користування. Такі відносини виника­ють на підставі договору безоплатного користування майном і регулюються статтями 324—331 ЦК України. Зазначений договір має багато спільних рис з договором майнового найму, тому правила статті 257, частини першої статті 259, статей 260, 262, пунктів 2—5 статті 265 і статей 271, 272 ЦК України, в яких йдеться про договір майнового найму, застосовуються і до дого­вору безоплатного користування майном.

У статті 324 визначено, що за договором безоплатного корис­тування майном одна сторона зобов'язується передати або пере­дає майно в безоплатне тимчасове користування другій стороні, а остання зобов'язується повернути те саме майно. (Сторони цього договору називатимемо відповідно наймодавець і наймач, враховуючи його спорідненість з договором майнового найму). Безоплатність цього договору є суттєвою ознакою, що відрізняє його від договору майнового найму. Іншою особливістю є те, що договори безоплатного користування майном залежно від суб'єктивного складу можуть бути реальними і консесуальними і відповідно односторонніми і двосторонніми.

Коли наймодавцем виступає громадянин, то такий договір є реальним, бо він вважається укладеним з часу передачі майна, а не з моменту домовленості про його передачу. За таким догово­ром одна сторона має права, а друга — обов'язки, що свідчить про його односторонність. Якщо наймодавцем виступає органі­зація, то договір може бути і реальним, і консесуальним. За консесуальним договором права і обов'язки сторін виникають з часу досягнення згоди про передачу майна в користування, а сама передача цього майна може не збігатися з моментом укла­дання договору. Консесуальний договір належить до категорії двосторонніх договорів, оскільки сторони його зв'язані взаєм­ними правами і обов'язками.

(Договір безоплатного користування майном має широке за­стосування. Між громадянами цей договір укладається для на­дання, як правило, побутових послуг; між організаціями і гро­мадянами він є правовою підставою безоплатного користування книгами, спортивним інвентарем, музичними інструментами.Напідставі договору між організаціями здійснюються міжбібліотеч­ний обмін книгами, передавання експонатів для виставок.

Підприємства, кооперативи мають право надавати безоплатно в тимчасове користування іншим підприємствам, організаціям, ус­тановам і громадянам будинки, споруди, устаткування, транс­портні засоби, інвентар.

Предметом договору можуть бути тільки індивідуально визна­чені і неспоживні речі, бо із закінченням чи розірванням дого­вору мають бути повернені ті самі речі з урахуванням нормаль­ного зносу.

Форма і строк договору. До форми договору безоплатного ко­ристування майном ставляться вимоги, передбачені статтями 44, 46, 257 ЦК України. Істотною умовою договору безоплатного ко­ристування майном є його строк. Строк залежить від складу учас­ників і предмета договору. Строк договору між громадянами за­коном не визначений, тому такий договір може бути укладений на будь-який строк. Між організаціями строк договору не пови­нен перевищувати одного року, якщо законодавством не вста­новлено інше. Якщо договір, який може бути укладений на строк не більше одного року, укладений на більш тривалий строк, він вважається укладеним на один рік. У разі укладення договору без зазначення строку кожна з сторін вправі відмовитись від договору в будь-який час, попередивши про це в письмовій формі іншу сторону за один місяць, а в договорі з приводу користування бу­динками або нежилими приміщеннями — за три місяці. Якщо жоден з учасників такого договору не заявить про відмову від нього, договір вважається припиненим по закінченні року (ст.325). Договір безоплатного користування майном, укладений без за­значення строку, може бути розірваний на вимогу особи, до якої перейшло право власності (право повного господарського відан­ня або оперативного управління) на це майно (ст.ЗЗО ЦК Украї­ни). Отже договір, укладений на певний строк, зберігає свою чинність і для нового власника до закінчення цього строку.

**Права і обов'язки сторін.** За договором безоплатного користу­вання майном наймодавець зобов'язаний передати майно най­мачеві. Законом (ст.326 ЦК України) такий обов'язок покла­дається лише на організацію за консесуальним договором. Якщо організація не надасть обумовлене договором майно, друга сто­рона вправі вимагати відшкодування збитків, яких вона зазнала внаслідок витрат, втрати або пошкодження майна, викликаних невиконанням договору, тобто відшкодуванню підлягають лише прямі збитки; не одержані наймачем доходи наймодавцем не відшкодовуються.

Невиконання громадянином свого обов'язку надати в безоп­латне користування майно не тягне за собою будь-яких наслідків, тому що без фактичної передачі обумовленого майна договір вважається не укладеним (реальні договори). Договору не існує, і тому немає підстав говорити про відповідальність. За догово­ром безоплатного користування майном наймодавець зобов'яза­ний надати наймачеві майно у стані, що відповідає умовам дого­вору і призначенню майна (частина перша ст.262 ЦК України). У разі порушення цього обов'язку він несе відповідальність за недоліки переданого майна. Причому наймодавець за догово­ром безоплатного користування майном відповідає тільки за такі недоліки, які він навмисно або з грубої необережності не за­стеріг при передачі майна (ст.327 ЦК України). Отже, за необу­мовлені наймодавцем недоліки майна внаслідок його простої не­обережності відповідальність не настає.

Одержане наймачем майно використовується ним для особис­тих потреб, але за згодою наймодавця він вправі надати це май­но у користування третій особі, залишаючись відповідальним перед наймодавцем (ст.328 ЦК України).

Допускається дострокове розірвання договору за ініціативою наймодавця у випадках, коли друга сторона користується май­ном не відповідно до договору чи призначення майна або на­вмисно чи з необережності погіршує стан майна, а також коли наймач без згоди наймодавця передав майно третій особі (ст.329 ЦК України).

Крім загальних підстав припинення зобов'язань, договір без­оплатного користування майном припиняється також у разі смерті громадянина або припинення юридичної особи, що брали участь у договорі (ст.331 ЦК України). Це правило діє незалежно від того, який учасник (наймодавець чи наймач) припинив своє існу­вання, а також від того, чи був договір укладений на строк, чи без зазначення строку.