

УДК 347.453

**Калаур Іван Романович,**

*к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права і процесу*

*юридичного факультету*

*Тернопільського національного економічного університету*

## **ЗАМІНА НАЙМАЧА (ОРЕНДАРЯ) У ДОГОВОРІ НАЙМУ (ОРЕНДИ): ОКРЕМІ АСПЕКТИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

**Постановка проблеми.** Сучасне правове регулювання відносин найму (оренди) перебуває у динамічному процесі удосконалення, що обумовлено стрімким розвитком ринку майнового найму (оренди), де товаром виступає не річ, а її споживча вартість. Законодавчі акти останніх років, розширили сферу застосування цього договірної інституту, визначивши можливість та порядок відчуження права оренди. Однак, науково-теоретичного обґрунтування потребує правовий механізм заміни орендаря у випадку відчуження права оренди, адже з моменту передання йому речі у користування, він отримує право експлуатувати річ відповідно до умов договору та її призначення, а також зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього договором найму (оренди).

Наша наукова робота присвячена дослідженню сучасного правового режиму заміни наймача (орендаря) у договірних відносинах найму житла та оренди земельних ділянок.

**Виклад основного матеріалу.** За загальним правилом, договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи – наймача. Інший правовий наслідок може бути встановлений у договорі або законодавчому акті, що регулює окремий вид найму

Прикладом законодавчого визначення можливості переходу прав і обов'язків фізичної особи – наймача до його спадкоємців є ч. 2 ст. 824 ЦК України, зі змісту якої слідує, що коли разом з наймачем постійно проживали інші повнолітні особи, то зі смертю наймача або його вибуття з житла договір найму житла не припиняється, а права та обов'язки наймача, у такому випадку, переходять до вказаних осіб.

Заміна наймача у обох випадках здійснюється незалежно від волі наймодавця. Однак, вона

має вирішальне значення, коли наймачами бажають стати один чи кілька повнолітніх співмешканців наймача. У разі недосягнення згоди, щодо їхньої кількості і кандидатур, договір найму житла залишається чинним з тою множинністю наймачів, яка відповідає кількості повнолітніх співмешканців колишнього наймача.

По при залежність вирішення питання кількісного складу множинності осіб на стороні наймача житла у випадку його смерті чи вибуття із житла від волі наймодавця, незмінним зостаються два факти: по-перше, договір найму житла для співнаймачів, які замінили наймача, залишається чинним на попередніх умовах; по-друге, їхні обов'язки є солідарними.

Також, ч. 1 ст. 824 ЦК України встановлює можливість заміни наймача за договором найму житла за його участю. Така заміна здійснюється з ініціативи наймача, яку не заперечують інші особи, що постійно проживають з ним, та сам наймодавець. Замінити наймача може тільки повнолітня особа, яка постійно проживає разом з наймачем і щодо якої досягнута згода між вказаними особами. Відсутність пріоритету вимоги наймача і його співмешканців перед згодою наймодавця не дозволяє суду, при виникненні спору, спонукати наймодавця до укладання договору найму житла з новим наймачем, якщо наймодавець заперечує проти його кандидатури.

З нашого погляду, основною причиною, яка спонукала законодавця відступити від загального правила про те, що смерть наймача припиняє договір найму (ч. 1 ст. 781 ЦК України), послужили особливості змісту відносин найму.

Вітчизняне законодавство передбачає можливість заміни наймача і в інших договірних конструкціях найму (оренди). Так, у ст. 7 ЗУ «Про орен-

ду землі» [1] можливість такої заміни визначена через перехід права на оренду земельної ділянки, зокрема:

– у випадку смерті фізичної особи-орендаря право на оренду земельної ділянки переходить до спадкоємців, якщо інше не передбачено договором оренди, а в разі їх відмови чи відсутності – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та ЗУ «Про оренду землі»;

– у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та ЗУ «Про оренду землі»;

– при переході права власності на житловий будинок будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку.

Однак, вказаний перелік можливих випадків заміни орендаря земельної ділянки не є вичерпним і у юридичній літературі, на основі аналізу законодавчих положень, доповнений іншими факторами: реорганізацією юридичної особи – орендаря та внесенням права оренди до статутного капіталу господарського товариства, оскільки це допускається ч. 2 ст. 115 ЦК України [2, 653].

У контексті визначення підстав заміни наймача заслуговує на увагу питання відчуження права оренди земельної ділянки. Така можливість для орендарів була легалізована прийняттям ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [3]. Однією із новел цього законодавчого акту є нова редакція ст. 124 ЗК України, яка дозволяє передавати в оренду земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, шляхом укладення договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Водночас, у ч. 4 нової редакції цієї статті йдеться про можливість укладання договору оренди земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, на підставі цивільно-правового договору про відчуження права оренди. Однак, на момент прийняття вищевказаного законодавчого акта у ЗУ «Про оренду землі» (ст. 8-1) діяла норма про заборону відчуження орендарем права оренди земельних ділянок державної і комунальної власності, яка теж зазнала редакційних змін внаслідок прийняття цього закону. Окрім за-

борони відчуження права оренди, орендареві заборонялося вносити це право до статутного фонду та передавати в заставу.

Неузгодженість вказаних вище правил поведінки та відсутність реальних механізмів їх реалізації робили дані правила недієвими на практиці. Ситуація дещо змінилася з прийняттям ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» [4], яким запроваджена нова редакція ст. 8-1 ЗУ «Про оренду землі». По-перше, залишаючись на позиції заборони відчуження права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, законодавець у ч. 2 все ж визначив можливі випадки відчуження цього права. Йдеться про право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, та якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди. По-друге, у вказаній статті визначені умови та порядок відчуження права на оренду, зокрема, якщо розпочате будівництво, то відчуження здійснюється на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди. У цьому випадку необхідною умовою відчуження є також згода орендодавця.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву. Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У випадку, якщо орендодавець проігнорує відповідну заяву орендаря або ж надасть вмотивовану відмову по закінченню місячного строку, це не буде перешкодою для відчуження права оренди земельної ділянки, і орендар зможе відчужити право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку. Тобто в даному випадку, як і у випадку суборенди земельної ділянки, застосовується принцип так званої «мовчазної згоди» орендодавця. Однак, наразі невідомо яким чином на практиці буде реалізовуватися механізм реєстрації договору відчуження права оренди земельної ділянки за відсутності згоди орендодавця [5].

Таким чином, у контексті сучасного земельного законодавства, право оренди земельної ділянки може бути відчужене, що неодмінно призводить до безповоротної заміни наймача у договорі оренди земельної ділянки.

Отже, вказане право можна розцінювати як обороноздатний об'єкт у категорії майнових прав. Сутність останнього виражається у строковому платному володінні і користуванні чужою зе-



**Калаур Иван Романович**

**ЗАМЕНА НАНИМАТЕЛЯ (АРЕНДАТОРА) В ДОГОВОРЕ НАЙМА (АРЕНДЫ):**

**ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Статья посвящена исследованию вопроса замены нанимателя (арендатора) в договорных отношениях найма жилья и аренды земельного участка. В работе выяснены особенности замены нанимателя жилья с его участием и в случае его смерти или выбытия из жилья, а также правовой режим замены арендатора земельного участка в случае отчуждения права аренды.

**Ключевые слова:** договор найма жилья, совершеннолетние сожители нанимателя, право аренды, отчуждения права аренды.

**Kalaur Ivan Romanovych**

**REPLACEMENT OF A TENANT (LESSEE) IN TENANCY AGREEMENTS:**

**SEPARATE ASPECTS OF CIVIL REGULATION**

The article investigates the issue of replacement tenant (lessee) in a contractual relationship renting and leasing of land. The paper found, especially replacement tenant for his participation and in case of his death or retirement of a home, as well as the legal regime replacement tenant of land in the event of a transfer of lease rights.

**Keywords:** contract renting, adult cohabitants tenant, leasehold, alienation lease rights.