

М. В. МОРОЗ,
кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права №2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

СТРОК ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ТА ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО ПОНОВЛЕННЯ

У статті проведено правовий аналіз строку договору найму (оренди). Досліджено поновлення договору найму (оренди) на строк, який був раніше встановлений договором, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму протягом одного місяця за відсутності заперечень наймодавця. Автором схарактеризовано правову природу відносин між сторонами протягом цього місяця після закінчення договору найму (оренди), якщо наймач не повернув орендоване майно наймодавцеві.

Ключові слова: договір найму (оренди), строк договору найму (оренди), поновлення договору найму (оренди).

Постановка проблеми. За договором найму (оренди) майна наймач отримує його від наймодавця у користування та володіння на певний строк. Мотивами, за яких наймач віддає перевагу саме тимчасовому користуванню майном перед його купівлею, може бути економічна недоцільність його придбання, недостатність у нього коштів для цього, тимчасова потреба в ньому тощо. Тимчасовість користування наймачем орендованим майном є однією з основних ознак договору найму. При цьому заслуговує на увагу проблема співвідношення строку договору найму (оренди) та строку існування правовідносин із цього договору. Зокрема, правовідносини з найму можуть існувати і поза межами строку дії договору найму, наприклад у частині невиконаних сторонами обов'язків (щодо внесення плати за найм, сплати неустойки за прострочення повернення орендованого майна тощо). Необгрунтоване ототожнення строку договору найму (оренди) та строку існування правовідносин із цього договору викликає ряд проблем у правозастосовній діяльності.

Також слід зазначити, що чинне законодавство є не досить досконалим і у правовому регулюванні поновлення договору найму (оренди) на строк, який був раніше встановлений договором, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму протягом одного місяця за відсутності заперечень наймодавця. Невизначеним у цьому разі залишається питання щодо правової природи відносин між сторонами протягом цього місяця після закінчення договору найму (оренди), якщо наймач не повернув орендоване майно наймодавцеві.

Мета даної роботи – загальне дослідження та аналіз строку договору найму (оренди) та особливостей його поновлення. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити такі **завдання**: 1) визначити місце строків у цивільному праві; 2) провести правовий аналіз строку договору найму (оренди); 3) дослідити поновлення договору найму (оренди) на строк, який був раніше встановлений договором, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму протягом одного місяця, за відсутності заперечень наймодавця; 4) схарактеризувати правову природу відносин між сторонами протягом цього місяця після закінчення договору найму (оренди), якщо наймач не повернув орендоване майно наймодавцеві.

Об'єктом даного дослідження є сукупність правових норм, що регулюють строк договору найму (оренди) та особливості його поновлення.

Предметом дослідження є строк договору найму (оренди) та особливості його поновлення.

Аналіз останніх досліджень. Проблематика договірних правовідносин досліджувалася вченими-юристами у різних аспектах. Дослідження в цій сфері провели М. М. Агарков, С. С. Алексєєв, М. І. Брагінський, В. П. Грибанов, О. О. Красавчиков, О. С. Іоффе, В. В. Луць, Г. Ф. Шершеневич та ін. Проблеми майнового найму та оренди вивчали І. В. Спасибо, О. С. Ліпецкер, Є. В. Казаренко, В. Н. Стешенко, М. Г. Проніна, С. Б. Пугінський, Т. О. Потапенкова, Ю. Г. Басін, Д. С. Левенсон, Н. В. Хашівська, Н. Міловська та інші вчені.

Але проблематика строку договору найму (оренди) та особливостей його поновлення слабо висвіт-

лена, є достатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

Виклад основного матеріалу. Законодавче визначення строку у цивільному праві міститься у ч. 1 ст. 251 ЦК України, згідно з якою строком є певний період у часі, зі спливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення [1].

Тривалий час серед цивілістів ведеться дискусія щодо визначення місця строків у цивільному праві. Досить довго відстоювалася позиція, згідно з якою у класифікації юридичних фактів строки відносили до категорії подій, оскільки їх перебіг носив об'єктивний характер, тобто вони являють собою «...явища, які не залежать від волі людини» [2, с. 163]. У запропонованій О. О. Красавчиковим класифікації строки відносяться до категорії відносних юридичних подій [2, с. 166–168]. Під ними О. О. Красавчиков розуміє явища, викликані діяльністю людини, але які виступають вже незалежно від причин, які їх породили.

Інша позиція полягає в тому, що строки як вольові явища займають особливе місце в системі юридичних фактів [3, с. 7–10]. Очевидно, що строки встановлюються вольовими актами, але у той же час очевидним є і те, що в їх основі лежить час – об'єктивна категорія, що і є визначальним у характеристиці строків.

Більш сучасні дослідження взагалі, справедливо на нашу думку, виключають строки із системи юридичних фактів, «оскільки юридичними фактами є не строки та терміни самі по собі, а певний зв'язок між ними та наслідками їх встановлення, початку (настання) чи закінчення» [4, с. 390].

Можна погодитися з В. В. Луцем у тому, що цивільно-правові строки є темпоральною формою руху цивільних правовідносин, формами існування суб'єктивних прав і обов'язків, що становлять їх зміст. Строки не можна віднести ні до дій, ні до подій, ні до самостійного різновиду юридичних фактів, оскільки вони є темпоральною формою існування обставин реальної дійсності [5, с. 184–185].

Відповідно до ч. 1 ст. 252 ЦК України строк визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами.

Частиною 1 ст. 763 ЦК України обумовлено, що договір найму укладається на строк, встановлений договором. Зі змісту згаданої норми видно, що законодавець надає можливість сторонам договору найму самостійно визначити тривалість існування їх договірних відносин, що є одним із проявів диспозитивності всього цивільного права [6, с. 40].

У той же час тривалість існування правовідношення, яке виникає на підставі договору найму (оренди), та його строк – це не тотожні поняття. Вона може

бути більшою або меншою, ніж строк договору найму. Ці відносини можуть припинитися внаслідок дії правоприпиняючих юридичних фактів до закінчення строку договору найму, наприклад, у тому разі, якщо майно загинуло без волі сторін внаслідок дії непереборної сили. Правовідносини з найму можуть існувати і поза межами строку дії договору найму, наприклад, у частині невиконаних сторонами обов'язків (щодо внесення плати за найм, сплати неустойки за прострочення повернення орендованого майна тощо). Строком же обмежується існування правовідносин з найму за нормального перебігу правовідношення як у частині належного виконання сторонами своїх обов'язків, так і в частині відсутності впливу сторонніх обставин на орендоване майно (протиправні дії третіх осіб, непереборна сила).

Строк, на який укладено цей договір, може бути як дуже незначним (навіть декілька годин), так і охоплювати весь період існування майна як об'єкта цивільних прав.

Визначаючи строк договору найму, його сторони повинні враховувати рівень зношеності майна, а отже, і строк, протягом якого його ще можна використовувати. Очевидно, що не може бути допущений до використання, наприклад, автомобільний транспортний засіб, який не відповідає численним вимогам щодо його технічного стану внаслідок зношеності. Максимальний строк договору найму майна, на який сторони можуть його укласти, обмежується лише об'єктивними чинниками – строком його придатності до використання.

Відсутність у договорі найму (оренди) умови про строк його дії не призводить ні до недійсності цього договору, ні до констатації того, що він не укладений. Частина 2 ст. 763 ЦК України визначає, що якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. Зазначена норма не змінює тимчасового характеру користування наймачем орендованим майном. Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). Зважаючи на всі ці чинники, не можемо погодитися з Н. В. Хащівською, яка відносить строк договору найму (оренди) до його істотних умов [7, с. 7].

Частиною 3 ст. 763 ЦК України визначено, що «законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна.

Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмови-

лася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору.

Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку» [1].

Утім чинним законодавством на сьогодні не встановлено максимальний строк договору найму (оренди), а максимальний строк найму обмежений лише придатністю майна до використання, про що зазначалося раніше.

Статтею 253 ЦК України встановлено загальні правила щодо початку перебігу строку, зокрема зазначається, що перебіг строку починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок. Таким чином, початком перебігу строку договору найму (оренди) є наступний день після дня укладення договору. У той же час сторони можуть визначити, що обрахування строку дії договору починається з моменту настання якоїсь календарної дати або події, з моменту передання наймодавцем майна наймачеві тощо. Є лише одне зауваження – строк дії договору найму (оренди) не може починатися пізніше від моменту передання майна наймодавцем наймачеві в користування.

Щодо моменту закінчення строку договору найму (оренди), то він визначається за загальними правилами, встановленими у ст. 254 ЦК України, якою визначено, що «строк, що визначений роками, спливає у відповідні місяць та число останнього року строку. До строку, що визначений півроком або кварталом року, застосовуються правила про строки, які визначені місяцями. При цьому відлік кварталів ведеться з початку року. Строк, що визначений місяцями, спливає у відповідне число останнього місяця строку. Строк, що визначений у півмісяця, дорівнює п'ятнадцяти дням. Якщо закінчення строку, визначеного місяцем, припадає на такий місяць, у якому немає відповідного числа, строк спливає в останній день цього місяця» [1].

Унаслідок перебігу строку договору найму (оренди) він припиняє свою дію за умови, що наймач не користується майном після закінчення цього строку та протягом місяця жодна зі сторін не заявила про його припинення. Це впливає зі змісту ст. 764 ЦК України, якою визначено, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Як слушно вказує Н. Міловська, «місячний строк після закінчення строку договору найму для висловлення заперечень наймодавця щодо по-

новлення договору на новий строк слід відносити до преклюзивних строків. Зі спливом такого строку відповідне право наймодавця втрачається» [8, с. 55].

Таким чином, договір є поновленим із збереженням усіх його умов, у тому числі і щодо строку його дії, якщо жодна зі сторін не пред'явить заперечення проти цього як до закінчення строку його дії, так і протягом одного місяця після такого закінчення. Цей висновок у повній мірі сприйнято і судовою практикою. Показовою з цього приводу є постановка Вищого господарського суду України від 29 серпня 2012 р. у справі № 5002-8/984-2012. Суть справи полягала в тому, що позивач (наймодавець) вимагав стягнути з відповідача (наймача) неустойку, передбачену ст. 785 ЦК України за прострочення повернення транспортного засобу після закінчення строку дії договору найму. Позивач мотивував свої вимоги тим, що у зв'язку з порушенням відповідачем обов'язку зі сплати орендної плати він неодноразово повідомляв останнього про відсутність наміру продовжувати орендні відносини за договором найму, а отже, договір найму після закінчення строку є припиненим і орендований транспортний засіб підлягав поверненню. Відповідач же після закінчення строку договору найму протиправно, на думку позивача, не повернув транспортний засіб і продовжував користуватися ним, чим порушив вимоги ст. 785 ЦК України, відповідно до якої у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Цією ж нормою встановлено, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення, а отже, наймач повинен сплатити неустойку в зазначеному розмірі за час прострочення повернення транспортного засобу.

Суди першої та апеляційної інстанцій задовольнили позов, стягнувши з наймача неустойку за прострочення повернення транспортного засобу, у повній мірі сприйнявши позицію позивача. У той же час Вищий господарський суд України вищезазначеною постановою вказані рішення скасував, а справу направив на новий розгляд. Своє рішення ВГСУ мотивував тим, що після закінчення строку договору оренди він може бути продовжений на такий саме строк, на який цей договір укладався, за умови, якщо проти цього не заперечує орендодавець. При цьому такі заперечення мають бути висловлені ним як до закінчення терміну дії договору оренди, так і протягом одного місяця після закінчення цього строку.

Отже, якщо на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення цього

строку мали місце заперечення орендодавця щодо поновлення договору на новий строк, то такий договір припиняється. Таким чином, перш ніж задовольняти позов про стягнення з відповідача за неповернення майна з оренди після припинення договору оренди транспортного засобу неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення, судам попередніх інстанцій слід було переконатися, чи припинив дію вказаний договір, тобто чи мали місце заперечення однієї із сторін договору проти його продовження в установлені законом строки (до закінчення дії договору або протягом місяця після закінчення дії договору). Однак судами попередніх інстанцій вказане питання не досліджувалося, а лише було констатовано, що з боку позивача (орендодавця) мали місце на ім'я відповідача листи-претензії, водночас детального аналізу вказаних листів на предмет їх датування (тобто дотримання встановлених законом строків щодо повідомлення сторони договору про непродовження договору на наступний строк) судами зроблено не було [9].

Досить частим у судовій практиці з цього приводу є застосування терміна «продлонгація». Цивільний кодекс України це поняття не використовує. У той же час за сутнісним змістом продлонгація – це продовження якогось процесу, у нашому разі – строку дії договору.

При поновленні договору відсутня стадія його укладення. Договір автоматично вважається продовженим на строк його дії зі збереженням усіх його умов, і вказане є одним з чинників, за яким поновлення договору відрізняється від укладення договору найму (оренди) на новий строк у випадках, передбачених ст. 777 ЦК України.

Виникає питання, якою ж є правова природа відносин між сторонами протягом цього місяця після закінчення договору найму (оренди), якщо наймач не повернув орендоване майно наймодавцеві. Чи на цей період продовжує регулювати відносини між ними договір найму (оренди), строк дії якого закінчився, чи наймач є суб'єктом, який безпідставно утримує у себе це майно, належне наймодавцеві, а отже, у цей період є незаконним його володільцем? Вважаємо, що ця норма є недосконалою і потребує внесення відповідних змін, оскільки більш логічним було б, якби сторони вирішували питання подальшого продовження або припинення відносин до закінчення строку дії договору найму (оренди).

На нашу думку, незважаючи на недосконалість, що містяться в ст. 764 ЦК України, відносини, які складаються між сторонами договору найму (оренди) протягом одного місяця після закінчення строку дії договору, коли одна із сторін приймає рішення, чи відмовитися від договору оренди чи ні, є договірними

ми відносинами, і регулюються вони раніше укладеним сторонами договором найму (оренди). Фактично сторони, не вчиняючи дій, спрямованих на повернення орендованого майна, продовжують зазначені договірні відносини після перебігу строку протягом одного місяця до того моменту, поки одна з них не відмовиться від цього договору.

Неоднозначність тлумачення даної норми досить часто породжує спори між наймачем та наймодавцем. Вважаємо, що визначення правової природи цих відносин як договірних є єдино можливим, оскільки у разі визначення їх як позадоговірних (з безпідставного утримання майна) відразу б наступали негативні правові наслідки для наймача, що не узгоджується з логікою ст. 764 ЦК України. По-перше, наймач не міг би розглядатися як законний (титкульний) володільць орендованого майна у цей період; по-друге, наймач би вважався суб'єктом, який не виконує свого обов'язку щодо повернення орендованого майна наймодавцеві після припинення договору найму (оренди), а отже, відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України наймодавець мав би право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення; по-третє, як на боржника, який прострочив виконання зобов'язання, на наймача покладалася б і інші негативні наслідки, передбачені ст. 612 ЦК України, зокрема він відповідав би перед наймодавцем за завдані простроченням збитки та за неможливість виконання, що випадково настала після прострочення.

Значені складнощі у застосуванні ст. 764 ЦК України не виникали б за умови, якщо б сторони у разі небажання продовжувати договірні відносини заявляли про це до закінчення строку дії договору найму (оренди), а не після такого закінчення. Тому ст. 764 ЦК України пропонуємо викласти в такій редакції: «Якщо жодна зі сторін договору найму не заявить про відмову від його поновлення до закінчення строку дії договору, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором на тих самих умовах».

Досить часто між сторонами виникають спори щодо того, чи є договір поновленим, якщо жодна зі сторін протягом місяця після закінчення строку його дії не заявила про його припинення. Як правило, одна зі сторін заперечує його існування і вчиняє дії, які спрямовані, наприклад, на вилучення наймачем предмета найму (оренди) з володіння наймача, створення наймачеві перешкод у користуванні предметом найму тощо. Інша сторона, яка вважає, що договір є поновленим, досить часто звертається до суду про визнання цього факту, що не є способом захисту порушеного права. Це обґрунтовано підтверджує і судова практика, зокрема пунктом 4.2 постанови Пленуму

Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» визначено, що господарським судам слід відмовляти в позові про визнання договору оренди продовженим (продовженим), оскільки така позовна вимога (без подання доказів наявності спору стосовно такого продовження) є, по суті, вимогою про встановлення юридичного факту, а це не відповідає передбаченим законом (ст. 20 ГК України, ст. 15, частина друга ст. 16 ЦК України) способам захисту порушеного права. Господарський суд відмовляє в позові і в тому разі, коли з'ясує, що договір оренди є поновленим (продовженим) на строк, який був раніше встановлений договором [10].

Якщо дійсно договір є поновленим, то його сторони можуть застосувати договірні способи захисту порушеного права, наприклад наймач може вимагати передання йому предмета найму та відшкодування збитків, заподіяних йому неправомірними діями наймодавця.

Висновки. Узагальнюючи результати проведеного дослідження, можемо сформулювати наступні висновки. По-перше, існування правовідношення, яке виникає на підставі договору найму (оренди), та його строк – це не тотожні поняття. Вона може бути більшою або меншою, ніж строк договору найму. Ці

відносини можуть припинятися внаслідок дії право-припиняючих юридичних фактів до закінчення строку договору найму, наприклад, у тому разі, якщо майно загинуло без волі сторін внаслідок дії непереборної сили. Правовідносини з найму можуть існувати і поза межами строку дії договору найму, наприклад, у частині невиконаних сторонами обов'язків (щодо внесення плати за найм, сплати неустойки за прострочення повернення орендованого майна тощо). Строком же обмежується існування правовідносин з найму за нормального перебігу правовідношення як у частині належного виконання сторонами своїх обов'язків, так і в частині відсутності впливу сторонніх обставин на орендоване майно (протиправні дії третіх осіб, непереборна сила). По-друге, відносини, які складаються між сторонами договору найму (оренди) протягом одного місяця після закінчення строку дії договору, коли одна із сторін приймає рішення, чи відмовитися від договору оренди чи ні, є договірними відносинами, і регулюються вони раніше укладеним сторонами договором найму (оренди). Фактично сторони, не вчиняючи дій, спрямованих на повернення орендованого майна, продовжують зазначені договірні відносини після перебігу строку протягом одного місяця до того моменту, поки одна з них не відмовиться від цього договору.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : Закон від 16.01.2003 № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 183 с.
3. Грибанов В. П. Сроки в гражданском праве / В. П. Грибанов. – М. : Знание, 1967. – 48 с.
4. Цивільне право : підручник : у 2 т. / [В. І. Борисова (кер. авт. кол.), 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.
5. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / [Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін. ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової]. – К. : Юрінком Інтер, 2002. – Кн. 1. – 720 с.
6. Кузьменко С. Г. Ще раз до класифікації цивільно-правових строків в договорах та особливостей функціонування цього правового інституту / С. Г. Кузьменко // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна, 23 трав. 2009 р. – Х. : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2009. – С. 39–43.
7. Хашівська Н. В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. В. Хашівська. – К., 2011. – 20 с.
8. Міловська Н. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму (оренди) [Електронний ресурс] / Н. Міловська // Юрид. Україна. – 2012. – № 10. – С. 51–55. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/urykr_2012_10_100.pdf.
9. Постанова Вищого господарського суду України у справі № 5002-8/984-2012 від 29 серпня 2012 року [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
10. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна : постанова Пленуму Вищ. госп. суду України № 12 від 29.05.2013 // Все про бух. облік. – 2013. – № 97. – С. 16.

REFERENCES

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon vid 16.01.2003 # 435-IV [Civil Code of Ukraine: Law of 16.01.2003 number 435-IV] (2003). *Vidom. Verkhov. Rady Ukrainy. – Supreme Council of Ukraine, 40, 356* [In Ukrainian]
2. Krasavchikov O. A. (1958) *Yuridicheskiye fakty v sovetskom grazhdanskom prave [Legal facts in Soviet civil law]* M.: Gosyurizdat. [In Russian]
3. Griбанov V. P. (1967) *Sroki v grazhdanskom prave [Dates in civil law]*. M.: Znaniye. [In Russian]
4. Borysova V. I., Baranova L. M., Biehova T. I. (2011) *Tsyvilne pravo [Civil Law]* (Vols. 1-2; Vol.1) Kh. : Pravo, [In Ukrainian]
5. Bobrova D. V., Dzera O. V., Dovhert A. S. (2002) *Tsyvilne pravo Ukrainy. Zahalna chastyna [Civil Law of Ukraine]* (Vols.1-2; Vol.1.) K. : Yurinkom Inter [In Ukrainian]
6. Kuzmenko S. H. (2009) Shche raz do klasyfikatsii tsyvilno-pravovykh strokiv v dohovorakh ta osoblyvostei funkcionuvannya toho pravovoho instytutu [Once again the classification of civil law terms in contracts and of the functioning of the legal institution] *Materialy nauk.-prakt. konf., prysviachenii pamiati profesora O. A. Pushkina, (23 travnia 2009 roku.) - Proceedings of the conference dedicated to the memory of Professor OA Pushkin '09 (pp.39-43)*. Kh. : Kharkivskiy natsionalnyi universytet vnutrishnikh sprav [In Ukrainian]
7. Khashchivska N. V. (2011) *Tsyvilno-pravove rehuliuвання strokiv u dohovorakh pro peredannya maina u tymchasove korystuvannya [Civil legal regulation of terms in agreements on the transfer of property for temporary use]: Extended abstract of candidate's thesis K.* [In Ukrainian]
8. Milovska N. (2012) *Pravovi naslidky prodovzhennia korystuvannya mainom pislia zakinchennia stroku dohovoru naimu (orendy) [Legal consequences of continued use of the property after the expiration of the contract of employment (rental)]* *Yurydychna Ukraina. – Legal Ukraine, 10, 51-55 nbuv.gov.ua* Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/urykr_2012_10_100.pdf [In Ukrainian]
9. *Postanova Vyschchoho hospodarskoho sudu Ukrainy u spravi N 5002-8/984-2012 vid 29 serpnia 2012 roku [Resolution of the Supreme Economic Court of Ukraine in case №5002-8 / 984-2012 on August 29, 2012]* *Yedynyi derzhavnyi reistr sudovykh sudovykh rishen - Unified State Register of Court judgments reyestr.court.gov.ua* Retrieved from: <http://www.reyestr.court.gov.ua>. [In Ukrainian]
10. *Pro deiaki pytannia praktyky zastosuvannya zakonodavstva pro orendu (naim) maina : Postanova Plenumu Vyschchoho hospodarskoho sudu Ukrainy N12 vid 29.05.2013 [Some question the practice of the law on rent (lease) of property: Resolution of the Plenum of the Supreme Commercial Court of Ukraine № 12 from 05.29.2013 g.] (2013) Vse pro bukhhalterskyi oblik. – All about accounting, 97,16.* [In Ukrainian]

Н. В. МОРОЗ

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права №2
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

СРОК ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ) И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ВОЗОБНОВЛЕНИЯ

В статье проведен правовой анализ срока договора найма (аренды). Исследовано возобновление договора найма (аренды) на срок, ранее установленный договором, если наниматель продолжает пользоваться имуществом после окончания срока договора найма на протяжении одного месяца при отсутствии возражения наймодателя. Автором охарактеризована правовая природа отношений между сторонами на протяжении этого месяца после окончания договора найма (аренды), если наниматель не возвратил арендованное имущество наймодателю.

Ключевые слова: договор найма (аренды), срок договора найма (аренды), возобновление договора найма (аренды).

M. V. MOROZ

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law №2,
Yaroslav Mudryi National Law University

TERM OF LEASE CONTRACT AND FEATURES OF ITS RENEWAL

Problem setting. Under the contract of lease a lessee receives property of a lessor in use and possession for a certain period. A special attention should be paid to the problem of correlation between the term of the lease contract and the term of continuation of legal relations arising from the contract.

It should also be noted that the legislation dealing with the legal regulation of renovation of the contract of lease for a period that was previously established by the contract if a lessee continues to use property after the expiration of the contract of lease within one month, in the absence of objections of a lessor, is not perfect.

Analysis of recent researches and publications.

The issue of contractual relationships was studied by legal scholars in different ways. Research in this area was conducted by M. Aharkov, S. Aleksieyev, M. Brahinskyi, V. Hrybanov, O. Krasavchykov, O. Ioffe, V. Luts, H. Shershenevych and others. Problems of tenancy and lease were studied by I. Spasibo, O. Lipetsker, Ye. Kozarenko, V. Steshenko, M. Pro-nina, S. Puhinskyi, T. Potapenkova, Yu. Basin, D. Levenson, N. Haschivska, N. Milovska and other scientists.

Target of research. The aim is a comprehensive study and analysis of the term of the lease contract and features of its renovation.

Article's main body. The article provides a legal analysis of the term of the lease contract. Renovation of the contract of lease for a period that was previously established by the contract if a lessee continues to use property after the expiration of the contract of lease within one month, in the absence of objections of a lessor, was researched.

Conclusions and prospects for the development. Summarizing the results of the study we can formulate the following conclusions. First, the existence of the relationship arising from the lease contract, and its term are not identical concepts. Second, the relationship that developed between the parties to the contract of lease within one month after the expiry of the contract when one party decides whether to abandon the lease or not, is contractual and governed by the contract of lease previously concluded by the parties.

Key words: the contract of lease (lease contract), the term of the lease contract, renovation of the contract of lease.