

**ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) НА КОРИСТЬ ТРЕТЬОЇ ОСОБИ****Олег Кузьмич**

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри судочинства Юридичного інституту

Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника

*У статті досліджується можливість укладення учасниками цивільних відносин договорів найму (оренди) на користь третіх осіб. У контексті аналізу правових аспектів укладення цього договору за конструкцією, якою опосередковуватиметься передання речі третій особі, розглядаються питання щодо можливості встановлення окремих видів обов'язків за такими договорами для третіх осіб.*

**Ключові слова:** договір на користь третьої особи, договір найму (оренди), третя особа, цивільно-правовий обов'язок.

Одним із договорів, які передбачені в ЦК України, є договори найму (оренди). Як відзначено в юридичній літературі, в укладенні таких договорів мають зацікавленість (передусім економічну) як наймодавці (орендодавці), так і наймачі (орендарі) майна (зокрема, якщо їх потреба в майні носить тимчасовий характер або коли для придбання ними певного майна у свою власність немає в достатній кількості коштів) [4; с. 185].

Загальні положення договорів найму (оренди) неодноразово розглядалися в теорії цивільного права. Водночас, як впливає із аналізу наукових досліджень та чинного законодавства України, особливості укладення таких договорів на користь третіх осіб є недостатньо дослідженими, що не сприяє широкому використанню цієї договірної конструкції в договірній практиці. У зв'язку з цим, а також враховуючи особливості правового регулювання договорів на користь третіх осіб, питання юридичної природи договорів найму (оренди) на користь третіх осіб стають дедалі більш актуальними.

**Метою пропонованої статті** є дослідження правових аспектів укладення договорів, про які йдеться, на користь третіх осіб.

Так, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759 ЦК України). У теорії цивільного права договори найму (оренди) розглядають як двосторонні, такі, які можуть бути як консенсуальними, так і реальними, носять оплатний характер [9; с. 377]. Як відзначено в юридичній літературі, договір найму – це угода, на основі якої здійснюється надання певного майна особою, яка уповноважена ним розпоряджатися, у володіння та користування (або тільки у користування) іншій особі без переходу до такої особи права власності. Власником майна залишається наймодавець. Водночас договір найму носить тимчасовий характер: після закінчення строку оренди майно повертається наймодавцю [9; с. 377].

Як впливає із аналізу положень ЦК України, а також інших нормативних актів України, законодавець безпосередньо не передбачає можливості учасникам цивільних відносин укладати такі договори на користь третіх осіб. Однак, як відзначено в юридичній літературі, відсутність правових норм, які б передбачали можливість учасникам цивільних відносин укладати такі договори на користь третіх осіб за аналогією до договорів довічного утримання (догляду) (ч. 4 ст. 746 ЦК України), банківського вкладу (депозиту) (1063 ЦК України) тощо, ще не свідчить про те, що такі договори не можуть бути укладеними на користь третіх осіб, адже конструкція договору на користь третьої особи, яка встановлена в ст. 636 ЦК України, носить загальний характер, а це означає, що будь-який договір може бути укладений на користь третіх осіб, якщо це не суперечить суті самого договору [3; с. 16].

З огляду на двосторонній характер договорів найму питання щодо можливості їх укладення на користь третіх осіб слід розглядати крізь призму кожного із контрагентів таких договорів. Такий висновок впливає насамперед із ч. 1 ст. 759 ЦК України, положенням якої потенційно передбачається можливість суб'єктам цивільних прав укладати договори найму як за

конструкцією, якою б опосередковувалася сплата наймачем орендних платежів за користування майном не наймодавцеві як стороні договору, а безпосередньо вказаній ним третій особі, так і за конструкцію, якою б опосередковувалося передання майна не наймачеві, як стороні договору, а вказаній ним у договорі третій особі.

Як випливає із юридичної природи договорів найму (оренди), специфіка таких договорів загалом не передбачає обмежень, що б перешкождали укладенню суб'єктами цивільних прав договорів найму (оренди) за конструкцією, якою б опосередковувалася сплата наймачем орендних платежів не наймодавцеві, а безпосередньо вказаній ним у договорі третій особі. Такі обмеження не передбачені й у діючому цивільному законодавстві України, у зв'язку із чим необхідно зробити висновок про те, що учасники цивільних відносин на сьогоднішній день, за загальним правилом, можуть безперешкодно укладати договори найму за вказаною правовою конструкцією.

Як уже відзначалося, договори найму за своєю сутністю є двосторонніми, тому кожен із їх контрагентів є носієм не тільки прав, але й також обов'язків. Так, серед основних обов'язків, які виникають у наймачів майна, в юридичній літературі виділяють: обов'язок користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України), обов'язок своєчасно вносити плату за користування майном (ч. 1 ст. 762 ЦК України) та обов'язок, який виникає у зв'язку із припиненням таких договорів, зокрема йдеться про повернення наймачем речі після закінчення строку найму або припинення договору найму за інших підстав [8; с. 124-125]. Як випливає із зазначеного, виникнення таких обов'язків у наймачів майна як сторін договору зумовлено насамперед специфікою договорів, про які йдеться. Таким чином, укладаючи договори найму на користь третіх осіб за конструкцією, якою опосередковуватиметься передання речі у найм саме третім особам, питання щодо можливості встановлення контрагентами в таких договорах вказаних обов'язків для третіх осіб (за винятком обов'язку щодо внесення плати за користування майном, що обумовлено специфікою договору на користь третьої

особи загалом) однозначно виникне, у зв'язку із чим постає питання щодо можливості укладення наймачами таких договорів на користь третіх осіб, адже, як відомо, конструкція договору на користь третьої особи не передбачає виникнення обов'язків у третіх осіб.

Як впливає із специфіки аналізованої договірної конструкції, якщо інше не передбачено договором або законом, з моменту укладення такого договору у третьої особи виникає право вимоги, правовим наслідком реалізації якого буде виникнення у неї права тимчасового користування орендованим майном. Однак, аналізуючи можливість встановлення в договорах, про які йдеться, обов'язку для третіх осіб користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору, варто звернути увагу на положення ст. 13 ЦК України. Так, відповідно до ч. 1 цієї статті цивільні права особа здійснює у межах, наданих їй договором або актами цивільного законодавства. Крім того, як передбачено ч. 2 статті, про яку йдеться, при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині. Частиною 4 цієї статті також передбачено, що при здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства. Отож, як впливає із зазначеного, положення ст. 13 ЦК України є такими, які стосуються також речових прав, що виникають у третіх осіб за аналізованою договірною конструкцією, адже незалежно від того, хто із учасників цивільних правовідносин володіє такими правами (тобто особи, які є сторонами договірних зобов'язань, чи треті особи, на користь яких укладені договори) та юридичних фактів, на підставі яких виникають такі права, здійснюючи їх, учасники цивільних правовідносин повинні керуватися загальними положеннями цієї статті.

Таким чином, обов'язок, який передбачений ч. 1 ст. 773 ЦК України, за своєю юридичною природою безпосередньо пов'язаний із обмеженням цивільних прав, які виникають у наймачів майна за такими договорами. Як відзначив Є. О. Мічурін, межі здійснення майнових цивільних прав встановлюються через дію обмежень [5; с. 136]. Крім того, як пише автор,

обмеження майнових прав та відповідні позитивні обов'язки співвідносяться таким чином, що перші можуть у механізмі правового регулювання встановлюватися завдяки другим [5; с. 154].

М. О. Стефанчук, аналізуючи зміст понять «межі здійснення прав» та «обмеження прав», робить висновок, що «межі здійснення прав» відображають позитивний аспект у здійсненні суб'єктом свого права, тобто ними встановлюються можливі (дозволені чи незаборонені) варіанти поведінки суб'єкта, а «обмеження» виражають негативний аспект, а саме забороняють (звужують чи виключають) окремі можливості для здійснення суб'єктом свого права [6; с. 62].

Не вдаючись в наукову дискусію щодо юридичної природи таких правових категорій, як «обмеження прав» та «межі здійснення прав», необхідно відзначити, що встановлення обов'язку, про який йдеться, в договорах найму (оренди) зумовлено насамперед необхідністю захисту цивільних прав та інтересів наймодавців. З огляду на зазначене, а також враховуючи специфіку конструкції договору на користь третьої особи, необхідно зробити висновок, що встановлення в договорах найму (оренди) обов'язку для третіх осіб користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору є таким, що не може призвести до порушення прав та інтересів останніх.

Крім того, будучи одним із способів встановлення обмежень цивільних прав, такі обов'язки за своєю специфікою не можуть суперечити й юридичній природі договорів на користь третіх осіб. Такий висновок випливає із того, що договір на користь третьої особи, будучи правовим явищем, володіє доктринальними ознаками, які виділяють його з-поміж інших правових конструкцій, водночас конструкція обмеження цивільних прав як елемент механізму правового регулювання, будучи спрямованою саме на захист прав та інтересів інших осіб від порушень, що можуть бути допущені особами, які володіють відповідними цивільними правами, а в цьому випадку - третіми особами, не є такою, яка може суперечити хоча б одній із доктринальних ознак, які є характерними для конструкції договору на користь третьої особи.

Як впливає із специфіки концепції конструкції обмежень цивільних прав, її застосування як елементу механізму правового регулювання не може залежати від того, чи йдеться про обмеження цивільних прав, які виникають у третіх осіб, про яких йдеться, чи, наприклад, цивільних прав, носіями яких є інші учасники цивільних правовідносин. Слід відзначити, що незалежно від того, чи цивільними правами володіють учасники цивільних правовідносин, які є сторонами договорів, чи учасники цивільних правовідносин, які є третіми особами, на користь яких укладені договори, тим не менше володіючи такими правами кожен із них може заподіяти шкоду іншим особам у зв'язку із чим застосування такого елементу механізму правового регулювання, як обмеження прав, не може залежати від категорії осіб, яким належать такі права.

З огляду на зазначене необхідно зробити висновок про те, що, надаючи права третім особам, учасники цивільних відносин вправі визначати й межі здійснення таких прав через встановлення відповідних обов'язків. Тому, отримавши майно за договорами найму (оренди) у тимчасове користування, треті особи повинні користуватися ним саме у спосіб та в порядку, який буде визначений контрагентами при укладенні таких договорів, тобто з урахуванням відповідних обмежень щодо здійснення наданих їм на підставі договору прав.

До основних обов'язків, які виникають у наймачів майна за договорами найму (оренди), як уже відзначалося, відносять також обов'язок, який пов'язаний із припиненням таких договорів. Так, згідно із ч. 1 ст. 785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана з урахуванням нормального зносу, або стані, який було обумовлено в договорі.

Водночас, як впливає із специфіки договорів найму, незалежно від того, чи майно наймодавцем за умовами договору буде передано наймачеві як стороні договору чи вказаній у договорі третій особі у зв'язку із припиненням такого договору, воно має бути повернуте наймодавцеві. Таким чином, виникнення обов'язку, про який йдеться, в осіб, яким передається майно у тимчасове користування (при чому незалежно від того, чи це особи, які є сторонами

договорів найму (оренди), тобто наймачами майна, чи особи, на користь яких укладені такі договори), є таким, що зумовлено насамперед специфікою договорів найму (оренди). Виходячи із зазначеного, можна сказати, що специфіка аналізованого обов'язку також не є такою, яка може суперечити хоча б одній із доктринальних ознак, що є притаманними для договорів на користь третіх осіб.

З огляду на юридичну природу конструкції договору на користь третьої особи важливе значення має також аналіз можливості виникнення у третіх осіб обов'язків, які пов'язані із підтвердженням виконання боржником зобов'язання. Слід відзначити, що загальні положення щодо підтвердження виконання зобов'язання визначені в ст. 545 ЦК України. Як впливає із аналізу цієї статті, у зв'язку із виконанням зобов'язання кредитор на вимогу боржника повинен вчинити дії, які спрямовані на підтвердження виконання останнім зобов'язання повністю чи частково. Зокрема, документами, які підтверджують виконання зобов'язання, за загальним правилом, є борговий документ, який повертається кредитором боржникові, та розписка про одержання кредитором виконання частково або в повному обсязі. Водночас, як відзначила Т. В. Боднар, специфіка окремих видів відносин зумовлює потребу в спеціальному законодавчому регулюванні прийняття виконання повністю або частково. Як приклад авторка наводить положення ст. 882 ЦК України, де йдеться про підтвердження виконання зобов'язання за договорами будівельного підряду [1; с. 95].

Однак стосовно підтвердження виконання зобов'язань, які виникають з договорів на користь третіх осіб, то, відповідно, в положеннях аналізованої статті це питання залишилося поза увагою з боку законодавця. Водночас, як впливає із аналізу її положень, вони не є такими, які враховують специфіку договорів на користь третіх осіб.

Даючи відповідь на поставлене питання, необхідно звернути увагу, що в силу юридичної суті аналізованого договору прийняття виконання здійснюється саме третіми особами, тому логічно, що, прийнявши виконання, треті особи на вимогу боржника повинні й підтвердити виконання ним зобов'язання повністю

чи частково. Вчинення таких дій третіми особами, на нашу думку, жодним чином не може порушити їх прав чи інтересів як і суперечити юридичній природі конструкції договору на користь третьої особи.

За загальним правилом виникнення обов'язку, змістом якого є вчинення дій, спрямованих на підтвердження виконання боржником зобов'язання, не може залежати від того, чи йдеться про підтвердження виконання зобов'язань, які виникають з традиційних договорів, чи договорів, укладених на користь третіх осіб. Крім того, за своїм характером такий обов'язок не є таким, який спрямований на надання майнових чи немайнових благ боржникові. З огляду на зазначене, як нам видається, можна зробити висновок, що, укладаючи договори найму (оренди), учасники цивільних відносин можуть також передбачити виникнення в третіх осіб обов'язків, змістом яких є вчинення дій, спрямованих на підтвердження виконання боржником зобов'язання.

Так, згідно із ч. 1 ст. 795 ЦК України передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Таким чином, укладаючи договори найму (оренди) на користь третіх осіб, учасники цивільних відносин також можуть передбачити, що передання третій особі речі оформляється відповідним документом (актом), який, з одного боку, підписується наймодавцем, а з іншого – третьою особою.

У контексті аналізованих питань не можна не звернути увагу на наступне: як і договори, які укладені на користь самих контрагентів, договори на користь третіх осіб є також підставою, з настанням якої має місце виникнення зобов'язальних правовідносин. Водночас, як передбачено положенням ст. 511 ЦК України, зобов'язання не створює обов'язку для третьої особи. У випадках, встановлених договором, зобов'язання може породжувати для третьої особи права щодо боржника та (або) кредитора. З огляду на зазначене закономірно виникає питання щодо того, чи не будуть договірні положення, якими



передбачатиметься виникнення відповідних обов'язків для третіх осіб, суперечити ст. 511 ЦК України.

Слід відзначити, що юридичний обов'язок у доктрині цивільного права розуміють як юридичний засіб забезпечення відповідної поведінки носія такого обов'язку, який зумовлює можливість вчинення відповідних дій уповноваженою особою [2; с. 567]. Кореспондуючи суб'єктивному цивільному праву, юридичний обов'язок може бути активним, якщо зобов'язана особа повинна вчинити певні дії, і пасивним, якщо вона мусить згідно зі своїм обов'язком утримуватися від вчинення дій [7; с. 345-346].

Як передбачено ч. 1 ст. 509 ЦК України, зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Отож, з огляду на зазначене, а також виходячи із положення ст. 511 ЦК України, необхідно зробити висновок про те, що встановлення учасниками цивільних відносин будь-яких обов'язків для третіх осіб в договорах, про які йдеться, незалежно від характеру таких обов'язків буде вважатися таким, що суперечить ст. 511 ЦК України.

Як впливає із аналізу юридичної природи цивільно-правових обов'язків, не всі вони є такими, змістом яких є вчинення дій або утримання від учинення дій, які спрямовані на надання майнових чи немайнових благ одному із контрагентів у договірних зобов'язаннях. Водночас стосовно договору на користь третьої особи необхідно відзначити, що такі договори за жодних умов не можуть бути передумовами для виникнення будь-яких обов'язків у третіх осіб, які б були спрямовані на надання майнових чи немайнових благ іншим особам. Надання таких благ може бути змістом обов'язків винятково осіб, які укладають такі договори, тобто контрагентів.

З огляду на зазначене, як нам видається, можна зробити висновок, що за договорами на користь третіх осіб в останніх, крім прав, можуть виникати обов'язки, однак такі обов'язки за своїм характером не можуть бути такими, які

спрямовані на надання майнових чи немайнових благ іншим особам. Виникнення таких обов'язків зумовлюється необхідністю захисту прав та інтересів інших осіб при виконанні договорів, про які йдеться, їх припиненні, а також при здійсненні третіми особами наданих їм прав. Як відзначив О. С. Иоффе, різні види правових відносин відрізняються один від одного не за характером самої поведінки зобов'язаних осіб, а за характером юридичних засобів, які забезпечують цю поведінку, тобто за характером правомочностей і обов'язків суб'єктів правовідношення [2; с. 572]. Однак для виникнення у третіх осіб зазначених обов'язків, крім укладення аналізованого договору, необхідна ще також і їх згода, що зумовлено змістом ст. ст. 509, 511 ЦК України. Тому виражаючи намір скористатися наданим на підставі договору правом, треті особи водночас повинні погоджуватися й на виникнення відповідних обов'язків.

### **Література**

1. Боднар Т. В. Договірні зобов'язання в цивільному праві: (Заг. положення): навч. посіб. / Т. В. Боднар. – К.: Юстиніан, 2007. – 280 с.
2. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». 3-е изд., испр. – М.: Статут, 2009, - 782 с. (Классика российской цивилистики).
3. Кузьмич О. Я. Договір на користь третьої особи в цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кузьмич Олег Ярославович. – Івано-Франківськ, 2010. – 212 с.
4. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-е вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.
5. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): монографія / Євген Олександрович Мічурін. – Харків: Юр світ, НДІ Приватного права та підприємництва АПрН України, 2008. – 482 с.
6. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав : монографія / Микола Олексійович Стефанчук. – К. : КНТ, 2008. – 184 с.

7. Цивільне право : підручник : 2 т. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. ; за ред.. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 1. – 656 с.

8. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / [О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової] – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Кн. 2. – 640 с.

9. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Хрінком Інтер, 2010. – 1176 с.

В статтє исследується возможность заключения участниками гражданских отношений договоров найма (аренды) в пользу третьих лиц. В контексте анализа правовых аспектов заключения настоящего договора по конструкции, которой обуславливается передача вещи третьему лицу, рассматривается вопрос относительно возможности определения отдельных видов обязательств по таким договорам для третьих лиц.

**Ключевые слова:** договор в пользу третьего лица, договор найма (аренды), третье лицо, гражданско-правовая обязанность.

The article deals with the possibility of rent (lease) agreements conclusion for the participants of civil relations in behalf of the third persons. In the context of the legal aspects analysis for these agreements conclusion after a construction, which will mediate a vesting of a thing to the third person, the questions of possibility for establishment of the separate types of duties after such agreements for the third persons are considered.

**Keywords:** an agreement in behalf of the third person, an agreement of rent (lease), a third person, a civil legal duty.