

Особливості мовчазної згоди в орендних правовідносинах

Рощенко О.С., здобувач кафедри цивільного права і процесу НАВС *Науковий керівник*: кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник *Лов'як О.О.*

Цивільний кодекс України передбачає можливість автоматичної пролонгації договору оренди в разі відсутності заперечень як зі сторони орендодавця, так і зі сторони орендаря, про це зокрема йдеться у ст. 764 Цивільного кодексу України, ст. 284 Господарського кодексу України та ст. 17 Закону України «Про оренду». Відповідно до даних статей, 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. Таким чином виходячи із положень даної статті підставою для продовження відносин найму стосовно наймодавця є його мовчазна згода, яка виражається у відсутності заперечень і вимог до наймача повернути орендоване майно протягом одного місяця після закінчення строку договору найму, а стосовно наймача бажання продовжувати відносини найму, висловлюється активними діями - шляхом продовження користування майном після закінчення строку договору найму.

Необхідно зазначити, що в даному випадку відповідаючи на запитання потрібно чи не потрібно письмово інформувати сторону договору про автоматичну пролонгацію договору сторони визначають на власний розсуд, оскільки в чинному законодавстві України дана норма відсутня. Однак щоб уникнути безлічі проблем, які можуть виникнути в майбутньому, слід все ж таки включати у договір пункт, який регулює відносини між сторонами після закінчення дії договору, в якому прописувати чіткі випадки пролонгації договору, а також випадки розірвання договору та відмови від пролонгації договору із зазначенням обов'язкового письмового повідомлення сторін про це. Наприклад, той же самий рекомендований лист з описом та повідомленням про вручення буде належним доказом своєчасного повідомлення орендаря та орендодавця про пролонгацію договору або про припинення дії договору та відмову від пролонгації. Згідно ст. 777 Цивільного кодексу України 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. В даному випадку необхідно зазначити, що наймач може скористатись цим правом не автоматично, а за наявності наступних умов:

1. Якщо він належно виконував свої обов'язки за договором найму, тобто своєчасно сплачував орендну плату, утримував майно в належному стані, не допускаючи його погіршення, та сумлінно виконував інші обов'язки, передбачені договором.

2. Якщо наймодавець має намір надалі здавати майно в найм;

3. Якщо наймач погоджується укласти договір найму на новий строк на умовах, які пропонують іншим претендентам;

4. Якщо наймач повідомить наймодавця про свій намір укласти договір найму на новий строк. Таке повідомлення наймач повинен зробити до спливу строку договору найму в строк, установлений договором. Якщо ж такий строк недосягнення сторін згоди щодо плати за користування майном переважно не визначений, повідомлення повинно бути зроблено в розумний строк, під яким розуміється строк, необхідний для обговорення наймодавцем та наймачем усіх умов нового договору найму й підписання необхідних документів.

Також досить цікавим в даному випадку є те, що дана стаття надає наймачеві лише право вимагати укладення з ним договору найму на новий строк, але вона не зобов'язує наймодавця укладати новий договір на тих самих умовах на яких був укладений попередній договір. І у випадку наприклад недосягнення сторін згоди щодо плати за користування майном переважно право на укладення договору у наймача припиняється, а наймодавець вправі укласти договір оренди з третіми особами. Однак в таких випадках необхідно пам'ятати, що нові умови, які пропонуються наймачеві можуть бути більш або менш вигідними для нього, однак вони не повинні бути гіршими за умови, які пропонуються третім особам. Хочеться зазначити, що на сьогоднішній день почастишали випадки звернення до суду з позовними вимогами про спонукання укласти договір. Такі спори виникають насамперед внаслідок відмови орендодавця від укладення відповідного договору оренди із орендарем на новий строк із причини необхідності використання майна у власній виробничій діяльності без намірів його передачі в оренду третім особам, а орендар заперечуючи цьому посилається на положення статті 777 Цивільного кодексу України та ст. 285 Господарського кодексу України, згідно яких він має переважне право на укладення договору оренди на новий строк при умові належного виконання своїх зобов'язань за договором оренди. Що ж стосується практики застосування судами даної норми, то варто відмітити, що вона є досить спірною. В деяких випадках суди іноді задовольняють такі позови, мотивуючи це тим, що оскільки орендар належним чином виконував свої обов'язки за договором оренди, а саме своєчасно сплачував орендну плату за користування майном, підтримував майно в належному стані, а також те, що орендодавцем не було доведено намір використовувати приміщення для власних потреб, то позов підлягає задоволенню. Однак з такими висновками не можна погодитись, оскільки по - перше, задоволення позову тільки з тієї підстави, що орендар належним чином виконував зобов'язання за договором оренди, є недостатнім для надання йому переважного права на продовження строку його дії. По - друге, згідно ст. 134 Господарського кодексу України та ст. 314 Цивільного кодексу України власник володіє, користується та розпоряджається майном на власний розсуд, а отже, він має повне право на відмову від продовження договору оренди, та право на використання майна у власних виробничих потребах. А по - третє, все ж таки в даних справах саме орендар зобов'язаний згідно статей 33 та 34 Господарського процесуального кодексу України надати докази того, що орендодавець має намір здавати в оренду спірне орендоване майно третім особам, а це не завжди є можливим. Тому, в більшості таких випадків на стадіях апеляційного чи касаційного провадження такі рішення судів першої інстанції все ж таки скасовуються. Таким чином для того, щоб себе підстрахувати від подібних ситуацій орендодавцеві знову ж таки необхідно в договорі оренди включити пункт який передбачатиме його право відмовитись від укладення договору оренди на

новий строк із орендарем, а також третіми особами у випадку необхідності використання майна для власних виробничих потреб, з обов'язковим письмовим повідомленням про це орендаря до закінчення строку дії договору.

Теоретико-правові аспекти охорони та захисту прав на торговельні марки

Сваривевич О.М., студент ННІЗН НАВС

Науковий керівник: кандидат юридичних наук, доцент *Можаровська Н.О.*

Сьогодні в Україні система правової охорони об'єктів інтелектуальної власності, зокрема і торговельних марок, перебуває у стадії завершення формування. Нагальна необхідність ефективної правової охорони та захисту торговельних марок як об'єкта права інтелектуальної власності для України зумовлюється обраною нею стратегією побудови цивілізованих ринкових відносин, забезпечення соціальної орієнтації економіки та інноваційного соціально-економічного розвитку, що має спиратися насамперед на активізацію власного інтелектуального потенціалу.

Правовідносини у сфері забезпечення охорони та захисту об'єктів інтелектуальної власності регулюються окремими положеннями Конституції України, Цивільного кодексу України (передусім нормами його книги четвертої «Право інтелектуальної власності»), Кримінального, Митного кодексів України, Кодексу України про адміністративні правопорушення та ряду процесуальних кодексів, нормами 10 спеціальних законів у сфері інтелектуальної власності, близько 100 підзаконних актів. Україна є учасницею 18 багатосторонніх міжнародних договорів у цій сфері, які також є частиною національного законодавства.

Слід зазначити, що сучасний стан розвитку загально - та спеціально-наукової теорії пізнання складних соціально-правових явищ характеризується високою динамікою і дає можливість стверджувати, що одним із можливих завдань пізнання є визначення понятійно-категоріального апарату - наукової проблеми, що не втратила своєї актуальності і в сучасних умовах. Підставами для такого висновку є невизначеність термінології, котра застосовується науковцями та практиками у наукових та навчальних виданнях, що призводить до неоднозначності розуміння суттєвих і змістовних характеристик явищ сучасної практики. Актуальність даного питання підтверджується роботами авторських колективів, що працювали над словниками, матеріалами науково-практичних конференцій, навчальних видань, дисертаціями з визначення «захисту інтелектуальної власності» і статтями стосовно термінологічної визначеності правових категорій охорони та захисту інтелектуальної власності [1; с.43].

Зважаючи на вищезазначене досить важливим є розмежування понять «правова охорона торговельних марок» та «правовий захист торговельних марок». Адже дуже часто поняття захисту й охорони прав безпідставно отожденоють або протиставляють, однак обидві позиції, на нашу думку, є хибними.

Варто зазначити, що з розвитком суспільних відносин у сфері інтелектуальної власності правова охорона та захист для окремих складових елементів об'єктів промислової власності буде уточнюватися шляхом конкретизації і відповідного його закріплення у новому законодавстві.

Виникає необхідність з'ясування і відповідного розкриття змісту правової категорії «охорона права на торговельну марку», її співвідношення з категорією «захист права на торговельну марку».