**Глава 58**
**НАЙМ (ОРЕНДА)**

**§ 1. Загальні положення про найм (оренду)**

**Стаття 759.** Договір найму

1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).

**Стаття 760.**Предмет договору найму

1. Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму.

2. Предметом договору найму можуть бути майнові права.

3. Особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншим законом.

*{Офіційне тлумачення положень статті 760 див. в Рішенні Конституційного Суду*[*№ 31-рп/2009 від 10.12.2009*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09)*}*

**Стаття 761.** Право передання майна у найм

1. Право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права.

2. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму.

**Стаття 762.** Плата за користування майном

1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.

Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму.

3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

**Стаття 763.** Строк договору найму

1. Договір найму укладається на строк, встановлений договором.

2. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк.

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, а у разі найму нерухомого майна - за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк.

3. Законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна.

Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася 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.

**Стаття 764.** Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму

1. 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.

**Стаття 765.** Передання майна наймачеві

1. Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму.

**Стаття 766.** Правові наслідки непередання майна наймачеві

1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:

1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;

2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

**Стаття 767.** Якість речі, переданої у найм

1. Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

2. Наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею.

3. Наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі в його володіння не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані.

**Стаття 768.** Гарантія якості речі, переданої у найм

1. Наймодавець може гарантувати якість речі протягом всього строку найму.

2. Якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, наймач має право за своїм вибором вимагати:

1) заміни речі, якщо це можливо;

2) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю;

3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення;

4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані.

**Стаття 769.** Права третіх осіб на річ, передану у найм

1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.

2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

**Стаття 770.** Правонаступництво у разі зміни власника речі, переданої у найм

1. У разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

2. Сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється.

**Стаття 771.** Страхування речі, переданої у найм

1. Передання у найм речі, що була застрахована наймодавцем, не припиняє чинності договору страхування.

2. Договором або законом може бути встановлений обов'язок наймача укласти договір страхування речі, що передана у найм.

**Стаття 772.** Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі

1. Наймач, який затримав повернення речі наймодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження.

**Стаття 773.** Користування річчю, переданою у найм

1. Наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору.

2. Якщо наймач користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

3. Наймач має право змінювати стан речі, переданої йому у найм, лише за згодою наймодавця.

**Стаття 774.** Піднайм

1. Передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом.

2. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму.

3. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму.

**Стаття 775.** Право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані від користування річчю, переданою у найм

1. Наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм.

**Стаття 776.** Ремонт речі, переданої у найм

1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.

2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.

Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право:

1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;

2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

**Стаття 777.** Переважні права наймача

1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк.

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

*{Офіційне тлумачення положень частини другої статті 777 див. в Рішенні Конституційного Суду*[*№ 31-рп/2009 від 10.12.2009*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09)*}*

**Стаття 778.** Поліпшення наймачем речі, переданої у найм

1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця.

2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення.

3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.

4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

**Стаття 779.** Наслідки погіршення речі, переданої у найм

1. Наймач зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини.

2. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків.

3. Наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

**Стаття 780.** Відповідальність за шкоду, що завдана у зв'язку з користуванням річчю, переданою у найм

1. Шкода, завдана третім особам у зв'язку з користуванням річчю, переданою у найм, відшкодовується наймачем на загальних підставах.

2. Шкода, завдана у зв'язку з користуванням річчю, відшкодовується наймодавцем, якщо буде встановлено, що це сталося внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати.

Умова договору найму про звільнення наймодавця від відповідальності за шкоду, завдану внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, є нікчемною.

**Стаття 781.** Припинення договору найму

1. Договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи - наймача, якщо інше не встановлено договором або законом.

2. Договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем.

**Стаття 782.** Право наймодавця відмовитися від договору найму

1. Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

**Стаття 783.** Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;

2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;

3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;

4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

**Стаття 784.** Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;

2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

**Стаття 785.** Обов'язки наймача у разі припинення договору найму

1. 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.

2. 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.

**Стаття 786.** Позовна давність, що застосовується до вимог, які випливають із договору найму

1. До вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік.

2. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача - з моменту припинення договору найму.

*{Офіційне тлумачення положення статті 786 див. в Рішенні Конституційного Суду*[*№ 14-рп/2012 від 03.07.2012*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v014p710-12)*}*

**§ 2. Прокат**

**Стаття 787.** Договір прокату

1. За договором прокату 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.

2. Договір прокату є договором приєднання. Наймодавець може встановлювати типові умови договору прокату. Типові умови договору прокату не можуть порушувати прав наймачів, встановлених законом.

Умови договору прокату, які погіршують становище наймача порівняно з тим, що встановлено типовими умовами договору, є нікчемними.

3. Договір прокату є публічним договором.

**Стаття 788.** Предмет договору прокату

1. Предметом договору прокату є рухома річ, яка використовується для задоволення побутових невиробничих потреб.

2. Предмет договору прокату може використовуватися для виробничих потреб, якщо це встановлено договором.

**Стаття 789.** Плата за прокат речі

1. Плата за прокат речі встановлюється за тарифами наймодавця.

**Стаття 790.** Право наймача на відмову від договору прокату

1. Наймач має право відмовитися від договору прокату і повернути річ наймодавцеві у будь-який час.

2. Плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю.

**Стаття 791.** Особливості договору прокату

1. Наймач не має права на укладення договору піднайму.

2. Наймач не має переважного права на купівлю речі у разі її продажу наймодавцем.

3. Капітальний і поточний ремонт речі здійснює наймодавець за свій рахунок, якщо він не доведе, що пошкодження речі сталося з вини наймача.

**§ 3. Найм (оренда) земельної ділянки**

**Стаття 792.** Договір найму земельної ділянки

1. За договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

2. Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

**§ 4. Найм будівлі або іншої капітальної споруди**

**Стаття 793.** Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.

2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню.

*{Частина друга статті 793 в редакції Закону*[*№ 501-V від 20.12.2006*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/501-16)*}*

**Стаття 794.** Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону

*{Стаття 794 із змінами, внесеними згідно із Законом*[*№ 501-V від 20.12.2006*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/501-16)*; в редакції Закону*[*№ 1878-VI від 11.02.2010*](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1878-17)*}*

**Стаття 795.** Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм

1. 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.

2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

**Стаття 796.** Надання наймачеві права користування земельною ділянкою

1. Одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

2. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

3. Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки.

**Стаття 797.** Плата за користування

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

**§ 5. Найм (оренда) транспортного засобу**

**Стаття 798.** Предмет договору найму

1. Предметом договору найму транспортного засобу можуть бути повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо.

2. Договором найму транспортного засобу може бути встановлено, що він передається у найм з екіпажем, який його обслуговує.

3. Сторони можуть домовитися про надання наймодавцем наймачеві комплексу послуг для забезпечення нормального використання транспортного засобу.

**Стаття 799.** Форма договору найму транспортного засобу

1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.

2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню.

**Стаття 800.** Діяльність наймача транспортного засобу

1. Наймач самостійно здійснює використання транспортного засобу у своїй діяльності і має право без згоди наймодавця укладати від свого імені договори перевезення, а також інші договори відповідно до призначення транспортного засобу.

**Стаття 801.** Витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу

1. Наймач зобов'язаний підтримувати транспортний засіб у належному технічному стані.

2. Витрати, пов'язані з використанням транспортного засобу, в тому числі зі сплатою податків та інших платежів, несе наймач.

**Стаття 802.** Страхування транспортного засобу

1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем.

2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.

**Стаття 803.** Правові наслідки пошкодження транспортного засобу

1. 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.

**Стаття 804.** Правові наслідки завдання шкоди іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу

1. Наймач зобов'язаний відшкодувати шкоду, завдану іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, відповідно до [глави 82](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran5464#n5464) цього Кодексу.

**Стаття 805.** Особливості найму транспортного засобу з екіпажем, який його обслуговує

1. Управління та технічна експлуатація транспортного засобу, переданого у найм з екіпажем, провадяться його екіпажем. Екіпаж не припиняє трудових відносин з наймодавцем. Витрати на утримання екіпажу несе наймодавець.

2. Екіпаж транспортного засобу зобов'язаний відмовитися від виконання розпоряджень наймача, якщо вони суперечать умовам договору найму, умовам використання транспортного засобу, а також якщо вони можуть бути небезпечними для екіпажу, транспортного засобу, прав інших осіб.

3. Законом можуть встановлюватися також інші особливості договору найму транспортного засобу з екіпажем.