М.В.Мороз
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права № 2
Національного університету
«Юридична академії України імені Ярослава Мудрого»

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА У ПІДНАЙМ

Під час укладання договору піднайму у сторін виникають певні права та обов'язки пов'язані із майном, що передається у тимчасове користування.

Проблемні аспекти змісту договору досліджувалися багатьма ученими-юристами. Фундаментальні дослідження в цій сфері були проведені Ф.І.Гавзе [1], М.І.Брагінським, В.В.Вітрянським [2], І.Б.Новіцьким, Л.О.Лунц [3], О.А.Красавчиковим [4] та іншими ученими.

Але проблемні аспекти передачі орендованого майна у піднайм не досить висвітлені, є достатньо актуальними та потребують подальшого дослідження.

У статті 774 ЦК України [5] закріплено право наймача на передачу майна, що передається у користування в піднайм. Піднайм є договором, який опосередковує передання наймачем майна отриманого ним у володіння і користування за договором найму, в частині або повністю, у строкове володіння і користування третьої особи за плату.

Зі змісту наведеного нами визначення випливає, що відносини за договором піднайму є похідними від відносин, що виникають з договору найму, оскільки наймач передає третій особі майно, отримане ним на підставі договору найму, яким визначається і конкретний обсяг його правомочностей стосовно цього майна. При реалізації свого права на передачу орендованого майна у піднайм, наймач не вибуває з правовідношення найму, вступаючи у договірні відносини з приводу взятого ним у найм майна з третьою особою. Він передає третій особі право користування усім, або частиною орендованого майна. У зв'язку з цим піднаймач перебуває у договірних правовідносинах виключно з наймачем, а не з наймодавцем. Між піднаймачем і наймодавцем "не виникають

ніякі відносини, ніякі права і обов'язки" [6, С. 258]. Правове положення наймача має ту особливість, що він перебуває відразу в двох правовідношеннях з приводу об'єкту найму. По-перше він не виходить з правовідношення з наймодавцем, а по-друге, виступає наймодавцем у відносинах з піднаймачем.

Особливістю похідного правовідношення, яким є правовідношення піднайму, є те, що при виникненні подібного правовідношення наймач не може передати піднаймачеві більше прав, ніж має сам, тобто зміст договору піднайму не повинен виходити за межі договору найму. Так, ч. 2 ст. 774 ЦК України [5] встановлено, що строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. Це обумовлено тим, що після закінчення дії строку договору найму припиняються зобов'язальні відносини між наймодавцем і наймачем, а отже, втрачає силу і право останнього на майно, яке він передав в піднайм. Таким чином максимальним строком піднайму є строк дії договору найму.

Характер користування майном за договором піднайму не може суперечити тому характеру використання, який встановлений договором найму.

Відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України [5] передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто наймодавцю не байдуже, чи користуватиметься майном наймач, чи нова особа з якою останній укладе договір піднайму від свого імені; "це не байдуже для наймодавця, незважаючи на визнання наймача відповідальним перед ним; для наймодавця найважливіше попередити знищення або пошкодження майна, оскільки позов про відшкодування збитків може не дати результатів, та і взагалі не завжди влаштовує наймодавця" [7, С. 26].

У законодавстві немає спеціальної детальної регламентації договору піднайму, тому відносини між наймачем і піднаймачем регулюються загальними правилами про договір найму.

Отже, детальна юридична регламентація договору піднайму має важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

Список літератури: 1. Гавзе Ф. И. Обязательственное право : Общие положения / Ф. И. Гавзе. – Минск: БГУ, 1968. – 128 с. 2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право : Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с. 3. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с. 4. Советское гражданское право: учебник в 2 т. / под ред. О. А. Красавчикова. – [3-е изд.]. – М. : Высш.шк., Т.1. – 1985. – 544 с. 5. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356. 6. Ландкоф С. Н. Основи цивільного права / С. Н. Ландкоф. – [2-ге вид.]. – К. : Рад. школа, 1948. – 424 с. 7. Новицкий И. Б. Имущественный наём / И. Б. Новицкий // Право и жизнь. – 1922. –№ 2. – С. 16-28.