

ДОГОВОРИ ПРО ПЕРЕДАЧУ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

Договір найму (оренди)

Договір найму (оренди) – договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

МЕТА ДОГОВОРУ:

забезпечення передання майна у тимчасове користування.

ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, консенсуальний (реальний), відплатний.

СТОРОНИ ДОГОВОРУ:

наймодавець (орендодавець)



наймач (орендар).

Наймодавцем може бути власник речі або особа, якій належать майнові права, а також особа, уповноважена на укладення договору найму.

Договір найму (оренди)

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:

- річ, яка визначена індивідуальними ознаками і зберігає свій первісний вигляд за неодноразового використання (неспоживна річ);
- майнові права.

ЦІНА ДОГОВОРУ:

Якщо її не встановлено договором, то визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

СТРОК ДОГОВОРУ:

Якщо строк найму не встановлено, договір найму вважається укладеним на невизначений строк.

ФОРМА ДОГОВОРУ:

усна або письмова.

Права та обов'язки наймодавця

- зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму;
- зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті та у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню;
- зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі та які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею ;
- може гарантувати якість речі протягом всього строку найму;
- зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм;
- зобов'язаний провести капітальний ремонт речі, переданої у найм, за свій рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.

Права та обов'язки

наймача:

- зобов'язаний припустити наймодавця перевірити справність речі;
- зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору та не має права самочинно змінювати стан речі, яку передано йому в користування;;
- зобов'язаний справляти плату за користування річчю, розмір якої визначається домовленістю сторін і яка може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі, як правило щомісячно;
- має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася;
- може здійснювати страхування речі, якщо це передбачено договором або законом;
- проводить за свій рахунок поточний ремонт речі; має право передати річ у користування іншій особі (піднайм), однак лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Причому строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму;

Права та обов'язки наймача:

- має право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм;
- може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця.
- зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини;
- зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану третім особам, у зв'язку з користуванням річчю, переданою у найм;
- має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Крім того, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

Відповідальність

НАЙМОДАВЕЦЬ

- якщо наймодавець не передає наймачеві майно, то наймач має право за своїм вибором:
 - а) вимагати від наймодавеця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;
 - б) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків;
- у разі завдання шкоди внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймача не було попереджено наймодавецем і про які він не знав і не міг знати, шкоду відшкодовує наймодавець;
- якщо наймодавець не повідомив про всі права третіх осіб на річ, то наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків;
- якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, то наймач має право:
 - а) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
 - б) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

НАЙМАЧ

- якщо наймач користується річчю не за її призначенням або з порушенням умов договору, то наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків;
- якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд, то наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі;
- у разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавеця.

Умови припинення договору найму (оренди)

- закінчення строку його дії;
- смерть фізичної особи-наймача, якщо інше не встановлено договором або законом;
- ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем;
- розірвання договору на вимогу однієї із сторін у випадках, передбачених законом.

Підстави, при яких сторони мають права вимагати розірвання договору найму:

Наймодавець	Наймач
<p>1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;</p> <p>2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;</p> <p>3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;</p> <p>4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту було покладено на наймача.</p>	<p>1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;</p> <p>2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.</p>

Договір прокату

Договір прокату – це договір, за яким наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з передання речей у найм, передає або зобов'язується передати рухому річ наймачеві у користування за плату на певний строк.

ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, консенсуальний або реальний, відплатний.

СТОРОНИ ДОГОВОРУ:

наймодавець (орендодавець) ↔ наймач (орендар).

наймодавецем може бути як юридична, так і фізична особа, для якої надання речей у користування є видом підприємницької діяльності;

наймачем — лише повнолітня фізична особа за наявності у неї паспорта.

Договір прокату

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:

рухома річ, яку використовують для задоволення побутових невиробничих потреб.

ФОРМА ДОГОВОРУ:

усна (організація прокату видає письмовий документ - квитанцію).

Плата за прокат речі встановлюється за тарифами наймодавця.

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН:

- наймач має право відмовитися від договору прокату та повернути річ наймодавцеві у будь-який час;
- наймач не має права на укладення договору піднайму;
- наймач не має переважного права на купівлю речі в разі її продажу наймодавцем;
- капітальний і поточний ремонт речі здійснює наймодавець за свій рахунок, якщо він не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача.

Договір найму (оренди) земельної ділянки

Договір найму (оренди) земельної ділянки - це договір, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, консенсуальний та відплатний.

ПРЕДМЕТ НАЙМУ:

земельна ділянка з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які містяться на ній, або без них.

ФОРМА ОПЛАТИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ:

може бути грошовою, натуральною або відробітковою.

СТРОК ДОГОВОРУ:

короткострокова оренда не може бути більше 5 років, довгострокова — не > 50 років.

ФОРМА ДОГОВОРУ:

письмова, а за бажанням сторін може посвідчуватися нотаріально.

Права та обов'язки

сторін

- наймач може передати земельну ділянку або її частину в користування іншій особі (піднайм, суборенду) лише з дозволу наймодавця;

- наймач земельної ділянки зобов'язаний:

а) використовувати земельну ділянку відповідно до мети, яку визначено в договорі;

б) здійснювати комплекс заходів щодо запобігання псуванню, забрудненню земельної ділянки;

в) утримуватися від порушень прав власників сусідніх земельних ділянок і суб'єктів сервітутних прав.

Умови припинення

ДОГОВОРУ

- у разі закінчення строку дії договору;
- **на вимогу наймача**, з попереднім повідомленням про це наймодавця.
- У разі відмови наймача від договору наймодавець має право на одержання з нього плати за 6 місяців, якщо доведе, що не міг знайти осіб, які бажали б укласти договір найму на тих самих умовах;
- **на вимогу наймодавця**, якщо наймач:
 - а) протягом одного року не почав використовувати земельну ділянку, у зв'язку з чим земельна ділянка може втратити свою споживчу вартість;
 - б) використовує земельну ділянку не за призначенням, яке було визначено в договорі;
 - в) незважаючи на попередження наймодавця, не вживає заходів для запобігання псуванню, забрудненню земельної ділянки або для відновлення якості земельної ділянки, що було визначено в договорі;
 - г) протягом 3 місяців підряд не вносить плати за користування земельною ділянкою.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди

Договір найму будівлі або іншої споруди – це договір, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві за плату у тимчасове володіння та користування будівлю або іншу капітальну споруду.

ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, консенсуальний та відплатний.

ФОРМА ДОГОВОРУ:

письмова, а строком на 1 рік і більше чи за бажанням однієї із сторін підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:

будівлі або інші капітальні споруди - штучно збудований на земельній ділянці чи під нею (під землею) самостійний об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою, використовується (або може використовуватися) за цільовим призначенням та переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни його призначення.

ПЛАТА:

справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Права та обов'язки

сторін

- Наймодавець зобов'язаний надати наймачеві будівлі у тимчасове користування у стані, який відповідає умовам договору найму та призначенню будівлі.
- Акт передачі включає підписання відповідного документа (акта) та надання супроводжувальних об'єкт документів.
- У разі припинення договору найму наймодавець зобов'язаний прийняти будівлю від наймача, підписавши відповідний документ (акт) про повернення йому предмета договору.
- Наймач зобов'язаний користуватися будівлею відповідно до її функціонального призначення, своєчасно та у повному розмірі здійснювати плату за користування, а у разі припинення договору найму негайно повернути наймодавцеві будівлю у належному стані.
- У наймача за договором найму будівлі одночасно з правом найму будівлі завжди виникає право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована.
- Кожна із сторін договору найму будівлі, укладеного без визначення строку його дії, може відмовитися від договору в будь-якій час, письмово попередивши про це другу сторону за три місяці.

Договір найму транспортного засобу

Договір найму транспортного засобу - договір, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві транспортний засіб за плату в тимчасове володіння та користування і надає послуги для забезпечення нормального його використання або без надання таких послуг.

ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, консенсуальний та відплатний.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:

повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо. Крім того, сторони можуть домовитися про надання наймодавцем наймачеві комплексу послуг для забезпечення нормального використання транспортного засобу .

ФОРМА ДОГОВОРУ:

письмова, а за участі фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню.

Права та обов'язки

- Наймач має право:
сторін

а) самостійно використовувати транспортний засіб у своїй діяльності;

б) без згоди наймодавця укладати від свого імені договори перевезення, а також інші договори відповідно до призначення транспортного засобу.

- На наймача покладається обов'язок підтримувати транспортний засіб у належному технічному стані, а також нести витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, в тому числі зі сплатою податків та інших платежів.
- Наймач зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані у зв'язку із втратою або пошкодженням транспортного засобу, якщо він не доведе, що це сталося не з його вини.
- Наймач зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану іншій особі в зв'язку з використанням транспортного засобу.
- Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі несе наймодавець. Тому страхування транспортного засобу здійснює наймодавець.

Договір

Договір лізингу – договір, за яким одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) в користування майно, що належить лізингодавцеві на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг) або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

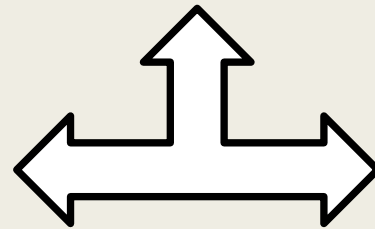
ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, реальний або консенсуальний, відплатний.

СТОРОНИ ДОГОВОРУ:

Продавець лізингового майна - суб'єкт підприємницької діяльності, що виготовляє майно (машини, устаткування тощо) або продає власне майно, яке є об'єктом лізингу.

Лізингоодержувач - суб'єкт підприємницької діяльності, який одержує в користування об'єкти лізингу за договором лізингу.



Лізингодавець - суб'єкт підприємницької діяльності, в тому числі банківська або небанківська фінансова установа, який передає в користування об'єкти лізингу за договором лізингу.

Договір

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ:

неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів.

Не можуть бути предметом: земельні ділянки та інші природні об'єкти, єдині майнові комплекси та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці).

СТРОКИ ТА ПЛАТА:

визначаються за домовленістю сторін.

Плата за договором лізингу або лізингові платежі включають:

- а) суму, яка відшкодовує при кожному платежі частину вартості об'єкта лізингу, що амортизується за строк, за який вноситься лізинговий платіж;
- б) суму, що сплачується лізингодавцю як процент за залучений ним кредит для придбання майна за договором лізингу;
- в) платіж як винагороду лізингодавцю за отримане у лізинг майно;
- г) відшкодування страхових платежів за договором страхування об'єкта лізингу, якщо об'єкт застрахований лізингодавцем;
- г') інші витрати лізингодавця, передбачені договором лізингу.

Договір

ВИДИ ЛІЗИНГУ

Прямий лізинг - передбачає передачу лізингодавцем лізингоодержувачу власного майна, набутого без попередньої домовленості з лізингоодержувачем.

Непрямий лізинг - передбачає передачу лізингодавцем лізингоодержувачу майна, набутого ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингоодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН:

- Якщо відповідно до договору непрямого лізингу вибір продавця (постачальника) предмета договору лізингу здійснив лізингоодержувач, то продавець (постачальник) несе відповідальність перед лізингоодержувачем за порушення зобов'язання щодо якості, комплектності, справності предмета договору лізингу, його доставки, заміни, безоплатного усунення недоліків, монтажу та запуску в експлуатацію тощо.
- Якщо вибір продавця (постачальника) предмета договору лізингу здійснив лізингодавець, то продавець (постачальник) та лізингодавець несуть перед лізингоодержувачем солідарну відповідальність за зобов'язанням щодо продажу (поставки) предмета договору лізингу.
- Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета договору лізингу несе лізингоодержувач, якщо інше не встановлено договором або законом.
- Якщо лізингодавець або продавець (постачальник) прострочили передання предмета договору лізингу лізингоодержувачу або лізингоодержувач прострочив повернення предмета договору лізингу лізингодавцю, то ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження несе сторона, яка прострочила.

Договір

ПОЗИЧКИ

Договір позички – договір, згідким одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку.

ЮРИДИЧНІ ОЗНАКИ ДОГОВОРУ:

взаємний, реальний або консенсуальний, безоплатний.

СТОРОНИ ДОГОВОРУ:

позичкодавець  користувач

Позичкодавцем може бути фізична або юридична особа.

Юридична особа, яка здійснює підприємницьку діяльність, не може передавати речі у безоплатне користування особі, яка є її засновником, учасником, керівником, членом її органу управління або контролю.

Договір

ПРЕДМЕТ ПОЗИЧКИ:

можуть бути лише індивідуально-визначені неспоживні речі, як рухомі, так і нерухомі.

Однак підприємство як цілісний майновий комплекс не може бути предметом договору позички, оскільки з підприємством можна укладати лише правочини з метою одержання прибутку, а за юридичними ознаками договір позички має безоплатний характер.

Готівкові гроші, монети можуть бути предметом позички лише для використання як експонатів на виставці.

СТРОК:

Якщо сторони не встановили строку користування річчю, його визначають відповідно до мети користування нею.

ФОРМА ДОГОВОРУ:

усна щодо речей побутового призначення між фізичними особами або письмова — між юридичними особами, а також між юридичною та фізичною особою.

Права та обов'язки

Позичкодавець

- обов'язок передати користувачеві річ у користування;
- позичкодавець має право на:
 - а) відчуження речі, яку він передав у користування. При цьому, до набувача речі переходять права та обов'язки позичкодавця;
 - б) вимагати примусового повернення речі, а також відшкодування завданих збитків, якщо після припинення договору користувач не повертає річ.

Користувач

- користувач несе звичайні витрати щодо підтримання належного стану речі, переданої йому в користування.
- він зобов'язаний:
 - 1) користуватися річчю за її призначенням або відповідно до мети, визначеної у договорі;
 - 2) користуватися річчю особисто, якщо інше не встановлено договором;
 - 3) повернути річ після закінчення строку договору в такому самому стані, в якому вона була на момент її передання.

Умови припинення договору

- смерть фізичної особи або ліквідація юридичної особи, якій річ було передано в користування, якщо інше не встановлено договором;
- повернення речі користувачем у будь-який час до спливу строку договору. Якщо річ потребує особливого догляду або зберігання, користувач зобов'язаний повідомити позичкодавця про відмову від договору (позички) не пізніше ніж за 7 днів до повернення речі;
- розірвання договору позичкодавцем і повернення речі, якщо:
 - а) у зв'язку з непередбаченими обставинами річ стала потрібною йому самому;
 - б) користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору;
 - в) річ самочинно передано в користування іншій особі;
 - г) внаслідок недбалого поводження з річчю її може бути знищено або пошкоджено.

Крім того, особа, яка стала власником речі, переданої у користування, має право вимагати розірвання договору, який укладено без визначення строку. Про розірвання договору користувач має бути повідомлений заздалегідь, у строк, що відповідає меті позички.