

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА
АКАДЕМІЯ»

Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису

СЕМЕНЬКА ОЛЕНА МИКОЛАЇВНА

УДК 347.453.3(477)

ДИСЕРТАЦІЯ

**ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ
КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ
УКРАЇНИ**

Спеціальність: 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право
Галузь знань – 081 Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії
(кандидата юридичних наук)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ О.М. Семенька

Науковий керівник:

Харитонов Євген Олегович
доктор юридичних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України,
член-кореспондент НАПрН України

Одеса – 2018

АНОТАЦІЯ

Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2018.

Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням теоретичних та практичних проблем договору найму будівлі (споруди) за сучасним цивільним законодавством України.

У дисертації охарактеризовано генезис договору найму будівлі (споруди), виявлено закономірності його розвитку, визначено поняття та ознаки. Надано характеристику будівель (споруд) як предмета договору найму будівлі (споруди). Виявлено коло можливих суб'єктів правовідносин, що виникають з договору найму будівлі (споруди). З'ясовано сутність і особливості державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди). Розглянуто коло істотних умов договору найму будівлі (споруди). Визначено складові орендної плати за договором найму будівлі (споруди) та особливості її нарахування. Охарактеризовано права та обов'язки сторін у цьому договорі. Виявлено особливості прав орендаря на земельну ділянку при наймі будинків та інших капітальних споруд. Розглянуто підстави, порядок та правові наслідки розірвання договору найму будівлі (споруди).

Визначено, що договір найму будівлі (споруди) є особливим видом договору найму (оренди). Кваліфікуючими ознаками договору найму будівлі (споруди) є предмет і форма договору. Особливість предмету договору найму будівлі (споруди) полягає у тому, що будівлі або інші капітальні споруди є об'єктами нерухомості та вимагають встановлення спеціального правового

регулювання відносин, що виникають у процесі їх використання. Договір найму будівлі (споруди) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦК України). Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону (ст. 794 ЦК України).

Договір найму будівлі (споруди) розглядається у цивільному законодавстві України в якості виду договору оренди у першу чергу за особливостями переданого в оренду майна: будівель і споруд, які за ознакою нерозривного зв'язку із земельною ділянкою та неможливістю їх переміщення без їх знецінення і зміни їх призначення, належать до категорії нерухомого майна (ч. 1 ст. 181 ЦК України). Особливістю договору найму будівлі (споруди), по-перше, є те, що одночасно з правом найму будівлі (споруди) 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 (ч. 1 ст. 796 ЦК України). По-друге, не будь-яка нерухомість, а тільки такий її різновид, як будівля або інша капітальна споруда (їх окремі частини), можуть бути предметом договору найму, який регулюється §4 гл. 58 ЦК України. По-третє, не є предметом цього договору будівлі або інші капітальні споруди житлового призначення (житлові будинки).

Договір найму будівлі (споруди) є правовстановлюючим юридичним фактом, що тягне одночасно виникнення двох видів відносин: відносин з тимчасового володіння і користування будівлею (спорудою) і відносин щодо використання частини земельної ділянки, зайнятої таким об'єктом нерухомості і необхідної для його використання.

Запропоновано визнавати нежитлові приміщення самотійними об'єктами нерухомості, які можуть бути також самотійним об'єктом орендних правовідносин з поширенням на них норм параграфу 4 гл. 58 ЦК України щодо

найму будівлі (споруди). З метою усунення різних підходів у правозастосовній практиці до характеристики відносин найму нежитлового приміщення запропоновано змінити назву параграфу 4 гл. 58 ЦК України «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» на назву «Найм будівлі або іншої капітальної споруди (нежитлових приміщень та інших їх окремих частин)».

У роботі зазначається, що закон не пов'язує чинність договору найму будівлі (споруди) з фактом державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди). У разі пролонгації договору найму будівлі (споруди) на підставі ст. 764 ЦК України, укладеного на строк менше трьох років, такий договір не може бути визнаний нікчемним у зв'язку з відсутністю його нотаріального посвідчення та державної реєстрації прав.

Зроблено висновок, що договір найму будівлі (споруди) завжди передбачає порядок використання земельної ділянки, на якій будівлі (споруди) знаходяться, а, отже, договір найму будівлі (споруди) є змішаним із договором оренди земельної ділянки. Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є умова про орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Тому, за договором найму будівлі (споруди) плата не є істотною умовою лише у випадку передачі будівлі (споруди) в оренду з умовою безоплатного використання земельної ділянки, на якій вони розташовані.

У роботі зазначається, що у договорі найму будівлі (споруди) першим за часом виникає обов'язок наймодавця передати річ. Передача будівлі (споруди) і прийняття цього об'єкта здійснюється на підставі акту прийняття-передачі, який підписується сторонами. Додатково аргументовано пропозицію передбачити в ч. 4 ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» обов'язок сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна складати акт приймання-передачі об'єкта

оренди при укладанні та припиненні договору із зазначенням у ньому стану об'єкта оренди.

Передачею речі у користування наймача обов'язки наймодавця не вичерпуються, тому договір найму будівлі (споруди) є двостороннім та синалагматичним. Так, згідно з ч. 2 ст. 776 ЦК України капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлене договором або законом. Відповідно до ч. 1 ст. 776 ЦК України договором найму будівлі (споруди) може бути передбачено обов'язок наймодавця проводити також поточний ремонт будівлі (споруди). Визначені поняття капітального та поточного ремонту.

Оскільки договір найму (оренди) будівлі є консенсуальним договором, то наймач зобов'язаний, у першу чергу, прийняти майно, яке передається за договором у оренду. У законі не визначено наслідків безпідставної відмови наймача прийняти предмет договору, а тому запропоновано встановити відповідальність наймача за неприйняття ним майна у користування за консенсуальним договором найму (оренди) у формі відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям майна без поважних причин. Охарактеризовано інші основні обов'язки наймача. Зазначено, що наймач з приводу користування земельною ділянкою знаходиться у правовідносинах виключно з наймодавцем, а його права та обов'язки, що стосуються користування земельною ділянкою, входять до складу його цивільних правовідносин з наймодавцем, що виникли на підставі договору найму будівлі (споруди).

Орендарю, крім переважного права на укладення договору оренди на новий строк, надається також переважне право на купівлю орендованої будівлі (споруди) або нежитлового приміщення. Договором найму будівлі (споруди) може бути передбачена відповідальність орендодавця у формі штрафних санкцій за порушення переважного права орендаря на укладення договору на новий строк.

Сформульовано науково обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України та рекомендації для усунення проблем у правозастосовній практиці. Зокрема, сформульовано визначення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). Так, за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець, орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину) у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами.

У роботі встановлено, що об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом різних правочинів, у тому числі і договору найму (оренди), однак у цьому випадку відповідні відносини не регулюються спеціальними правилами параграфу 4 гл. 58 ЦК України щодо найму будівель (споруд).

Автором аргументовано положення про те, що з огляду на встановлені у ст. 793 та ст. 794 ЦК України вимоги щодо нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди) та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), строком на три роки і більше, строк слід визнати істотною умовою цього договору.

У дослідженні обґрунтовано, що до договору найму будівлі (споруди) не застосовуються правила абз. 2 частини другої ст. 763 ЦК України щодо можливості відмови у будь-який час від договору найму, укладеного на невизначений строк.

Автором запропоновано доповнити ст. 765 ЦК України частиною другою наступного змісту: «2. У разі безпідставної відмови прийняти предмет договору найму у користування наймач зобов'язаний відшкодувати наймодавцеві збитки, пов'язані із затримкою у результаті неприйняття цього майна».

У роботі запропоновано внести зміни до ст. 773 ЦК України шляхом доповнення частини першої цієї статті реченням другим наступного змісту: «У разі, коли невикористання речі може призвести до її знищення чи знецінення, користування нею є обов'язком наймача». Запропоновано також доповнити ст. 795 ЦК України частиною третьою наступного змісту: «У разі невикористання будівлі (споруди) наймодавець має право вимагати розірвання договору найму та відшкодування збитків за не проведення наймачем поточного ремонту будівлі (споруди)». Також автором пропонується виключити частину шосту ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», яка містить положення про можливість стягнення заборгованості по орендній платі у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Обґрунтовано, крім того, пропозицію виключити з частини першої ст. 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» положення про обов'язкову реєстрацію фізичної особи, яка бажає укласти договір оренди державного майна, як суб'єкта підприємницької діяльності.

Під час дослідження встановлено, що наймач має право провести не будь-який капітальний ремонт, а лише такий, нездійснення якого перешкоджає використанню речі відповідно до призначення та умов договору найму. У разі виникнення спору обов'язок доводити необхідність проведення капітального ремонту та його вартості покладається на наймача.

Обґрунтовано положення про те, що невнесення платежів за користування майном має бути підставою розірвання договору найму (оренди), а не відмови від зобов'язання найму (оренди).

Аргументовано, що відповідно до частини 3 ст. 640 і ст. 794 ЦК України договір найму будівлі (споруди), який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі (споруди).

Доведено необхідність встановлення у цивільному законодавстві України максимального строку договору найму будівлі (споруди). З огляду на нерозривну пов'язаність договору найму (оренди) будівлі із договором оренди земельної ділянки, на якій вона розміщена, встановлено, що, виходячи із положень Земельного кодексу України, граничний строк договору найму будівлі (споруди) не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу України).

Ключові слова: договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, будівля, споруда, цивільне законодавство України, нерухоме майно, форма договору, істотні умови договору.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА:

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Обіход О.М. Розвиток цивільного законодавства щодо регулювання відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2016. №22. С. 25-31.

2. Обіход О.М. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №24. С. 20-26.

3. Обіход О.М. Предмет договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №25. С. 23-28.

4. Обіход О.М. Проблематика визначення істотних умов договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №28. С. 64-69.

5. Обіход О.М. Права та обов'язки сторін договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Juridic national*. 2017. №6/1. С. 85-88.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Обіход О.М. Найм речей (locatio-conductio rerum) за римським приватним правом // *Від римського приватного права до права Європи*: матер. Міжнар. науково-практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 48-50.

7. Обіход О.М. Поняття та ознаки договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Законодавство України, Польщі та Литви в галузі приватного права: матеріали Міжнародного круглого столу* (м. Одеса, 16 травня 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 58-60.

8. Обіход О.М. Об'єкт незавершеного будівництва як предмет договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди // *Традиції та новачії юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 19 травня 2017 р.) У 2-х т. /відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2017. С. 588-589.

9. Обіход О.М. Переважні права за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України: матеріали Всеукраїнської конференції, присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського* (м. Одеса, 30 листопада 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф., Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 76-78.

SUMMARY

Semenka E.N. The contract of rent a building or other capital construction under the civil legislation of Ukraine. – Manuscript.

The thesis for obtaining of the degree of Candidate of Legal Sciences, specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure; Family law; Private International Law. – National University «Odessa Law Academy», Odessa, 2018.

This thesis is the first special comprehensive study of theoretical and practical problems of the contract of rent a building (construction) in the domestic science of civil law in accordance with modern civil legislation of Ukraine.

The thesis describes the genesis of the contract of rent a building (construction), reveals the regularities of its development, defines concepts and features. The description of buildings (construction) as the subject of the contract of rent a building (construction) is given. A circle of possible subjects of legal relations arising from the contract of rent of a building (construction) is revealed. The essence and peculiarities of the state registration of the right to use immovable property, which arises on the basis of the contract of rent a building (construction), is revealed. Considered the range of essential terms of the contract of rent a building (construction). The components of the rent according to the contract of rent a building (construction) and features of its calculation are determined. The rights and obligations of the parties in this contract are described. The features of the rights of the tenant on the land plot during rent of the houses and other capital structures are revealed. The grounds, procedure and legal consequences of termination of contract of rent a building (construction) are considered.

It is determined that a contract of rent a building (construction) is a special type of contract of lease. Qualifying signs of contract of rent a building (construction) are the subject and form of the contract. The peculiarity of the subject of contract of rent a building (construction) is that buildings or other capital constructions are objects of real estate and require the establishment of special legal regulation of relations arising in the process of their use. A contract of rent a building (construction) for a term of three years or more is object to a notarial certificate (Part 2 of Article 793 of the Civil Code of Ukraine). The right to use immovable property, which arises on the basis of a contract of rent a building (construction), concluded for a term of not less than three years, shall be subject to state registration in accordance with the law (Article 794 of the Civil Code of Ukraine).

The contract of rent a building (construction) is considered in the civil law of Ukraine as a type of lease agreement primarily due to features of the leased property: buildings and constructions that belong to the category of real estate (Part 1 of Article 181 of the Civil Code of Ukraine). The peculiarity of the contract of rent a building (construction), firstly, is that, at the same time as the right to rent a building (construction), the tenant is entitled to use the land on which they are located, as well as the right to use the land plot adjacent to the building or construction, in the amount necessary for the purpose of rent (Part 1 of Article 796 of the Civil Code of Ukraine). Secondly, not every real estate, but only such a kind as a building or other capital construction (their separate parts), can be the subject of a contract of rent, which is regulated by paragraph 4 chap. 58 of the Civil Code of Ukraine. Thirdly, the object of this contract is not a building or other capital construction for residential purposes (residential buildings).

The contract of rent a building (construction) is a legal entity, which entails the simultaneous occurrence of two types of relations: relations on the temporary possession and use of the building (construction) and relations regarding to the use of part of the land occupied by such an object of real estate and necessary for its use.

It is proposed to recognize non-residential premises as independent objects of the real estate, which may also be an independent object of lease relations with the distribution of the norms of paragraph 4 of chap. 58 of the Civil Code of Ukraine regarding the rent a building (construction). In order to eliminate different approaches in law practice to describing the relations of hiring non-residential premises, it is proposed to change the title of paragraph 4 of chap. 58 of the Civil Code of Ukraine «Rent a building or other capital construction» for the title «Rent a building or other capital construction (non-residential premises and other separate their parts)».

It is noted in the paper that the law does not link the validity of the of rent a building (construction) with the fact of state registration of the right of use immovable property, which arises on the basis of this contract. In case of prolongation of the contract of rent a building (construction) on the basis of Art. 764

of the Civil Code of Ukraine, concluded for a period of less than three years, such a contract can not be considered insignificant in the absence of its notarial certificate and state registration of rights.

It is concluded that the contract of rent a building (construction) always has the provisions about use of land on which buildings (constructions) are located, and, therefore, the contract of rent a building (construction) is mixed with the contract of lease of land. In accordance with Clause 3 of Part 1 of Art. 15 of the Law of Ukraine «On land lease» the essential condition of the land lease agreement is the condition of the rental payments. Therefore, the condition about rental payments in the contract of rent a building (construction) is not an essential condition only in the case of the transfer of a building (construction) to a lease with the condition of the free use of the land on which they are located.

It is stated in the work that in the contract of rent a building (construction) the primary obligation of the landlord is to transfer the thing. Transfer of a building (construction) and acceptance of this object is carried out on the basis of an act of acceptance-transfer, which is signed by the parties. In addition, it was proposed to foreseen in Part 4 of Art. 13 of the Law of Ukraine «On lease of state and communal property» the obligation of parties to the lease contract of state and communal real estate to sign an act of acceptance-transfer of the object of lease at the conclusion and termination of the contract, indicating in it the status of the object of lease.

The contract of rent a building (construction) is bilateral and synallagmatic. Thus, according to Part 2 of Art. 776 of the Civil Code of Ukraine, major repairs of things transferred to rent are carried out by the lessor at his expense, unless otherwise provided by the contract or by law. In accordance with Part 1 of Art. 776 of the Civil Code of Ukraine, a contract of rent a building (construction) may provide for the owner to carry out a current repair of the building (facilities). The definitions of capital and current repair are proposed.

Since the contract of rent a building (construction) is a consensual agreement, the employer must, first of all, accept the property, which is transferred under the

lease contract. The law does not specify the consequences of the groundless refusal of the tenant to accept the object of the contract, and therefore, it is proposed to establish the responsibility of the renter for not accepting the property for use in a consensual contract of rent in the form of compensation for losses associated with non-acceptance of the property without valid reasons. Other main responsibilities of the tenant are described. It is noted that the tenant regarding the use of the land plot is in legal relations with the landlord solely, and his rights and obligations related to the use of the land plot are part of his civil legal relationship with the landlord, which arose on the basis of the contract of rent a building (construction).

The scientifically substantiated proposals on improving the legal regulation of the contract of rent of a building or other capital constructions under the civil law of Ukraine and recommendations for solving problems in law enforcement practice are formulated. In particular, the definition of the contract of rent a building or other capital construction (their separate parts) is formulated. Thus, under the contract of rent a building or other capital construction (their separate part), one party (the landlord, the lessor) transfers or undertakes to transfer to the other party - (the tenant, the lessee) for a specified period a building or other capital construction (their separate part) in use, and the tenant (the lessee) is obliged to accept this property and pay rent for it, provided by the contract or legal acts.

In the work it is established that objects of unfinished construction can be the object of various transactions, including the contract of lease, but in this case, the relevant relations are not regulated by the special rules of paragraph 4 of Chap. 58 of the Civil Code of Ukraine regarding the rent a building or other capital construction.

The author argues that, the rule of Art. 793 and Art. 794 of the Civil Code of Ukraine about a notarial certificate of a contract of rent a building (construction) and state registration of the right to use immovable property arising on the basis of this contract for a term of three years or more, the term should be recognized as an essential condition of this contract.

The research substantiates that the rules of paragraph 2 of part two of the Art. 763 of the Civil Code of Ukraine regarding the possibility of refusal at any time from an contract concluded for an indefinite period do not apply to a contract of rent a building (construction).

The author proposes to supplement Art. 765 of the Civil Code of Ukraine, by the part two of the following: «2. In the case of a groundless refusal to accept the object of lease, it is obliged to compensate the owner the damage caused by the delay as a result of the rejection of this property».

It is proposed to make changes to Art. 773 of the Civil Code of Ukraine, by supplementing part one of this article with the sentence of the following: «In the case when non-use of a thing can lead to its destruction or depreciation, this use is the responsibility of the tenant». It is also proposed to supplement Art. 795 of the Civil Code of Ukraine, by part three of the following: «In case of non-use of a building (construction), the landlord has the right to demand termination of the contract of lease and compensation for the damage caused by non-execution by the tenant of the current repair of the building (construction)». Also, the author proposes to exclude part six of the Art. 19 of the Law of Ukraine «On the lease of state and communal property», which contains provisions on the possibility of collection of indebtedness on a rent in an unconditional manner on the basis of the notary's executive inscription. It is grounded, in addition, to exclude from part one of Art. 6 of the Law of Ukraine «On the lease of state and communal property» the provision on compulsory registration of an physical person who wishes to conclude a lease of state property as an entrepreneur.

During the research, it was found that the tenant has the right to undertake not any repair, but only such, which does not allow to use of things in accordance with the purpose and terms of the contract of lease. In the event of a dispute, the obligation to prove the need for capital repair and its cost is borne by the tenant.

The paper substantiates the provision that non-payment for the use of property should be the basis for termination of the contract of lease, and not the refusal from the obligation of lease.

The author determines the necessity to establish in the civil law of Ukraine the maximum term of the contract of rent a building (construction). Considering the inextricable connection of the contract of of rent a building (construction) with the lease agreement of the land plot on which it is located, it is established that the maximum term for the rent a building (construction) can not exceed 50 years (part 4 Article 93 of the Land Code of Ukraine).

Key words: contract of rent a building or other capital constructions, building, construction, civil legislation of Ukraine, real estate, form of contract, essential terms of the contract.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА:

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Обіход О.М. Розвиток цивільного законодавства щодо регулювання відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2016. №22. С. 25-31.

2. Обіход О.М. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №24. С. 20-26.

3. Обіход О.М. Предмет договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №25. С. 23-28.

4. Обіход О.М. Проблематика визначення істотних умов договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №28. С. 64-69.

5. Обіход О.М. Права та обов'язки сторін договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Juridic national*. 2017. №6/1. С. 85-88.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Обіход О.М. Найм речей (locatio-conductio rerum) за римським приватним правом // *Від римського приватного права до права Європи*: матер. Міжнар. науково-практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 48-50.

7. Обіход О.М. Поняття та ознаки договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Законодавство України, Польщі та Литви в галузі приватного права: матеріали Міжнародного круглого столу* (м. Одеса, 16 травня 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 58-60.

8. Обіход О.М. Об'єкт незавершеного будівництва як предмет договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди // *Традиції та новачії юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 19 травня 2017 р.) У 2-х т. /відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2017. С. 588-589.

9. Обіход О.М. Переважні права за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України: матеріали Всеукраїнської конференції, присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського* (м. Одеса, 30 листопада 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 76-78.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ. ВИБІР НАПРЯМКІВ ДОСЛІДЖЕННЯ	13
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ (СПОРУДИ)	29
2.1. Еволюція договору найму будівлі (споруди)	29
2.2. Поняття та характерні ознаки договору найму будівлі (споруди) ...	45
2.3. Будівлі, капітальні споруди (їх окремі частини) як об'єкти орендних правовідносин.....	62
2.4. Сторони та форма договору найму будівлі (споруди).....	80
РОЗДІЛ 3. ІСТОТНІ УМОВИ, ЗМІСТ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ (СПОРУДИ).....	92
3.1. Істотні умови договору найму будівлі (споруди)	92
3.2. Зміст договору найму будівлі (споруди)	115
3.3. Особливості припинення договору найму будівлі (споруди)	143
ВИСНОВКИ	157
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	161
ДОДАТОК.....	185

ВСТУП

Обґрунтування теми дисертаційного дослідження. У Цивільному кодексі України [252] (далі – ЦК України) запроваджено багато новел щодо регулювання цивільних відносин, пов’язаних із передачею майна у строкове оплатне користування. Окремим видом договору найму (оренди) за цивільним законодавством України визнається договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір найму будівлі (споруди)). Будівлі та інші капітальні споруди як об’єкти нерухомого майна мають значну специфіку правового регулювання. Відповідно у правозастосовній практиці виникають нез’ясовані принципово важливі проблеми теоретичного характеру, які стосуються реалізації прав та виконання обов’язків за договором найму будівлі (споруди). Зокрема, це зумовлено неповнотою понятійного апарату та недостатньою конкретизацією окремих правових норм. Актуальним є питання щодо можливості поширення норм про найм будівель (споруд) на відносини з оренди нежитлових приміщень, що знаходяться всередині будівлі (споруди).

У цивільному законодавстві України також не визначено питання можливості застосування правових норм щодо найму будівель (споруд) до відносин з оренди об’єктів незавершеного будівництва. Деяка непослідовність виявляється у законодавчому регулюванні державної реєстрації прав, що виникають з договорів найму будівель (споруд). Так, законодавством України передбачена обов’язкова державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), укладеного на строк не менш як три роки, однак не вирішено питання реєстрації такого права, яке виникає з договорів найму будівлі (споруди), укладених на невизначений строк, або пролонгованих договорів.

Таким чином, незважаючи на законодавче закріплення договору найму будівлі (споруди), проблематика цього договору до цього часу не отримала належного теоретичного осмислення у сучасній цивілістиці.

Окремі аспекти договору найму досліджувалися на дисертаційному рівні у роботах Е.В. Вакуловича «Договір оренди транспортних засобів» (Харків, 2002), В.В. Мусієнко «Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна» (Київ, 2003), І.В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (Київ, 2004), В.М. Мартин «Право користування чужим майном» (Львів, 2006), Я.В. Гуляк «Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України» (Одеса, 2005), О.С. Омельчука «Зміна договору найму (оренди) житла» (Одеса, 2007), Ю.О. Серебрякова «Договір оренди державного та комунального нерухомого майна» (Донецьк, 2008), Д.В. Шликова «Правова природа оренди майна як форми державно-приватного партнерства» (Харків, 2010), В.Я. Романіва «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» (Київ, 2015), але жодна з них не стосувалася безпосередньо питань, пов'язаних саме з дослідженням договору найму будівлі (споруди).

У зв'язку з цим можна стверджувати, що перед наукою цивільного права стоять завдання, спрямовані на негайне вирішення проблем цивільно-правового регулювання відносин найму будівлі (споруди). Актуальність теми дисертаційного дослідження зумовлюється також необхідністю вдосконалення чинного цивільного законодавства України щодо регулювання договору найму будівлі (споруди) та правозастосовної практики в цій сфері.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертація виконана відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Методологічні засади вдосконалення цивільного законодавства» на 2011-2015 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності і права» на 2011-2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000671), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету

«Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016-2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016-2020 роки (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є з'ясування правової природи та сутності договору найму будівлі (споруди), визначення взаємодії публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання відносин найму (оренди), а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання договору найму будівлі (споруди) за чинним ЦК України та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

Для досягнення зазначеної мети у дисертації вирішувалися такі завдання:
охарактеризувати генезис договору найму будівлі (споруди), виявити закономірності його розвитку;

визначити поняття та ознаки договору найму будівлі (споруди);

надати характеристику будівель (споруд) як предмета договору найму будівлі (споруди);

виявити коло можливих суб'єктів правовідносин, що виникають з договору найму будівлі (споруди);

з'ясувати сутність і особливості державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди);

розглянути коло істотних умов договору найму будівлі (споруди);

визначити складові орендної плати за договором найму будівлі (споруди) та особливості її нарахування;

охарактеризувати права та обов'язки сторін у цьому договорі;

виявити особливості прав орендаря на земельну ділянку при наймі будинків та інших капітальних споруд;

розглянути підстави, порядок та правові наслідки розірвання договору найму будівлі (споруди);

проаналізувати судову практику з питань найму будівлі (споруди);

сформулювати пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства України щодо договору найму будівлі (споруди).

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, що виникають у зв'язку із укладанням, виконанням та припиненням договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України.

Предметом дослідження є договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України.

Методи дослідження. У процесі дослідження були використані загальнонаукові методи (діалектичний, лінгвістичний, системно-аналітичний), а також такі спеціальні методи: історико-правовий, формально-логічний, структурно-функціональний, порівняльно-правовий.

Використання діалектичного методу дозволило проаналізувати різні доктринальні концепції щодо визначення поняття та характерних ознак договору найму (оренди), розглянути особливості договору найму будівлі (споруди) в якості виду договору найму (оренди) (підрозділ 2.2). За допомогою лінгвістичного і системно-аналітичного методів дослідження визначені поняття «будівля» та «споруда» (підрозділ 2.3). Історико-правовий метод дозволив прослідкувати еволюцію правового регулювання договору найму (оренди) та його різновидів за римським приватним правом, цивільним законодавством дореволюційного, радянського та сучасного періодів (підрозділ 2.1). Формально-логічний метод застосовувався при визначенні основних правових понять та категорій, які становлять зміст цього дослідження, для з'ясування особливостей укладання, виконання та припинення договору найму будівлі (споруди) (підрозділи 2.3, 3.1, 3.2, 3.3). За допомогою структурно-функціонального методу було проаналізовано істотні умови договору найму будівлі (споруди) (підрозділ 3.1). Порівняльно-правовий метод надав

можливість виявити характерні ознаки договору найму будівлі (споруди) за законодавством України та окремих зарубіжних країн (підрозділи 2.2, 2.3).

Теоретичною основою дослідження є праці І.В. Борщевського, М.І. Брагинського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, А.Г. Дорошкової, А.В. Єрш, Л.Т. Кокоєвої, Д.І. Мейєра, І.Б. Новицького, О.С. Іоффе, О.А. Красавчикова, М.В. Мороза, Ю.В. Морозової, В.В. Мусієнко, К.П. Побєдоносцева, В.Я. Романіва, Ю.О. Серебрякова, А.П. Сергєєва, Є.О. Суханова, Ю.К. Толстого, М.Є. Мещерякової, В.О. Умова, Г.Ф. Шершеневича, Є.О. Харитонова, Н.В. Хащівської та ін.

Емпіричним підґрунтям дослідження слугували першоджерела римського приватного права, акти цивільного законодавства України та окремих зарубіжних країн, а також матеріали судової практики України.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права, з урахуванням історії формування, а також у контексті сучасних новацій в українському праві, спеціальним комплексним дослідженням теоретичних та практичних проблем договору найму будівлі (споруди) за сучасним цивільним законодавством України.

У дисертації сформульовано такі науково-теоретичні висновки та практичні рекомендації, що мають наукову новизну:

вперше:

сформульовано визначення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). За договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець, орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину) у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами;

встановлено, що об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом різних правочинів, у тому числі і договору найму (оренди), однак у цьому випадку відповідні відносини не регулюються спеціальними правилами параграфу 4 гл. 58 ЦК України щодо найму будівель (споруд);

визначено, що нежитлові приміщення можуть бути самостійним об'єктом найму (оренди) з поширенням на ці відносини норм параграфу 4 гл. 58 ЦК України. Спеціальні правила договору найму будівлі (споруди) розповсюджуються й на ті відносини, котрі виникають щодо користування за плату окремими частинами будівель (інших споруд). З метою усунення різних підходів у правозастосовній практиці до характеристики відносин найму нежитлового приміщення, а також частин будівель (інших споруд), запропоновано змінити назву параграфу 4 гл. 58 ЦК України «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» на назву «Найм будівлі або іншої капітальної споруди (нежитлових приміщень та інших їх окремих частин)»;

з'ясовано, що договір найму будівлі (споруди) є змішаним із договором оренди земельної ділянки, для якого орендна плата визнається істотною умовою відповідно до п. 3 абз. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Тому, за договором найму будівлі (споруди) плата не є істотною умовою лише у випадку передачі будівлі (споруди) в оренду з умовою безоплатного використання земельної ділянки, на якій вони розташовані;

запропоновано доповнити ст. 797 ЦК України частиною другою наступного змісту: «2. До відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) не застосовується положення абз.2 частини першої статті 762 цього Кодексу»;

аргументовано положення про те, що з огляду на встановлені у ст. 793 та ст. 794 ЦК України вимоги щодо нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди) та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), строком на три роки і більше, строк слід визнати істотною умовою цього договору;

обґрунтовано, що до договору найму будівлі (споруди) не застосовуються правила абз.2 частини другої ст. 763 ЦК України щодо можливості відмови у будь-який час від договору найму, укладеного на невизначений строк;

запропоновано доповнити ст. 765 ЦК України частиною другою наступного змісту: «2. У разі безпідставної відмови прийняти предмет договору найму у користування наймач зобов'язаний відшкодувати наймодавцеві збитки, пов'язані із затримкою у результаті неприйняття цього майна»;

запропоновано внести зміни до ст. 773 ЦК України шляхом доповнення частини першої цієї статті реченням другим наступного змісту: «У разі, коли невикористання речі може призвести до її знищення чи знецінення, користування нею є обов'язком наймача». Запропоновано також доповнити ст. 795 ЦК України частиною третьою наступного змісту: «У разі невикористання будівлі (споруди) наймодавець має право вимагати розірвання договору найму та відшкодування збитків за не проведення наймачем поточного ремонту будівлі (споруди)»;

запропоновано виключити частину шосту ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», яка містить положення про можливість стягнення заборгованості по орендній платі у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса;

запропоновано виключити з частини першої ст. 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» положення про обов'язкову реєстрацію фізичної особи, яка бажає укласти договір оренди державного майна, як суб'єкта підприємницької діяльності;

вдосконалено:

передбачений у ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» порядок передачі предмета оренди шляхом встановлення обов'язку сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна складати акт приймання-передачі об'єкта оренди, а також при укладенні та припиненні договору оренди зазначати у ньому стан предмета оренди, та

запропоновані відповідні зміни до ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

тезу про те, що наймач має право провести не будь-який капітальний ремонт, а лише такий, нездійснення якого перешкоджає використанню речі відповідно до призначення та умов договору найму. У разі виникнення спору обов'язок доводити необхідність проведення капітального ремонту та його вартості покладається на наймача;

положення про те, що невнесення платежів за користування майном має бути підставою розірвання договору найму (оренди), а не відмови від зобов'язання найму (оренди);

дістало подальшого розвитку:

аргументація, що відповідно до частини 3 ст. 640 і ст. 794 ЦК України договір найму будівлі (споруди), який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі (споруди);

аргументація про необхідність встановлення у цивільному законодавстві України максимального строку договору найму будівлі (споруди). З огляду на нерозривну пов'язаність договору найму (оренди) будівлі із договором оренди земельної ділянки, на якій вона розміщена, встановлено, що, виходячи із положень Земельного кодексу України, граничний строк договору найму будівлі (споруди) не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу України).

Практичне значення одержаних результатів. Висновки та пропозиції, які містяться в дисертації, можуть бути використані у: науково-дослідній діяльності – для подальших наукових розвідок у галузі римського приватного права, речового та договірної права України; правотворчій діяльності – для вдосконалення положень актів цивільного законодавства України щодо договору найму будівлі (споруди) та низки загальних положень зобов'язального

права; правозастосовній діяльності – для вдосконалення практики застосування нормативно-правових актів, якими регулюється договір найму будівлі (споруди); навчальному процесі – при викладанні таких навчальних дисциплін, як «Цивільне право», «Договірне право», «Зобов’язальне право», підготовці підручників, навчальних посібників, курсів лекцій, практикумів із зазначених дисциплін.

Апробація результатів дослідження. Результати дисертаційного дослідження підготовлено і обговорено на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Основні результати дисертаційного дослідження доповідалися на наукових, науково-практичних конференціях, засіданні круглих столів, зокрема: Міжнародній науково-практичній конференції «Римське право і сучасність»: «Від римського приватного права до права Європи» (м. Одеса, 15 травня, 2017 р.), Міжнародному круглому столі «Законодавство України, Польщі та Литви в галузі приватного права» (м. Одеса, 16 травня, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє» (м. Одеса, 19 травня 2017 р.); Всеукраїнській конференції, присвяченій пам’яті І.В. Шерешевського «Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 30 листопада, 2017 р.).

Публікації. Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, які містяться в дисертації, відображені у 4 наукових статтях, опублікованих у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 1 статті, опублікованій у зарубіжному періодичному виданні, та 4 тезах доповідей на науково-практичних конференціях, засіданні круглого столу.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою і завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які містять вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел (273 найменування) та

додатку. Загальний обсяг роботи становить 186 сторінок, з яких основний зміст – 160 сторінок.

РОЗДІЛ 1 ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ. ВИБІР НАПРЯМКІВ ДОСЛІДЖЕННЯ

Системний підхід до відбору наукового та законодавчого матеріалу для аналізу з проблематики дослідження вимагає проведення класифікації джерельної бази дисертації. Для цілей цього дослідження важливу роль має вивчення наукових праць, присвячених визначенню поняття цивільно-правового договору (М.І. Брагинський, В.В. Вітрянський, Г.Ф. Гавзе, О.В. Дзера, О.С. Іоффе, Н.С. Кузнецова, В.В. Луць, І.Б. Новицький, О.А. Підпригора, Р.О. Халфіна, Є.О. Харитонов, В.Ф. Яковлев та ін.). У цілому, слід зазначити, що категорія цивільно-правового договору є достатньо вивченою і не складає безпосередньо предмет цього дослідження.

Для встановлення стану вивчення літератури з проблематики дослідження найбільше значення, мають наукові дослідження, спеціально присвячені розгляду питань визначення договору найму (оренди), зокрема, та такого його виду, як договір найму будівлі (споруди). Слід зазначити, що деякі проблеми укладення, зміни, виконання та припинення договору найму (оренди) були предметом спеціальних досліджень таких авторів, як Д.І. Мейєр, В.О. Умов, К.П. Побєдоносцев, І.Г. Оршанський, Г.Ф. Шершеневич, Н.Г. Принтц, І.М. Тютрюмов, К.П. Змирлов, Н.Г. Александров, О.О. Красавчиков, І.Б. Новицький, М.Г. Пронина, О.С. Іоффе, О.І. Мальгінова, І.С. Перетерський, Б.Д. Завідов, М.І. Брагинський, В.В. Вітрянський, Є.О. Суханов, О.Б. Козлова, Л.В. Ільїна, О.М. Козир, С.Н. Мизров, В.Н. Літовкін, Л.Т. Кокоєва). Дослідження зазначених авторів опосередковано торкаються теми цієї дисертаційної роботи, а тому аналіз їх є необхідним для з'ясування поняття, правової природи договору найму будівлі (споруди).

Загалом, уся література, що стосується проблематики дисертаційного дослідження, умовно може бути поділена на три групи: 1) дослідження цивілістів дореволюційного періоду; 2) наукові дослідження, що проводилися у

радянський період; 2) сучасні наукові дослідження, що безпосередньо пов'язані з характеристикою договору найма будівлі (споруди).

У дореволюційній цивілістиці категорії «оренда», «майновий найм» були предметом детального дослідження науковців, однак специфікою цих досліджень було те, що основне місце у роботах цивілістів відводилося найму рухомого майна або найму земельних ділянок. Зазначене пояснюється тим, що будови та споруди не розглядалися у законодавстві в якості самостійних об'єктів прав, а вважалися приналежністю земельної ділянки, на якій вони були розташовані. Серед досліджень договору оренди можна відзначити праці таких дореволюційних цивілістів: Н.Г. Александров [3, с. 3-4], К.Н. Анненков [6, 7, 8, 9], Н.П. Боголепов [15], О.Л. Боровиковський [17, с. 3-4], О.Б. Думашевський [69, с. 1-2], Н.Л. Дювернуа [70, 72, 72], К.П. Змирлов [84, с. 67-106], К.Д. Кавелін [91], Л.А. Кассо [95, 96], О.П. Куніцин [125], Д.І. Мейер [143, 144], І.О. Покровський [174, 175], Н.Г. Принтц [182], Г.Ф. Шершеневич [260, 261, 262, 263, 264, 265] та ін.

У юридичній літературі радянського періоду договір найму (оренди) та його види не одержали належного вивчення. Поняття і питання змісту договору оренди розглядалися такими радянськими вченими, як О.М. Винавер [26, с. 34-36], Ф.І. Гавзе [33], С.В. Занковська [81], О.А. Красавчиков [117, 118], А.І. Мальгінова [138], І.Б. Новицький [161, с. 16-28; 162, с. 14-30; 163, 164], М.Г. Пронина [183, 184], В.О. Хохлов [248], Ц.І. Цибуленко [254] та ін.

Договір найму будівлі (споруди) взагалі не висвітлювався у цивілістичній літературі радянського періоду у зв'язку із запереченням поділу речей на рухомі і нерухомі. Крім того, це було пов'язано з тим, що в цей період оренда нерухомості підлягала державному регулюванню: в оренту могли бути здані тільки основні фонди, що тимчасово не використовуються підприємством. Що стосується особистої власності, то громадянам заборонялася передача майна у найм з метою одержання нетрудових доходів (ч. 3 ст. 13 Конституції СРСР 1977 р. [113]).

У літературі сучасного періоду майже зовсім не приділяється уваги особливостям договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України. У сучасних підручниках з курсу цивільного права містяться окремі розділи про договір найму (оренди) [43, 47, 48, 49, 50, 51], однак спеціального цивілістичного дослідження, присвяченого проблемам найму будівель та інших споруд, не проводилося. Існуючі нечисленні публікації [150, 78-81; 151, с. 40-43; 152, с. 176-185], присвячені договору найму будівель та інших споруд, як правило, не носять характер цивілістичних досліджень, а присвячені бухгалтерським і податковим аспектам орендних відносин [22; 82; 141, с. 116-125].

У цілому договір найму та його видові особливості розглядаються у роботах Б.Д. Завідова [79], О.Є. Дорогавцевої [66], А.Г. Дорошкової [67, 68], Л.В. Ільїної [86], О.В. Єрш [74, 75], Є.Б. Козлової [100, 101, 102, 103, 104], О.М. Козир [105, 107, 106], Л.Т. Кокоєвої [108, 109, 110], В.Н. Литовкина [136, с. 16-25], М.Є. Мещерякової [147], С.Н. Мизрова [154, с. 53-56; 155] та інших авторів. Висвітленню проблем, пов'язаних з державною реєстрацією права оренди з посиланням на конкретні справи з судової практики, присвячена чимала кількість монографій і статей [270; 128; 4; 10, с. 59-64 с. 24-34; 11, с. 39-42; с. 122-130; 14, с. 122-130; **Error! Reference source not found.**, с. 37-47; 18, с. 21-23; 38, с. 63-65; 63; с. 41-50; 99, с. 46-52; 100, с. 154-161; 101, с. 53-65; 102; 103, с. 100-102; 104, с. 94-95; 105, с. 26-28; 106, с. 68-72; 107, с. 11-13; 116, с. 23-43; 122, с. 31-34; 157; 167; 170; 215; 2204 226, 26-43; 256, с. 109-112; 271, с. 20-24]. Але найбільш фундаментальним дослідженням інституту оренди нерухомості, включаючи будівлі, споруди, є монографія М.І. Брагінського і В.В. Вітрянського «Договірне право. Договори про передачу майна» [20].

Разом з тим слід зазначити, що у проведених дослідженнях в основному увага приділялася загальним питанням застосування норм про оренду. В роботах цих учених відсутнє визначення поняття орендних відносин щодо нерухомого майна, не чітко проведене розмежування між їх різновидами.

Більшість авторів досліджували питання, що виникають у зв'язку з колізією правових норм, однак зазначені проблеми до кінця розроблені не були, їх автори обмежувалися лише висловлюваннями щодо можливості застосування тих чи інших норм законодавства до орендних відносин.

З проблематики цього дослідження захищені наступні дисертації: дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук Л.Т. Кокоєвої «Основні проблеми цивільно-правового регулювання орендних відносин» (Саратов, 2004) [109], дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук Б.А. Азукаєвої «Правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень» (Москва, 2007) [1], О.В. Єрш «Оренда будинків та інших споруд» (Москва, 2003) [74], А.Г. Дорошкової «Договір оренди будівлі, споруди та нежитлового приміщення» (Рязань, 2002) [68], О.Б. Круглової «Правове регулювання договору оренди нежитлових будівель, споруд у підприємницькій сфері» (Самара, 2002) [121]; М.Є. Мещерякової «Договір оренди будівель і споруд у цивільному праві Російської Федерації» (Волгоград, 2007) [147], А.А. Садретдінова «Правове регулювання оренди будівель і споруд» (Казань, 2002) [217] та ін. Проте зазначені дисертації побудовані на законодавчому матеріалі РФ та багато у чому вже застарілі.

При з'ясуванні правового режиму нежитлових приміщень як об'єктів цивільних прав були використані роботи В.А. Лапача [130], Т.В. Глінцікової [37], І.П. Піскова [171].

Серед дисертаційних робіт українських цивілістів найбільш наближеними до тематики цього дослідження є роботи М.В. Мороз «Правові питання оренди майна державних підприємств» (Харків, 2000) [149], Н.В. Ільницька «Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти» [90] (Київ, 2001), Е.В. Вакулович «Договір оренди транспортних засобів» [23] (Харків, 2002), В.В. Мусієнко «Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна» [153] (Київ, 2003), І.В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (Київ, 2004) [18], В.М. Мартина «Право

користування чужим майном» (Львів, 2006) [139], Я.В. Гуляк «Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України» (Одеса, 2005) [58], О.С. Омельчука «Зміна договору найму (оренди) житла» (Одеса, 2007) [168], Ю.О. Серебрякової «Договір оренди державного та комунального нерухомого майна» (Донецьк, 2008) [221], Д.В. Шликова «Правова природа оренди майна як форми державно-приватного партнерства» (Харків, 2010) [266], Н.В. Хащівської «Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування» (Київ, 2011) [246], В.Я. Романів «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» (Київ, 2015) [214], Ю.В. Морозової «Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд» (Івано-Франківськ, 2017) [150]. Однак, на підставі й цих праць неможливо скласти повне уявлення про правову природу і характерні риси договору найму будівлі (споруди), оскільки цей договір розглядається у них лише побічно у контексті дослідження видів договору найму (оренди).

Таким чином, цивілістична література сучасного періоду майже зовсім не приділяє уваги особливостям договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України. У сучасних підручниках з курсу цивільного права містяться окремі розділи про договір найму (оренди), однак, спеціального цивілістичного дослідження, присвяченого проблемам найму будівель та інших споруд, не проводилося.

При виборі напрямків дослідження у межах цього розділу слід розглянути співвідношення загальних норм щодо найму (оренди) та норм щодо договору найму будівлі (споруди).

У ЦК України норми про договірні зобов'язання розміщуються у певній послідовності в залежності від спрямованості зобов'язання на досягнення певного правового результату [224, с. 37-38]:

1) договори про передачу майна у власність, повне господарське відання або оперативне управління (купівля-продаж, поставка, контрактація, позика,

міна, дарування, постачання енергетичних ресурсів через приєднану мережу, рента, довічне утримання тощо);

2) договори про передачу майна у тимчасове користування (майновий найм, оренда, житловий найм, побутовий прокат, позичка тощо);

3) договори про виконання робіт (побутовий підряд, підряд, підряд на капітальне будівництво, на виконання проектних і пошукових робіт, на виконання аудиторських робіт тощо);

4) договори про передачу результатів творчої діяльності (авторські, ліцензійні договори, договори про передачу науково-технічної продукції тощо);

5) договори про надання послуг (перевезення, страхування, доручення, комісія, схов, про посередницькі послуги, кредитний договір тощо);

6) договори про спільну діяльність (установчий договір, договір простого товариства, угоди про науково-технічне співробітництво тощо).

З числа договорів, закріплених у чинному ЦК України, до категорії зобов'язань, спрямованих на передачу у тимчасове користування об'єктів цивільних прав, слід віднести: найм (оренду) та його види, позичку, найм (оренду) житла, комерційну концесію. Для договорів, спрямованих на передачу майна у користування, оплатними різновидами будуть договори найму (оренди), найму (оренди) житла, комерційної концесії, а безоплатним – договір позички [213, с. 245].

Оскільки сучасне цивільне законодавство віддає перевагу регулюванню оплатних відносин, то у ЦК України оплатний договір найму (оренди) формулюється як базовий для регулювання зобов'язань, спрямованих на передачу майна у тимчасове користування незалежно від оплатності чи безоплатності зобов'язання. У даному випадку законодавець використовує принцип уніфікації правового регулювання договорів, спрямованих на передачу майна у користування, який полягає у процесі розробки єдиних правових норм для схожих відносин [216, с. 95].

Відповідно до ч. 1 ст. 759 ЦК України, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Характерними рисами договору найму (оренди) є, по-перше, спрямованість на передачу майна наймачеві у користування. Наймач як титульний володілець може використовувати речово-правові засоби захисту свого права від посягання третіх осіб, у тому числі вимагати повернення майна з чужого незаконного володіння, вимагати усунення перешкод, не пов'язаних з позбавленням володіння тощо (гл. 29 ЦК України).

Договір майнового найму може бути як консенсуальним, так і реальним, на відміну від ЦК УРСР, який визначав договір найму тільки як консенсуальний договір. Також, характерною ознакою договору найму (оренди) є його оплатний характер, оскільки наймодавець за виконання своїх обов'язків по передачі майна наймачеві має отримати від останнього зустрічне надання у вигляді орендної плати (ст. 762 ЦК України). Крім того, найм характеризується тим, що є двостороннім договором, оскільки в ньому існують два зустрічних обов'язки, однаково істотних та важливих: обов'язок наймодавця передати майно у користування наймачу та обов'язок наймача вносити орендну плату.

Предметом найму є індивідуально визначені неспоживні речі, які не втрачають своїх властивостей в процесі їх використання (ч. 1 ст. 760 ЦК України). Річчю, визначеною індивідуальними ознаками, визнається річ, якщо вона наділена тільки її властивими ознаками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її (ст. 184 ЦК України). Неспоживною є річ, призначена для неодноразового використання, яка зберігає при цьому свій первісний вигляд протягом тривалого часу (ст. 185 ЦК України). Так, об'єктами договору найму (оренди) можуть виступати цілісні майнові комплекси підприємств, земельні ділянки та інші природні об'єкти, будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомості, рухомі речі. В свою чергу гроші та інші споживні речі не можуть бути об'єктами найму, оскільки їх використання передбачає споживання таких речей. Предметом договору найму можуть бути

майнові права (ч. 2 ст. 760 ЦК України), однак їх оренда не є розповсюдженою у цивільному обороті.

Договір найму (оренди) вважається укладеним, якщо досягнуто згоди про його предмет.

На відміну від ЦК УРСР 1963 р., ЦК України не встановлює загальних правил щодо форми договору найму (оренди), врегульовуючи лише питання щодо форми договору найму будівлі (споруди) (ст. 793 ЦК України) та найму транспортного засобу (ст. 799 ЦК України). Так, згідно зі ст. 793 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Крім цього, відповідно до ст. 794 ЦК України 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. Слід зазначити, що до внесення змін до ЦК України у 2006 та 2010 рр., згідно зі ст. 793 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), який укладався строком на один рік і більше, підлягав нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Частина 1 ст. 762 ЦК України містить правило, відповідно до якого якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Тому плата за договором найму не є істотною умовою цього договору.

Договір найму укладається на строк, встановлений договором найму (ч. 1 ст. 763 ЦК України). Разом з тим, строк договору найму не можна віднести до істотних умов цього договору, оскільки ч. 2 ст. 763 ЦК України передбачає укладення договору найму без вказівки строку його дії, тобто договір найму може бути укладений на невизначений строк.

ЦК України не встановлює ні мінімального, ні максимального строку оренди, однак вказує, що законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна (ч. 3 ст. 763 ЦК України). Так, відповідно до ч. 3 ст. 93 Земельного кодексу України [83] (далі – ЗК України) оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

Статтею 259 ЦК УРСР 1963 р. встановлювалося, що договір майнового найму, укладений без зазначення строку, вважається укладеним на невизначений строк і кожна із сторін вправі відмовитися від договору в будь-який час, попередивши про це в письмовій формі другу сторону за три місяці.

ЦК України для договорів, в яких не визначений строк користування майном, встановив такі ж правила, як і ЦК УРСР 1963 р. Так, ст. 763 ЦК України передбачено, що договір найму укладається на строк, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. Однак, на відміну від ЦК УРСР 1963 р., ЦК України встановив інші строки для попередження про розірвання такого договору. Згідно з абз. 2 ч. 2 ст. 763 ЦК України 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.

У ст. 260 ЦК УРСР 1963 р. встановлювалося правило, згідно з яким в разі продовження користування майном після закінчення строку договору при відсутності заперечень з боку наймодавця договір вважається поновленим на невизначений строк і кожна з сторін вправі в будь-який час відмовитись від договору, попередивши про це другу сторону за один місяць.

На відміну від ЦК УРСР 1963 р., згідно з ЦК України такий договір буде вважатись продовженим на той самий строк, який встановлювався договором.

Так, згідно зі ст. 764 ЦК України, 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.

Однак, на нашу думку, сторони повинні мати право врегулювати відносини, пов'язані з продовженням користування майном, безпосередньо в договорі на власний розсуд, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 6 ЦК України, сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами. Обов'язковість положень ст. 764 ЦК України для сторін, як видається, не випливає ні зі змісту, ні із суті відносин щодо найму (оренди) майна, тому можна говорити про те, що сторони за договором найму (оренди) мають право встановлювати й інші наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору оренди, ніж встановлені ЦК України.

Новелою ЦК України є надання права сторонам в договорі найму (оренди) встановлювати, що договір припиняється у разі відчуження наймодавцем речі, яка є предметом договору. Так, відповідно до ч. 2 ст. 770 ЦК України сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється. ЦК УРСР 1963 р. не надавав такої можливості сторонам договору найму, встановлюючи в ст. 268, що при переході права власності на здане в найм майно від наймодавця до іншої особи договір найму зберігає чинність для нового власника.

Також запроваджено до ЦК України нове правило про право наймодавця відмовитись від договору найму в односторонньому порядку. Як зазначає В.В. Вітрянський, для реалізації права односторонньої відмови від виконання

договору (відмова від договору) або зміни його умов не вимагається звертатися до суду з позовом про розірвання або зміну договору. Договір вважається розірваним або зміненим з моменту, коли сторона, яка наділена правом на односторонню відмову від договору або зміну його умов, доведе своє рішення належним чином до контрагента за договором [20]. Так, відповідно до ст. 782 ЦК України встановлено, що наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

ЦК України, як і ЦК УРСР 1963 (ст. 265), встановлює обов'язок наймача у разі припинення договору найму негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Однак, на відміну від ЦК УРСР 1963, ЦК України встановив відповідальність наймача у випадку невиконання обов'язку щодо повернення речі у разі припинення договору найму. Так, відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України, 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.

Договір найму (оренди) необхідно відрізняти від інших подібних договорів. Від договорів, спрямованих на відчуження майна (купівлі-продажу, міни, дарування тощо), договір оренди відрізняється тим, що при укладанні останнього майно передається лише у тимчасове володіння та користування наймача, при цьому право власності до нього не переходить і після припинення договору оренди наймач зобов'язаний повернути предмет договору оренди наймодавцю. Від договорів позики, кредиту договір оренди відрізняється за предметом (предметом позики можуть бути грошові кошти або речі, визначені родовими ознаками, а кредиту – лише грошові кошти).

Подібним до договору оренди є договір позички. У ЦК України договір позички розглядається як самостійний вид договору на підставі такої його ознаки, як безоплатність. Саме ця ознака дозволяє розмежовувати зазначені договори, а тому не можна розглядати договір позички як різновид майнового найму.

Що стосується договорів оренди та комерційної концесії, то ці договори об'єднує лише одна спільна риса, яка полягає у спрямованості їх на передачу майна у тимчасове користування. Договір комерційної концесії відрізняється від договору оренди тим, що у користування за цим договором передаються права на об'єкти права інтелектуальної власності (торгові марки, промислові зразки, комерційну таємницю та ін.), а не будь-яке майно як за договором оренди. Зазначені права передаються у користування за плату та з метою виготовлення та (або) продажу певного виду товару та (або) надання послуг (ст. 1115 ЦК України). Тому договір комерційної концесії є підприємницьким і його сторонами можуть бути лише фізичні та юридичні особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності.

Крім того, слід відмежовувати договори оренди нерухомого державного та комунального майна від договору концесії, передбаченого гл. 40 Господарського кодексу України [39] (далі – ГК України) та Законом України «Про концесії» [186]. Згідно з ч. 1 ст. 406 ГК України концесія – це надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом державної влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання (концесіонерам) права на створення (будівництво) та/або управління (експлуатацію) об'єктом концесії за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань, майнової відповідальності і підприємницького ризику. Отже, договори оренди нерухомого державного та комунального майна та концесії мають однакову спрямованість на передачу майна, яке не підлягає приватизації з метою підвищення його виробничого потенціалу [142, с. 65-67].

Однак, різниця між ними полягає у чітко визначеному законом колі об'єктів, що передаються у концесію (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про концесії»), якими можуть бути не лише готове до експлуатації майно, але зазвичай об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти; у суб'єктному складі відносин (сторонами договору концесії є концесіонер – суб'єкт підприємницької діяльності та концесіодавець – орган виконавчої влади або відповідний орган місцевого самоврядування, уповноважений відповідно Кабінетом Міністрів України чи органами місцевого самоврядування на укладення концесійного договору), а також особливому порядку укладання договору концесії шляхом проведення концесійного конкурсу.

Договір оренди відрізняється від договорів про надання послуг (зберігання, перевезення, комісії тощо) тим, що передача майна під час надання послуги здійснюється не для тимчасового власного користування виконавцем, а з метою отримання певного корисного для замовника результату.

Договори оренди можна класифікувати за такими підставами:

- за часом: із встановленим строком і без встановленого строку;
- за предметом договору оренди: оренда речей, оренда цілісних майнових комплексів, оренда майнових прав;
- за правом власності на майно, що є предметом договору оренди: оренда приватного майна, оренда комунального майна, оренда державного майна;
- за видом майна: оренда рухомого майна (договори прокату, найму (оренди) транспортного засобу тощо), оренда нерухомого майна (договори найму (оренди) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, оренда водного об'єкта тощо) [35].

У ЦК України закріплені загальні положення щодо договору оренди, а також визначаються особливості деяких його різновидів (прокат, оренда земельної ділянки, будівлі або іншої капітальної споруди, транспортного засобу, лізинг). Як зазначає Ю.В. Романець, договір може розглядатися як підвид (тобто такий елемент, що виникає внаслідок логічної операції поділу виду [247, с. 56])

іншого договору, якщо в ньому, по-перше, зберігається нормоутворююча ознака, яка обумовила виділення родового договору, та, по-друге, присутня специфіка [213, с. 64].

Виділення окремих видів договорів оренди здійснено в ЦК України не на основі якогось єдиного кваліфікаційного критерію, а, як правило, залежно від виду майна, що надається в оренду. Разом з тим договір прокату виділений в окремий вид договору оренди, виходячи перш за все із його суб'єктного складу (орендодавцем тут виступає суб'єкт підприємницької діяльності), а також із мети використання орендарем орендованого майна (таке використання повинне носити побутовий, споживчий характер). Так, відповідно до ст. 787 ЦК України встановлюється, що 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. Згідно зі ст. 788 ЦК України предметом договору прокату є рухома річ, яка використовується для задоволення побутових невиробничих потреб.

У ст. 792 ЦК України встановлюється, що 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.

Згідно зі ст. 793 ЦК України предметом договору найму транспортного засобу можуть бути повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби тощо. Договором найму транспортного засобу може бути встановлено, що він передається у найм з екіпажем, який його обслуговує.

Для договору лізингу характерним є те, що предмет цього договору може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів [158, с. 344-345].

Договір найму будівлі (споруди) спрямований на передачу у тимчасове користування специфічного предмету – будівель або інших капітальних споруд. Загальні положення про оренду, виділені в §1 гл. 58 ЦК України, через своє уніфіковане значення застосовуються до договору найму будівлі (споруди). Особливості орендних відносин, які мають своїм предметом будівлі або інші капітальні споруди, уточнюються у §4 гл.58 ЦК України.

Договір найму будівлі (споруди) виділений законодавцем як вид оренди, а не як самостійний договірний тип тому, що особливості предмету цього договору не перешкоджають застосуванню до нього більшості загальних положень про найм (оренду) [213, с. 330]. У разі неврегулювання певних відносин, що випливають з договору найму будівлі (споруди), у договорі або спеціальними нормами ЦК України та іншими актами цивільного законодавства до них застосовуються загальні положення про найм (гл. 58 ЦК України) [251].

Підсумовуючи проведений у першому розділі дисертації огляд літератури з питань, що стосуються теми дисертаційного дослідження, слід зазначити, що вивчення та аналіз праць вітчизняних і зарубіжних науковців дали змогу визначити й оцінити стан досліджуваної проблеми, виявити та проаналізувати питання, що постали на сучасному етапі у досліджуваній сфері, а також визначити шляхи їх вирішення.

Аналіз вітчизняної та зарубіжної літератури за темою дисертаційного дослідження свідчить про те, що особливості договору найму будівлі (споруди) сучасним цивільним законодавством України до цього часу не були предметом спеціальної уваги науковців. Слід також зазначити, що й переважна більшість досліджень договору найму (оренди) в цілому виконувалася на застарілому законодавчому та фактичному матеріалі. Викладене дає підстави зробити висновок, що окреме самостійне дослідження зазначених питань є актуальним, своєчасним і таким, що зумовлене потребами сьогодення.

При цьому з врахуванням результатів огляду літератури, що стосується проблематики дисертаційного дослідження, напрямками наступного наукового

аналізу слід визначити поняття та зміст договору найму будівлі (споруди), особливості укладення, виконання та припинення цього договору.

РОЗДІЛ 2

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ (СПОРУДИ)

2.1. Еволюція договору найму будівлі (споруди)

У Стародавньому Римі договірне зобов'язання було найважливішою правовою формою, за допомогою якої встановлювалися та закріплювалися господарські відносини у римському суспільстві. У договірному праві найбільшою мірою виявилось вміння римських юристів, не відступаючи формально від консерватизму, який був характерною рисою римського права, надавати визнання новим інтересам та потребам, і, таким чином, не тільки не гальмувати розвиток економіки, але і стимулювати його та сприяти йому. Виконуючи цю важливу роль, римське договірне право виявилось ефективним у межах існування самої Римської держави та зберегло життєздатність протягом багатьох століть після її занепаду, знаходячи своє відображення у системах договірного права сучасних європейських та похідних від них правопорядків. Тому звернення до питань правового регулювання договору найму за римським правом є цілком виправданим.

Поняття «контракт» має римське коріння. Терміни *contrahere*, *contractus* мали значення «погодитися, домовленість» і використовувалися лише щодо тих зобов'язань, які виникають за згодою сторін у будь-якій формі її прояву [218, с. 239]. Основною та найбільш розповсюдженою підставою виникнення зобов'язань в сучасному цивільному праві є договір. Поняття договору (контракту) має римське коріння. В прадавньому римському праві терміни *contrahere*, *contractus* в їхньому етимологічному значенні ще не використовувалися на позначення джерел виникнення зобов'язань, а лише вказували на наявність певних правовідносин між особами, що виникали з правомірних дій, з юридичного правочину. З часом у класичній юриспруденції, під впливом більш прогресивних на той час норм *ius gentium*, стало

формуватися уявлення про згоду між сторонами як про основний момент у створенні зобов'язання. Тоді терміни *contrahere*, *contractus* набули нового, суб'єктивного значення «погодитися, угода» і стали застосовуватися лише щодо тих зобов'язань, які виникають за згодою сторін в будь-якій формі її прояву. В такому новому розумінні договір в якості підстави виникнення зобов'язання вживається в сучасній українській цивілістичній науці та в законодавстві. Більшість можливих класифікацій договорів (контрактів) безпосередньо сприйняті вітчизняною договірною системою з римського приватного права.

Контракти (*contractus*) – це договори, визнані цивільним правом (*jus civile*) і забезпечені позовним захистом. Система контрактів була закритою, тобто римське право встановлювало вичерпний перелік контрактів, які користувалися позовним захистом. Іншим самостійним різновидом договорів були пакти (*pacta*) – неформальні угоди, що породжували до офіційного визнання деяких з них тільки натуральні зобов'язання, а тому не користувалися позовним захистом. Пакти не підходили під жодний із встановлених правом договірних типів і тому юридичної сили не мали: «*nuda pactio obligationem non parit*» (D. 2.14.7.4).

Система контрактів як джерел зобов'язань остаточно сформувалася тільки у період пізньої Республіки та Принципату. Однак мова йде про концепцію, яка не сприймалася усіма римськими юристами одноставно. Звідси впливають численні спори сучасних дослідників з приводу поняття *contractus* у римському праві. Жодне з визначень цього поняття не наблизилося до істинного, оскільки істина полягає у тому, що в римській юриспруденції не було єдиної, загальновизнаної концепції договору. Так, Лабеон та Теофіл (D. 16.19) визначали контракт як взаємне зобов'язання, а Гай (Gai. Inst. III. 88–89) контрактом називав будь-яке неделіктне зобов'язання.

Визначення Лабеона та Теофіла є безсумнівно передовим для свого часу, але заслуга Гая полягає у тому, що він своїм визначенням заклав основу всієї

системи договірних зобов'язань із законних дій (на відміну від зобов'язань з деліктів).

Гай виділяв, виходячи з системоутворюючих фактів та джерел, чотири категорії зобов'язань *ex contractu* (з контракту): «зобов'язання укладається або шляхом передачі речі, або на словах, або письмово, або за взаємною згодою» («*aut enim re contrahitur obligatio aut verbis aut litteris aut consensus*» (Gai. Inst. 3.89)). Відповідно до наведеної класифікації контрактних зобов'язань розрізняли чотири види контрактів: реальні (*res* – річ), вербальні (*verba* – слово), літеральні (*litterae* – письмо), консенсуальні (*consensus* – згода).

Підставою цієї класифікації прийнято вважати формальний момент, що зумовлює різні види обставин, необхідних та достатніх для виникнення зобов'язань кожної з чотирьох названих груп. Так, для укладення консенсуальних контрактів мала значення одна лише угода (*consensus*) сторін незалежно від форми її вираження; зобов'язання з реальних контрактів виникали не з простої угоди сторін, а на підставі наступної за досягнутою згодою передачі речі (*res*) одним контрагентом іншому; вербальні контракти базувалися на угоді сторін, підпорядкованій суворій словесній формулі (*verbis*); літеральними називалися контракти, які укладалися у письмовій формі (*litteris*).

Кожна з чотирьох категорій охоплювала чітко визначене коло певних контрактів. Договори, які не увійшли до цього переліку, отримали юридичний захист шляхом віднесення їх до нової п'ятої групи інномінальних контрактів (*contractus innominati*), які не мали власних найменувань і характеризувалися за допомогою опису дій сторін, як то: «даю тобі річ, аби ти дав мені іншу», «даю тобі річ, аби ти виконав дію на мою користь» тощо.

Вербальними називали договори, які укладалися в усній формі та отримували юридичну силу шляхом та з моменту проголошення певних слів, формул або фраз. Основним видом вербальних контрактів була стипуляція (*stipulatio*). Пізніше з'явилися нові види вербальних контрактів: *adpromissio* – порука, *adstipulatio* – введення додаткового кредитора та інші.

Літеральний контракт – це договір, зобов’язання з якого виникає внаслідок запису, письма. Цей письмовий контракт виник у римському праві в 3-2 століттях до н.е. і укладався шляхом внесення записів у прибутково-видаткові книги. Пізніше літеральні контракти втратили своє значення і їх було замінено новими борговими документами, запозиченими з грецького права, – синграфами та хірографами. Нові неформальні категорії договорів – реальні (позичка, зберігання та застава, за виключенням договору позики (*mutuum*)) та консенсуальні – були договорами *bona fidei*.

Першими з неформальних договорів виникли реальні договори, оскільки в процесі історичного розвитку права римські юристи отримали можливість з початку відмовитися від договірних формальностей, але не від форми встановлення зобов’язань. Наприклад, манципація була формальною угодою, а її предмет становила передача речі. Тому, коли відбулася відмова від формалізму у римському праві, мали перш за все виникнути саме контракти, що укладалися шляхом передачі речі, тобто реальні договори.

До реальних контрактів належали: позика (*mutuum*), позичка (*commodatum*), зберігання (*depositum*) і застава (*pignus*) (D. 44.7.6.1). Перелік реальних контрактів був вичерпним і не міг змінюватися угодою сторін.

Що стосується категорії консенсуальних контрактів, то ними визнавалися тільки договори купівлі-продажу, найму (майнового та особистого), товариства та доручення. «Зобов’язання виникають шляхом простої угоди між сторонами при купівлі-продажу, при наймі, товаристві, дорученні. Говорять, що в цих випадках виникає зобов’язання в силу угоди сторін, оскільки немає ніякої потреби ані у словах, ані в письмі, але достатньо, щоб ті, хто вчиняють юридичний акт, дістали згоди» (Gai. Inst. III. 135-136).

За римським правом визнавалося існування трьох окремих видів договору найму: а) найм речей (*locatio-conductio rerum*), б) найм послуг (*locatio-conductio operarum*), в) найм робіт або послуг (*locatio-conductio operis* або *opens faciendi*) [175, с. 428]. Зазначені договори об’єднує те, що одна сторона зобов’язується

надати іншій стороні у користування певний об'єкт, а інша сторона зобов'язується сплатити першій стороні за користування певну грошову винагороду [210, с. 332-333].

Оскільки предметом цього дослідження є договір найму будівлі (споруди), то за римським правом слід проаналізувати лише один із видів договору найму, а саме – найм речей. Найм речей (*locatio-conductio rerum*) за римським правом є договором, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язується надати іншій стороні (наймачеві, *conductor*) одну або кілька певних речей для тимчасового користування, а інша сторона зобов'язується сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces, pensio*) і по закінченні користування повернути речі у схоронності наймодавцеві [27, с. 363].

Предметом *locatio-conductio rei* могли бути неспоживні рухомі і нерухомі речі. Наймодавець не обов'язково мав бути власником речі, що передається в оренду, оскільки можна було віддати у найм і чужу річ. Крім тілесних речей, у якості предмета договору найму могли виступати й деякі майнові права, наприклад, узуфрукт (D. 7.1.12.2) [62], так звані, безтілесні речі, *res incorporales*.

Винагорода за користування (наймана плата) визначалася у грошовому вираженні, однак у договорах сільськогосподарської оренди допускалося визначення орендної плати у натурі (певна кількість продуктів, частка врожаю) (D. 19.2.25.6).

Строк не вважався істотною умовою договору *locatio conductio rei*: річ могла надаватися у користування на невизначений строк.

Обов'язки наймодавця полягали у наступному: своєчасно надати наймачеві певну річ у користування (D. 19.2.19.2), проводити необхідний ремонт переданої в оренду речі. Відповідальність наймодавця за недоліки переданої у найм речі полягала у відшкодуванні збитків, заподіяних наймачу. У разі неможливості використання речі за призначенням, обумовленим у договорі або виходячи із властивостей речі, наймач мав право відмовитися від договору. Якщо користування річчю можливо, але з меншим господарським ефектом і

зручностями, наймач може за допомогою *actio conducti* вимагати зниження найманої плати (D. 19.2.25.2; 27. Pr.).

До обов'язків наймача належав, перш за все, обов'язок сплатити наймодавцеві за користування річчю обумовлену плату. Наймач повинен був користуватися річчю відповідно до умов договору і господарського призначення речі. На наймача покладался також обов'язок щодо забезпечення схоронності прийнятої у найм речі. Наймач відповідав за пошкодження і погіршення речі, якщо вони сталися з його вини (хоча б легкої, *culpa levis*) (D. 19.2.19.2). Після закінчення строку договору найму річ повинна бути повернена без затримки, в належному стані.

Договір найму міг бути розірваний, якщо наймач не вніс плати за два роки поспіль (D. 19.2.54.1). Договір також можна було розірвати, якщо наймач зловживає своїми правами, псує річ і т. ін. Смерть тієї чи іншої сторони не припиняла дію цього договору (I. 3.24.6) [87]. Однак, якщо річ була передана у найм на невизначений строк, то смерть наймодавця припиняла договір найму. Також, припинявся договір найму закінченням строку, на який його було укладено. Але якщо наймач фактично продовжував користуватися річчю після закінчення строку, договір вважався поновленим за мовчазною згодою сторін (*qui impleto tempore conductionis remansit in conductione, ... reconduxisse videtur* – хто продовжує користуватися річчю після закінчення строку найму, вважається таким, що знову найняв річ) (D. 19.2.13.11). Договір найму міг бути припинений і у тому випадку, якщо надана наймачеві річ виявлялася необхідною для особистих потреб наймодавця [210].

Відповідно до дореволюційного цивільного законодавства поняття майнового найму не визначалося. До позначення відносин найму використовувалося декілька термінів: передача в утримання, передача в оброчне, орендне, кортом не утримання, прокат [143, с. 260]. Всі ці назви вказували на один і той самий договір майнового найму, хоча, як зазначає М.І. Брагінський, між ними існувала деяка відмінність у використанні. Так,

орендою, кортомом називався звичайно найм землі, будинку, взагалі нерухомого майна, а прокатом – найм меблів, сукні, взагалі майна рухомого [20].

У проекті Цивільного уложення Російської імперії не проводилося розмежування між орендою і наймом [52, с. 398]. Майновим наймом називався договір, відповідно до якого одна сторона за певну винагороду зобов'язувалася надати іншій свою річ у тимчасове користування. Предмет найму, строк користування та плата за користування становили істотні умови цього договору (Звід законів Російської імперії, т. X, ч. 1, ст. 1691)¹. Однак, відсутність у договорі умови про строк користування найнятим майном не вважалося підставою для визнання договору недійсним або неукладеним. З цього приводу Д.І. Мейер зазначав, що «строк не має такого значення для договору найму, щоб не встановлення його в окремому договорі призводило до недійсності договору» [143, с. 262].

Що стосується плати за договором найму, то дореволюційне законодавство (Звід законів Російської імперії, т. X, ч. 1, ст. 1691) вимагало обов'язкового визначення в договорі найму ціни, але при цьому не вказувало, в якій формі може виступати така винагорода (грошовій або натуральній). Однак, в проекті Цивільного уложення містилася наступна норма: «Наймана плата може виражатися як у грошах, так і в певній частині плодів переданого в оренду майна (при оренді земель). Замість орендної плати наймач може зобов'язатися виконати для наймодавця певну роботу, надати іншу майнову вигоду або, при наймі з будови, звести на орендованій землі певні споруди за умови, що протягом строку оренди наймач має право користуватися цими будовами, а по закінченні найму вони залишаються на користь наймодавця» (ст. 1818).

Суб'єктами договору найму за дореволюційним цивільним законодавством були, з одного боку, господар (особа, яка надає майно в оренду), з іншого – наймач (особа, яка бере майно у користування). Суб'єкти договору

¹ Звід Законів цивільних представляв собою першу частину десятого тому Загального Зводу законів Російської імперії 1832 – 1837 років.

найму повинні були мати загальну правоздатність та дієздатність [260, с. 159]. Наймодавець повинен був мати право на розпорядження предметом договору найму. Так, відповідно до проекту Цивільного уложення Російської імперії право передачі майна в оренду «належить взагалі будь-якій особі, яка має право користування майном і здатна розпоряджатися цим правом ... тобто головним чином власнику, але також і особі, яка має лише право володіння і користування...» [52, с. 390].

Відповідно до проекту Цивільного уложення предметом найму могло бути як рухоме і нерухоме майно, так і права, що приносять прибуток (ст. 1816). Однак, на думку Г.Ф. Шершеневича та К. Змирлова, права не визнавалися предметом майнового найму, оскільки «у таких відносинах відсутня істотна умова найму – користування річчю» [263, с. 78].

За загальним правилом договір найму рухомих речей вчинявся в усній формі, за винятком договору найму річкових і морських суден (за дореволюційним законодавством вони визнавалися рухомим майном), що вимагав обов'язкової письмової форми. Найм нерухомого майна вчинявся письмово, однак за виключенням найму міських будівель та земельних ділянок у місті, коли допускалася й усна форма. Разом із тим, якщо договори найму міських будівель та земельних ділянок у містах укладалися на строк від трьох до дванадцяти років та на суму понад 300 карб., а на строк більше 12 років – то на будь-яку суму, то такі договори повинні були вчинятися у письмовій формі. При наймі селянами земель у поміщиків на строк не більше трьох років на будь-яку суму, а на більший строк – на суму не більше 300 карб., договори могли укладатися в усній формі. Договір найму нерухомості, що передбачав виплату орендної плати наперед більш ніж за рік, підлягав засвідченню кріпосним актом, а при порушенні цієї вимоги договір визнавався недійсним [263, с. 163-164].

У ст. 1819 проекту Цивільного уложення вимоги щодо форми договору найму були істотно спрощені: «Договір найму, за яким орендна плата за рік або

за весь строк, якщо він менше року, перевищує триста рублів або який укладено на строк понад три роки або довічно, має бути засвідчений на листі».

Розкриваючи юридичну природу договорів, спрямованих на передачу в тимчасове користування об'єктів цивільних прав, В.І. Сінайський підкреслював, що «на противагу передаточним договорам, договори про користування не спрямовані на «рух майна» у цивільному обігу. Їхня мета полягає у тому, аби надати тим чи іншим особам тимчасове користування чужими речами. Серед речових прав цю ж мету переслідують сервітути та взагалі права на чужі речі, але, на відміну від них, договори про користування чужим майном встановлюють лише права вимоги, а не надають речової влади» [222, с. 383]. Із наведеного висловлювання В.І. Сінайського слідує, що цивілістика Російської імперії хоча і визнавала за детентором чужої речі право нею володіти, однак таке володіння не вважалося речовим правом.

Характеризуючи зміст договору найму М. Александров, зазначав, що головною відмінністю цього договору від інших цивільно-правових договорів є спрямованість його на передачу майна у користування [3, с. 3-4]. Однак, протилежну точку зору висловлював Д.І. Мейєр, який вважав, що безпосереднє користування майном не є обов'язковою ознакою договору найму, а істотною ознакою найму є можливість одержання користі від використання майна [143; 144; 249, с. 757].

Право користування майном, що отримується наймачем за договором найму, трактувалося досить широко і включало в себе право наймача передавати найняте майно у користування іншим особам. Наймач майна має право віддавати його в оренду іншій особі, укладати договір суборенди (sublocatio) [20]. Наприклад, Д.І. Мейєр зазначав, що «право користування здійснюється як шляхом безпосереднього використання речі з боку суб'єкта права, так і за допомогою одержання з неї цивільних плодів, доходів». Отже, на думку Д.І. Мейєра, «сублокація не потребує згоди власника майна та може навіть відбутися всупереч його незгоді» [144, с. 269]. Однак, Г.Ф. Шершеневич

вважав, що «піднайм, який становить форму здійснення права користування, повинен бути допущений, якщо тільки при здійсненні договору господар прямо не усунув його можливості...» [263, с. 163-164]. К.П. Побєдоносцев зазначав, що суборенда потребує обов'язкової згоди власника із зазначенням про це у договорі [173, с. 375]. Існувала також точка зору, відповідно до якої суборенда не допускалася у договорі найму, що передбачав виплату орендної плати у вигляді частини плодів, оскільки «договір має скоріше значення договору товариства, а не найму» [238, с. 4-6].

Стосовно прав та обов'язків сторін за договором найму слід зазначити, що крім обов'язку наймодавця передати майно наймачеві, на нього також покладалися обов'язки з підтримання зазначеного майна у належному стані та усунення перешкод у користуванні орендованим майном з боку третіх осіб.

Основним обов'язком наймача було своєчасне внесення орендної плати. Строки внесення платежів за користування найнятим майном повинні були визначатися договором, а за відсутності домовленості сторін про строки внесення орендної плати вони визначалися місцевими звичаями (ст. 1828 Проекту Цивільного уложення). Також обов'язком наймача було користуватися орендованим майном як дбайливий господар у відповідності з тим призначенням, для якого майно було передано в оренду [20]. Після закінчення строку договору оренди наймач зобов'язувався повернути наймодавцеві майно у схоронності. Наймач не відповідав за звичайне погіршення майна, що сталося від часу і правильного використання (ст. 1839 Проекту Цивільного уложення).

Строковий договір найму припинявся після закінчення його строку. Якщо строк найму у договорі не було зазначено та його не можна було визначити на підставі домовленості сторін, місцевого звичаю або мети найму, то договір визнавався укладеним на невизначений строк найму і припинявся за попередженням будь-якої сторони цього договору.

Таким чином, договір найму у дореволюційному законодавстві України зберіг основні характерні риси римсько-правової конструкції договору найму,

зокрема були рецепійовані [241, 242] положення щодо предмету договору найму, строкового, консенсуального та оплатного характеру цього договору, змісту та можливості укладення договору піднайму. Однак, у дореволюційному законодавстві визнавалася речово-правова природа договору найму, тоді, як за римським правом, найм був виключно зобов'язальною конструкцією. Також дореволюційним законодавством були розроблені складні вимоги до форми цього договору та форм орендної плати.

Цивільне законодавство України радянського періоду було кодифіковано у двох нормативно-правових актах: Цивільному кодексі УРСР від 16 грудня 1922 р. (далі ЦК УРСР 1922 р.) [40] та Цивільному кодексі УРСР від 18 липня 1963 р. [253] (далі – ЦК УРСР 1963 р.). Загальною тенденцією, характерною для радянського цивільного права, було послідовне обмеження кола предметів договору найму, збільшення кількості норм, що регулюють найм окремих видів майна, а також щодо певних категорій суб'єктів скорочення строків найму [74, с. 41].

Визначення договору майнового найму у ЦК УРСР 1922 р. та ЦК УРСР 1963 р. є аналогічними. За договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату (ст. 152 ЦК УРСР 1922 р., ст. 256 ЦК УРСР 1963 р.). Характерним для радянського договору найму є закріплення у законі речово-правової природи цього договору, що виражається у використанні конструкції права слідування. О.С. Іоффе підкреслював зобов'язально-правову природу договору найму, однак зазначав, що цей договір породжує певні абсолютно-правові наслідки, які «проявляються не лише у захисті прав наймача від будь-якого порушника, але і у тому, що у випадку переходу права власності на орендоване майно до будь-якої іншої особи договір найму у межах строку своєї дії зберігає силу і для нового власника» [88, с. 308]. Так, при переході права власності на здане в оренду майно від наймодавця до іншої особи договір найму зберігає чинність для нового власника (ст. 169 ЦК УРСР 1922 р., ст. 268 ЦК УРСР 1963 р.).

Обмеження кола предметів договору найму полягало у тому, що на відміну від ЦК УРСР 1922 р., в якому містилися норми, що регулюють відносини, пов'язані з передачею в оренду житлових приміщень (ст. 156, 156¹, 166, 172, 173), державних чи комунальних підприємств (ст. 153), у ЦК УРСР 1963 р. подібних норм немає, оскільки до цього часу відносини, пов'язані з наймом житла, стали предметом регулювання самостійного договору житлового найму; державні підприємства як майнові комплекси взагалі було виключено з кола об'єктів цивільного обігу [20]. Що стосується визнання майнових прав у якості предмету договору найму, то передача їх у найм не заборонялася цивільним законодавством, однак, на думку деяких науковців, була не можливою. Так, М.Г. Проніна зазначала, що «права не можуть бути предметом договору найму... При наданні організації права охоти чи рибної ловлі мова йде про надання у користування не права, а риболовецьких, мисливських угідь, тобто просторово обмежених матеріальних об'єктів» [183, с. 8].

Радянське законодавство вперше встановлювало спеціальні вимоги до найму окремих видів майна та, зокрема, найму нежитлових приміщень. Такий договір укладався автоматично на підставі видачі уповноваженим органом ордеру. Договір, укладений без видачі ордеру, вважався нікчемним. Згідно зі ст. 158 ЦК УРСР 1922 р., якщо наймодавець не надавав у користування наймача орендоване майно, наймач мав право або вимагати від нього майно, згідно зі ст. 120, або відмовитися від договору (ст. 171, п. «а») і стягнути збитки, завдані невиконанням.

На відміну від диспозитивної норми ст. 159 ЦК УРСР 1922 р., якою було передбачено, що проведення капітального ремонту покладається на наймодавця, якщо інше не передбачено законом або договором, стосовно найму нежитлового приміщення висувалася вимога про обов'язкове проведення капітального ремонту наймодавцем, а також страхування орендованого майна [138, с. 10].

До кола суб'єктів договору майнового найму входили громадяни, а також підприємства та організації, якщо передача майна у найм була передбачена їх статутом. Крім того, соціалістичним організаціям дозволялося здавати в оренду тільки будівлі, споруди, виробничі та інші приміщення, обладнання та транспортні засоби, які тимчасово не використовуються.

Правила щодо форми договору найму стосувалися певних видів майна та неодноразово змінювалися у радянський період. Відповідно до ст. 153 ЦК УРСР 1922 р. договори про найм державних і комунальних підприємств і будов, незалежно від строку та суми договору, слід було, під страхом недійсності договору, вчиняти у письмовій формі. Письмова форма договору включала у себе як договір, складений у формі єдиного документу, так і шляхом обміну листами, у яких містяться істотні умови договору [230, с. 16].

В якості додатку до договору про найм державного або комунального підприємства або будови слід було, під страхом недійсності договору, складати докладний опис орендованого майна. Цей опис, скріплений підписами сторін, становить невід'ємну частину договору.

Договори про найм будь-якого іншого майна на строк понад один рік, незалежно від суми договору, слід було вчиняти у письмовій формі. Недотримання цього правила позбавляє сторони права в разі спору посилатися на свідків (примітка до ст. 136 ЦК УРСР 1922 р.).

Договори на здачу громадянам у найм будинків, які належать місцевим радам, з житловою площею не більше 60 кв. метрів, мають укладатися відповідно до типових договорів, затверджених Радою Народних Комісарів Союзу РСР², і обов'язково, під страхом недійсності цих договорів, засвідчуватися у нотаріальному порядку.

Відповідно до Примітки 1 до ст. 153 ЦК УРСР 1922 р. договори про надання під розробку родовищ копалин у тих випадках, коли наймачами є

² Див.: СЗ СРСР. – 1937. – №4. – Ст. 361.

державні органи або кооперативні організації, засвідчувати у нотаріальному порядку не було обов'язково.

ЦК УРСР 1963 р. значно спростив вимоги до форми договору найму. Договір майнового найму між громадянами на строк більше одного року повинен був укладатися в письмовій формі. Договір найму майна державних, кооперативних та інших громадських організацій повинен бути укладений у письмовій формі, за винятком випадків, передбачених окремими правилами (ст. 257 ЦК УРСР 1963 р.).

До істотних умов договору за радянським законодавством належали умови про предмет та орендну плату. У літературі висловлюється точка зору, згідно з якою строк також є істотною умовою договору найму [74, с. 44], з якою не можна погодитися. Так, згідно зі ст. 154 ЦК УРСР 1922 р. строк найму не повинен був перевищувати граничних строків, встановлених у цій статті. Із впливом встановленого договором строку найму цей строк міг бути продовжений шляхом укладення нового договору. Строк, на який місцеві ради, інші державні установи, підприємства, кооперативні та громадські організації могли здавати належні їм будинки і підприємства в оренду таким самим установам, підприємствам і організаціям, не міг перевищувати 12 років.

Цей строк міг бути збільшений до 24 років, якщо будинок, що здається, або підприємство вимагає значного капітального ремонту та за орендним договором наймачі не звільняються від обов'язків призвести цей ремонт. При цьому після закінчення договору найму вищевказані наймачі, якщо вони виконали всі взяті на себе за договором найму зобов'язання, мали переважне право на поновлення договору найму на той самий будинок або підприємство. Зазначені у ч. 4 ст. 153 ЦК УРСР 1922 р. будинки місцевими радами могли передаватися в користування окремим громадянам на строк від п'яти до десяти років. Будь-яке інше, крім вищевказаного, майно, що належить як державним, кооперативним і громадським установам, підприємствам і організаціям, так і окремим громадянам, могло здаватися в найм на строк до трьох років.

Відповідно до ст. 155 ЦК УРСР 1922 р., якщо договір найму було укладено без зазначення строку, то він вважався укладеним на невизначений строк і кожна зі сторін мала право припинити дію договору у будь-який час, попередивши про це іншу сторону при наймі підприємств і приміщень під торгово-промислові підприємства і під житло за три місяці, а при наймі іншого майна – за один місяць. Таким чином, не зазначення у договорі найму строку не призводило до неукладеності цього договору, а тому умова про строк не була істотною умовою договору найму за радянським законодавством.

Відповідно до ст.ст. 258, 259 ЦК УРСР 1963 р., строк договору майнового найму визначався за погодженням сторін, якщо інше не встановлено чинним законодавством, і також не визнавався істотною умовою найму. Однак, правила про можливість пролонгації договору найму істотно змінилися. Так, згідно зі ст. 260 ЦК УРСР 1963 р. у разі продовження користування майном після закінчення строку договору при відсутності заперечень з боку наймодавця договір вважається поновленим на невизначений строк і кожна зі сторін вправі в будь-який час відмовитись від договору, попередивши про це другу сторону за один місяць.

Слід також зазначити про різне правове регулювання права наймача на укладання договору піднайму за ЦК УРСР 1922 р. та ЦК УРСР 1963 р. Згідно зі ст. 168 ЦК УРСР 1922 р. наймач мав право, якщо інше не передбачено договором, віддавати все орендоване майно або його частину у піднайм, залишаючись відповідальним за договором перед наймодавцем. Лише щодо націоналізованого або муніципалізованого майна на укладання договору піднайму вимагався письмовий дозвіл наймодавця. Натомість, відповідно до ст. 267 ЦК УРСР 1963 р. здавання наймачем найнятого майна в піднайом дозволялося лише за згодою наймодавця, якщо інше не передбачено законом або договором. Здача в піднайом майна, одержаного за договором побутового прокату, взагалі не допускалася (ст. 276 ЦК УРСР 1963 р.).

Стосовно змісту договору найму слід зазначити, що наймодавець зобов'язувався своєчасно передати орендоване майно наймачеві у стані, що відповідає умовам договору (ст. 157 ЦК УРСР 1922 р., ст. 262 ЦК УРСР 1963 р.), та забезпечити належний стан цього майна в період дії договору найму (проводити капітальний ремонт (ст. 159 ЦК УРСР 1922 р., ст. 264 ЦК УРСР 1963 р.)). Однак, при наданні в оренду нежитлових приміщень обов'язок з проведення капітального ремонту, пов'язаного з діяльністю орендаря, покладался на наймача, а капітальний ремонт нежитлових приміщень, пов'язаний із загальним капітальним ремонтом будинку, проводився за рахунок коштів орендодавця (п. 5 постанови Ради Міністрів СРСР «Про ставки орендної плати за нежитлові приміщення» [187] від 28.07.1965р. №893). Реставрація і ремонт пам'яток культури здійснювалися за рахунок коштів користувачів або власників, а також за рахунок коштів державних органів охорони пам'яток (Закон СРСР «Про охорону та використання пам'яток історії та культури» [166])

До основних обов'язків наймача належали: користуватися орендованим майном відповідно до умов договору та призначення майна (ст. 160 ЦК УРСР 1922 р., п. 2 ч. 1 ст. 265 ЦК УРСР 1963 р.), своєчасно вносити орендну плату, проводити поточний ремонт.

У ЦК України міститься чимало новел щодо регулювання відносин, пов'язаних із передачею майна в оплатне строкове користування за договором найму (оренди). Перш за все зміни у ЦК України у порівнянні з ЦК УРСР 1963 р. стосуються самої назви відповідної глави – глава 58 «Найм (оренда)». Таким чином, законодавець України вирішив тривалу суперечку в теорії цивільного права щодо співвідношення понять „оренда» та «найм» на користь підходу, згідно з яким ці поняття вважались тотожними. Застосування то одного, то іншого терміну пов'язане не стільки із відмінностями таких договорів, скільки з такою, що склалася, практикою їх використання в певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з користування державним та комунальним майном).

Особливим видом договору найму (оренди) є договір найму будівлі (споруди). Кваліфікуючими ознаками договору найму будівлі (споруди) є предмет і форма договору. У подальшому в цьому дослідженні особливості правового регулювання договору найму будівлі (споруди) будуть розглянуті більш детально.

Таким чином, договір найму у дореволюційному законодавстві України зберіг основні характерні риси римсько-правової конструкції договору найму, зокрема, були рецепційовані положення щодо предмету договору найму, строкового, консенсуального та оплатного характеру цього договору, змісту та можливості укладення договору піднайму. Однак, у дореволюційному законодавстві визнавалася речово-правова природа договору найму, тоді, як за римським правом, найм був виключно зобов'язальною конструкцією. Також дореволюційним законодавством були розроблені складні вимоги до форми цього договору та форм орендної плати.

Радянське законодавство вперше встановлювало спеціальні вимоги до найму окремих видів майна та, зокрема, найму нежитлових приміщень.

Відповідно до концепції чинного ЦК України, договір найму будівлі (споруди) є особливим видом договору найма (оренди). Кваліфікуючими ознаками договору найму будівлі (споруди) є предмет і форма договору.

2.2. Поняття та характерні ознаки договору найму будівлі (споруди)

З положень ч. 2 ст. 759, ч. 3 ст. 760 ЦК України та ч. 2 ст.4, ч. 6 ст. 283 ГК України випливає, що у ЦК України встановлені загальні положення про найм (оренду), а особливості регулювання майнових відносин, які виникають між суб'єктами господарювання і пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди, передбачені ГК України. Отже, якщо останній не містить таких особливостей, то застосовуються відповідні положення ЦК України. З урахуванням ч. 2 ст. 287 ГК України передача в оренду цілісних майнових комплексів, які належать до державного сектора економіки або є

комунальною власністю, регулюється Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [188]. При цьому оренда майна інших форм власності також може регулюватися положеннями названого Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди (п. 1.1. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.03.2013 р. №12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [189] (далі – Постанова №12)).

Визначення поняття договору найму будівлі (споруди) у ЦК України не надається. У кодифікованих актах деяких зарубіжних країн міститься визначення цього договору. Визначення договору найму будівлі (споруди), що містяться у деяких цивільних кодексах пострадянських республік, є однаковими. Так, за договором найму будівлі (споруди) орендодавець зобов'язується передати орендарю за плату в тимчасове володіння і користування або у тимчасове користування будівлю або споруду (п. 1 ст. 650 Цивільного кодексу Російської Федерації, ч. 1 ст. 671 Цивільного кодексу Республіки Таджикистан, ч. 1 ст. 581 Цивільного кодексу Республіки Казахстан). У законодавстві деяких пострадянських країн у визначенні зазначаються також істотні ознаки найму будівлі (споруди). Зокрема, відповідно до ст. 653 Цивільного кодексу Республіки Вірменія за договором оренди будівлі або споруди орендодавець зобов'язується передати орендареві будівлю або споруду за плату в тимчасове володіння та (або) користування.

Натомість, у Цивільному кодексі Грузії такий вид договору оренди, як найм (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди, взагалі не виокремлюється. Цікаво, що відповідно до Цивільного кодексу Грузії найм та оренда не є синонімами. Згідно зі ст. 531 Цивільного кодексу Грузії за договором найму майна наймодавець зобов'язаний передати у користування наймачеві річ на певний час. Наймач зобов'язаний сплатити наймодавцю обумовлену найману плату, а за договором оренди орендодавець зобов'язаний передати орендарю певне майно у тимчасове користування і забезпечити

протягом строку оренди можливість отримання плодів, якщо вони отримані у вигляді доходу, який є наслідком правильного ведення господарства. Орендар зобов'язаний сплатити орендодавцю обумовлену орендну плату (ст. 581 Цивільного кодексу Грузії). Норми щодо договору найму та оренди співвідносяться як загальні та спеціальні, хоча із визначення зазначених договорів не зрозуміло в чому полягає специфічність договору оренди порівняно із договором найму. На нашу думку, запропоновану у Цивільному кодексі Грузії конструкцію співвідношення договорів найму та оренди слід вважати законодавчою помилкою.

У сфері зобов'язального права цивільне право України формувалося шляхом рецепції римського права як безпосередньо, так і опосередковано через цивільне законодавство західноєвропейських країн, в яких рецепція римського приватного права вже відбулася раніше. Тому, перш ніж перейти до встановлення характерних рис договору найму та його видів за сучасним цивільним законодавством України, необхідно дослідити особливості відповідних норм за законодавствами західноєвропейських країн.

В результаті рецепції римського права цивільне право європейських держав, що входять до сім'ї континентального права, сприйняло основні риси і ознаки договору майнового найму, властиві римському праву. З цієї причини договір майнового найму за законодавством різних держав зберігає свою незмінну сутність: за цим договором одна сторона (наймодавець чи орендодавець) зобов'язується надати іншій стороні (наймачеві або орендарю) певне майно у тимчасове користування за встановлену винагороду. Об'єктом договору майнового найму (оренди) може служити будь-яка неспоживна рухома або нерухома річ. За законодавством різних держав договір майнового найму (оренди) є двостороннім, оплатним, консенсуальним.

Законодавство окремих держав (наприклад, Німеччини і Швейцарії) розглядає договір оренди як різновид договору майнового найму.

Деякі особливості притаманні договору майнового найму в англо-американському праві: залежно від об'єкта найму розрізняють договір найму нерухомості (lease) і найм рухомого майна (hire). Причому при наймі нерухомості у наймача виникає обмежене речове право, в той час як відносини, пов'язані з наймом рухомих речей, розглядаються як зобов'язально-правові. Незважаючи на те, що в країнах англо-американського права діють норми прецедентного права, стосовно договору майнового найму прийняті численні спеціальні нормативно-правові акти, що формує законодавство, яке регулює використання шляхом найму сільськогосподарських земель, промислових і торгових приміщень, технологічного обладнання тощо. В договірній практиці широке поширення отримали різні типові форми договорів найму, розроблені для різних видів майна. З середини XX століття великого поширення набули договори лізингу (фінансової оренди). За договором лізингу одна сторона (лізингова компанія) передає іншій стороні - користувачеві певний об'єкт (завод, обладнання, транспортний засіб тощо), а користувач зобов'язується вносити за нього періодично плату і після закінчення договору має право придбати названий предмет на пільгових умовах з вирахуванням всіх раніше внесених платежів. Таким чином, в договорі лізингу поєднуються ознаки і договору майнового найму (оренди), і договору купівлі-продажу.

Цікаво відзначити прагнення законодавців у різних країнах забезпечити єдине регулювання договору майнового найму та його різновидів. У країнах континентального права основним джерелом регулювання відносин із найму є норми цивільних кодексів чи інших кодифікованих актів: у Франції – ст. 1708-1778 Французького цивільного кодексу (ФЦК); у Німеччині – §§535-597 Німецького цивільного уложення (НЦУ); у Швейцарії – норми Швейцарського зобов'язального закону.

Детально регулюється договір оренди (lease) в Єдинообразному торговому кодексі США (Uniform commercial code, далі – ЄТК). Поряд із загальними положеннями про оренду в ЄТК є велика кількість норм, що містять

спеціальні правила, які регламентують такі різновиди договору оренди, як «споживча оренда» і «фінансова оренда». Під споживчою орендою (consumer lease) розуміється договір, укладений між орендодавцем, для якого передача в оренду або продаж є звичайною діловою активністю, і фізичною особою, яка орендує майно переважно для себе чи своєї родини. Під фінансовою орендою розуміється такий договір, коли орендодавець набуває майно або право володіння та користування ним у зв'язку з договором оренди (ст. 2А-103 ЄТК).

Коло основних обов'язків наймодавця і наймача з часів римського права залишається незмінним. До обов'язків наймодавця входить надання наймачеві у користування певного майна (нерухомого або неспоживного рухомого) в стані, що забезпечує його використання за призначенням, передбаченим у договорі найму (ст. 1719 ФЦК, §536 НЦУ, ст. 254 Швейцарського зобов'язального закону).

Відповідно до п. 1 ст. 2А-103 ЄТК «оренда» означає передачу прав володіння та користування майном на певний строк за зустрічну винагороду. При цьому, продаж майна, включаючи продаж з умовою подальшого схвалення, або продаж з правом повернення, або з утриманням або створенням забезпечення, не є орендою. Якщо з контексту ясно не випливає іншого, термін («оренда») включає суборенду.

Орендодавець зобов'язаний передати орендарю майно відповідно до умов і норм, встановлених у договорі. Розмір орендної плати визначається відповідно до єдиних державних норм. Однак, якщо такі норми відсутні, то розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін.

На наймодавця покладається відповідальність за недоліки переданого наймачеві майна, що перешкоджають нормальному або передбаченому договором використанню майна. Однак наймодавець звільняється від відповідальності за ті недоліки переданого в оренду майна, про які наймач знав при укладенні договору. Крім того, законодавство деяких країн передбачає й інші негативні наслідки для наймодавця, що передав наймачеві майно з

недоліками, які унеможлиблюють його використання за призначенням. Зокрема, Швейцарським зобов'язальним законом (ст. 255) встановлено, що у разі, коли річ надається у стані, який виключає можливість використання її з метою, передбаченою в договорі, або істотно зменшує таку можливість, наймач має право або відмовитися від договору, або вимагати відповідного зменшення розміру орендної плати.

У законодавстві США більш детально регулюється порядок визначення вимог до майна, що передається в оренду через, так звані, прямі і непрямі гарантії орендодавця до орендованого майна. Так, у ЄТК встановлено, що будь-яка заява про факт або обіцянку, надану орендодавцем орендарю відносно майна, що стала підставою для укладання договору, є прямою гарантією того, що майно відповідає заяві або обіцянці; будь-який опис майна, що є підставою договору, є прямою гарантією того, що майно відповідає цьому опису; будь-який зразок або модель, що стали підставою договору, є прямою гарантією того, що майно в цілому буде відповідати наданим зразкам чи моделям. Для створення прямої гарантії не потрібно, щоб орендодавець використав формальні терміни, такі як «гарантія», або щоб орендодавець мав намір надати гарантії (ст. 2А-210). Що стосується непрямих гарантій відповідності майна вимогам, що впливають з необхідності його використання орендарем за призначенням, то вона виражена наступною загальною формулою: «За винятком фінансової оренди, у випадках, коли у орендодавця на момент укладання договору оренди є підстави для того, щоб знати про спеціальне призначення майна, і про те, що орендар покладається на досвід чи судження орендодавця при виборі та постачанні відповідного майна, договір оренди включає припущені гарантії придатності майна для зазначених цілей» (ст. 2А-213 ЄТК).

Порушення як прямих, так і непрямих гарантій тягне для орендодавця обов'язок відшкодувати орендарю заподіяні збитки (п. 4 ст. 2А-508 ЄТК). При цьому розмір збитку за порушення гарантії визначається як різниця на дату і

місце прийняття майна між вартістю використання прийнятого майна і вартістю, яку майно мало на строк оренди без порушення гарантії (за винятком випадку, коли особливі обставини свідчать про наявність прямих збитків у іншому розмірі) разом із супутніми і непрямими збитками за вирахуванням витрат, що не проведені орендарем внаслідок порушення гарантії або невиконання договору орендодавцем (п. 4 ст. 2А-519 ЄТК).

Згідно із загальним правилом на наймодавця також покладається обов'язок з підтримання переданого в найм майна у стані, придатному для його використання за призначенням, передбаченому договором найму, протягом усього терміну дії договору (ст. 1719 ФЦК; §536 НЦУ). У зв'язку з цим наймодавець має здійснювати капітальний ремонт вказаного майна, усувати за свій рахунок недоліки у майні та т. ін. Проте проведення поточного ремонту, а також в цілому підтримання майна в належному технічному стані звичайно покладаються на наймача.

Основні обов'язки наймача майна зводяться в цілому до його нормальної експлуатації, що забезпечує збереження найнятого майна до моменту закінчення строку найму, своєчасному внесенню наймодавцеві орендної плати та повернення майна наймодавцю після закінчення строку найму.

Наймач повинен користуватися майном сумлінно з урахуванням його звичайного господарського призначення, не допускаючи його пошкодження або псування. Сплата орендної плати наймодавцю повинна здійснюватися у строки, встановлені договором. За відсутності в договорі умови про строки внесення відповідних платежів за оренду майна наймач зобов'язаний проводити оплату в строки, передбачені законом або звичаями ділового обороту (ст. 1728 ФЦК; §535 НЦУ). Невнесення або несвоєчасне внесення орендної плати зазвичай розглядається як істотне порушення договору з боку наймача і служить підставою для розірвання договору найму на вимогу наймодавця.

Законодавство зарубіжних країн, як правило, спеціально регулює відносини, пов'язані з реалізацією наймачем права на здачу орендованого майна

в піднайм (суборенду) третій особі. За загальним правилом таке право визнається за наймачем, однак існують деякі особливості в регламентації умов і передумов реалізації наймачем права на передачу орендованого майна в піднайм (суборенду). Так, законодавство Франції та країн англо-американського права встановлює принцип свободи наймача в укладенні договору піднайму; виняток становлять лише випадки, коли піднайм (суборенда) прямо заборонено законом або договором найму (ст. 1717 ФЦК). Наприклад, французький кодекс законів про сільське господарство (ст. 832) забороняє суборенду земельних ділянок. В інших країнах (наприклад, у Німеччині) передача найнятого майна в піднайм (суборенду) допускається лише за згодою наймодавця (§549 НЦУ).

Незалежно від порядку передачі найнятого майна в піднайм (суборенду), особою, зобов'язаною перед наймодавцем і відповідальною перед останнім за належну експлуатацію майна третьою особою (піднаймачем), залишається наймач за договором майнового найму.

Порушення наймачем обов'язків щодо забезпечення збереження найнятого майна і його належної експлуатації, а також зі своєчасного внесення наймодавцю найманої плати тягне для нього негативні наслідки у вигляді відповідальності (відшкодування збитків) і загрози розірвання договору з ініціативи наймодавця.

Згідно з ЄТК у США, якщо орендар неправомірно відмовиться від прийняття майна або не здійснить своєчасну оплату відповідно до умов договору, або відмовиться від виконання договору повністю або частково, то у такому випадку має місце невиконання договору оренди, а орендодавець наділяється цілим комплексом засобів правового захисту. Зокрема, у цьому випадку орендодавець має право: розірвати договір оренди; використовувати майно, що є предметом договору; подавати позови про відновлення володіння переданим майном; розпорядитися майном і стягнути збитки (або у відповідних випадках стягнути орендну плату); реалізувати будь інші права або

використовувати будь-які інші засоби правового захисту, передбачені договором оренди (ст. 2А-523 ЄТК).

З огляду на строковий характер договору оренди, безумовним обов'язком наймача є повернення предмету договору оренди після закінчення строку договору. Наймач повинен повернути майно в такому стані, в якому він його одержав за договором найму, з урахуванням нормального його зношення.

Під час користування предметом договору найму допускається здійснення наймачем поліпшення орендованого майна. Поліпшення речі, що можуть бути відокремлені від неї без її пошкодження, після закінчення строку договору найму можуть бути вилучені наймачем. Що стосується невіддільних поліпшень, то за загальним правилом витрати наймача на невіддільні поліпшення, проведені без згоди наймодавця, відшкодуванню не підлягають, якщо інше не передбачено договором найму.

Окремо підлягає регулюванню у зарубіжних країнах доля договору майнового найму в разі відчуження власником (наймодавцем) майна, переданого в оренду наймачеві. За загальним правилом перехід права власності до іншої особи на майно, що є предметом договору найму, не є підставою припинення зобов'язань оренди щодо цього майна.

Так, у Німеччині відчуження наймодавцем переданого в оренду нерухомого майна не припиняє договору найму, а новий власник набуває права і обов'язки наймодавця (§571 НЦУ). За французьким законодавством новий власник переданої в оренду речі не може висувати вимогу про її повернення, якщо тільки така можливість не передбачена безпосередньо договором найму (ст. 1744ФЦК).

Однак у швейцарському законодавстві наймач має право вимагати від нового власника майна дотримання умов договору найму лише у тому випадку, якщо набувач майна прийняв на себе відповідні зобов'язання. Однак при наймі нерухомості новий власник несе обов'язки наймодавця у всіх випадках (ст. 259 Швейцарського зобов'язального закону).

Договір найму будівлі (споруди) розглядається у цивільному законодавстві України в якості виду договору оренди у першу чергу за ознаками особливостей переданого в оренду майна: будівель і споруд, які за ознакою нерозривного зв'язку із земельною ділянкою та неможливістю їх переміщення без їх знецінення і зміни їх призначення, належать до категорії нерухомого майна (ч. 1 ст. 181 ЦК України).

У зв'язку з тим, що законом не встановлено спеціальних істотних умов договору найму будівлі (споруди), єдиною загальною істотною умовою останнього (крім ініціативних) є предмет договору. Предметом договору найму будівлі (споруди) може бути не будь-яка нерухомість, а тільки такий її різновид, як будівля (споруда). Тому норми §4 гл. 58 ЦК України відображають, з одного боку, родові якості нерухомості, що характеризують будь-який її вид, у тому числі й будинок (споруду), і, з іншого боку, специфічні ознаки будівлі (споруди), що виділяють його серед інших видів нерухомості.

Відповідно до абз.1 ч. 1 ст.181 ЦК України до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Крім того, режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Особливостями правового режиму нерухомості є, у першу чергу, вимога про обов'язкову державну реєстрацію речових прав на нерухомість, обтяження цих прав, їх виникнення, переходу та припинення (ч. 1 ст. 182 ЦК України).

Місцем виконання зобов'язання про передання нерухомого майна вважається місцезнаходження цього майна (п. 1 абз.2 ч. 1 ст. 532 ЦК України).

Право власності на новостворене майно нерухоме майно або права власності за договором виникає з моменту державної реєстрації цієї нерухо-

мості (ст. ст. 331, 334 ЦК України). Законом встановлено особливий порядок набуття права власності на безхазяйну нерухому річ (ст. 335 ЦК України).

Для нерухомого майна встановлено строк для набуття його у власність за набувальною давністю у 10 років. Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять років (ст. 344 ЦК України). Порядок виникнення права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом (абз.2 ч. 1 ст. 344 ЦК). Таким законом є Земельний кодекс України (ст. 119), який встановлює строк володіння земельною ділянкою для набуття права власності на неї на підставі набувальної давності - 15 років.

Крім того, законом передбачені спеціальні правила укладення правочинів з нерухомістю (нотаріальна форма тощо).

До предмету договору найму будівлі (споруди) входять не усі категорії речей, які віднесені законодавцем до нерухомого майна. По-перше, не будь-яка так звана рукотворна нерухомість, а тільки такий її різновид, як будівля або інша капітальна споруда (їх окремі частини), можуть бути предметом договору найму, який регулюється §4 гл. 58 ЦК України. По-друге, самостійним предметом цього договору не є така складова нерухомості, як земельна ділянка. Остання у розмірі, необхідному для досягнення мети найму, розглядається як приналежність будівлі або іншої капітальної споруди, що виступає предметом договору найму. По-третє, не є предметом цього договору будівлі або інші капітальні споруди житлового призначення (житлові будинки). Хоча житловий будинок й є будівлею капітального типу (ст. 380 ЦК України), але користування ним здійснюється на підставі договору найму (оренди) житла (гл. 59 ЦК України). Вилучення будівель житлового призначення з переліку об'єктів, які можуть бути предметом договору найму будівлі (споруди), має важливе юридичне значення. Зокрема, у ЦК України закріплені різні правила щодо

нотаріального оформлення та державної реєстрації прав, що виникають із договорів найму будівлі (споруди) та найму (оренди) житла (ст. ст. 793, 794 та 811 ЦК України).

Відповідно до ЦК України житло як об'єкт нерухомості виокремлено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з об'єктами, речові права щодо яких виникають з підстав, визначених параграфом 4 гл. 58 «Найм (оренда)» ЦК України. З огляду на загальні засади регулювання відносин найму (оренди), що визначені ЦК України, а також виходячи із положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», норми останнього щодо обов'язковості державної реєстрації такого речового права як користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, не поширюються на правовідносини, що виникають з договорів найму (оренди) житла [64, с. 69].

Крім того, відповідно до ст. ст. 793-797 ЦК України, предметом договору найму будівлі (споруди) є окрема частина будівлі або іншої капітальної споруди. При цьому в юридичній літературі пропонується «припустити, що частини (конструктивні елементи) окремих об'єктів нерухомості можуть бути об'єктом оренди, але в такому випадку вони орендуються не як нерухомість (частина нерухомості), а в якості самостійного відповідного об'єкта і лише в тому випадку, якщо немає підстав для оцінки таких правочинів у якості договору про надання послуг або не поіменованого договору» [109, с. 10]. На нашу думку, оскільки цивільне законодавство дозволяє передавати в оренду окремі частини будівлі або іншої капітальної споруди на підставі договору найму будівлі (споруди), не потрібно ускладнювати цивільний обіг використанням непоіменованих договорів.

Родовими ознаками будь-якої нерухомості є особлива цінність і неповторність цих об'єктів, що вимагають їх індивідуалізації та обліку. Специфіка регламентації, обумовлена родовими особливостями нерухомості, виражається в наступному. По-перше, вона стосується форми договору. Договір

найму будівлі (споруди) повинен укладатися у письмовій формі. По-друге, договір найму будівлі (споруди), укладений на строк більше трьох років, підлягає нотаріальному посвідченню. Встановлення вимоги про державну реєстрацію права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівель і споруд, на строк не менше трьох років обумовлено тим, що при передачі майна в тимчасове користування належний облік договірних відносин може бути забезпечений тільки шляхом державної реєстрації. По-третє, ЦК України передбачає особливий порядок передачі будівлі (споруди) в оренду та її повернення орендодавцю. Згідно зі ст. 795 ЦК України передача будівлі (споруди) повинна оформлятися відповідним документом (актом), що підписується сторонами. Якщо інше не передбачено законом або договором оренди, зобов'язання орендодавця передати будівлю або споруду орендарю вважається виконаним після надання його орендарю у володіння або користування і підписання сторонами відповідного документа про передачу. Таким же чином оформлюється й припинення договору найму будівлі (споруди), а саме – сторони складають та підписують акт про повернення наймодавцю предмета договору найму. В акті засвідчується стан, у якому будівля передавалася однією стороною іншій. У зв'язку з неможливістю встановлення факту передачі нерухомого майна (воно фізично не може бути переміщене) саме дата підписання акту приймання-передачі вважається моментом передання цього об'єкта. Момент же передання будівлі за договором найму має важливе правове значення, тому що саме з ним пов'язуються такі наслідки, як початок та закінчення строку договору найму.

Переданню будівлі може передувати певна процедура: її огляд, перевірка тощо. Перевірка стану будівлі та відповідності її умовам договору найму і призначенню будівлі є обов'язком наймача (ч. 3 ст. 767 ЦК України). У разі невиконання цього обов'язку наймачем вважається, що будівля передана йому в належному стані. Акт не тільки визначає момент (дату) передачі об'єкта найму, а й містить певні характеристики останнього, зокрема технічний та санітарний

стан будівлі. Ці характеристики мають істотне значення при вирішенні питання про належний стан будівлі при її поверненні наймодавцеві по закінченні строку договору.

Необхідність особливого порядку передачі будівлі (споруди) пояснюється специфікою даних об'єктів. Вони мають особливу цінність. Факт передачі будівлі або споруди в оренду породжує серйозні правові та майнові наслідки. Тому дуже важливо гранично точно встановлювати, чи відбулася передача нерухомості орендарю і якщо відбулася, то коли саме. Важливо також зафіксувати, в якому стані нерухомість була передана орендарю. Крім того, факт передачі будівлі (споруди) орендарю важко встановити через те, що це майно фізично не пересувається.

Водночас зазначену норму не слід розуміти в тому сенсі, що акт прийому-передачі є єдиним допустимим доказом передачі будівлі або споруди. Якщо інші докази не залишають сумнівів у тому, що орендодавець передав будівлю орендарю, то передачу слід визнавати такою, що відбулася незалежно від того, підписали сторони при цьому передавальний акт чи ні. Іншими словами, відсутність передавального акту має оцінюватися як вирішальний доказ непередачі нерухомості орендарю лише в тому випадку, коли факт передачі не підтверджений безперечно іншими доказами [213, с. -333].

Отже, договір найму будівлі (споруди) спрямований, як вже зазначалося, на задоволення тимчасових потреб орендаря у користуванні нерухомим майном, але не будь-яким, а лише будівлею (спорудою), та одночасно для іншої сторони є засобом одержання доходів від передачі майна у користування.

Передача майна, що здійснюється орендодавцем (наймодавцем), не супроводжується переходом права власності на це майно до орендаря (наймача), який отримує майно лише у володіння і користування [244]. Орендар отримує можливість не тільки одержувати корисні властивості з орендованого майна, але й володіти ним, бути його титульним власником. У тих же випадках, коли експлуатація відповідного майна може здійснюватися і без володіння останнім,

орендарю достатньо отримати це майно в користування (наприклад, власник, зберігаючи за собою володіння будівлею, передає орендарю право користування деякими приміщеннями) [20].

У договірних правовідносинах право користування чужим майном може бути основним правом сторони за договором (договори найму) або неосновним (додатковим) правом, зокрема, у договорах про надання послуг (договорах перевезення пасажирів, зберігання та ін.) [139, с. 7-8]. Наділення орендаря статусом титульного власника дозволило додатково забезпечити його права шляхом використання іншого елемента речово-правових відносин, а саме права слідування, яке виражається у тому, що у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Водночас, сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється (ст. 770 ЦК України).

Наступною особливістю договору найму будівлі (споруди) є те, що 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 (ч. 1 ст. 796 ЦК України). Зазначена особливість договору найму будівлі (споруди) пов'язана з тим, що користування такими об'єктами з боку орендаря передбачає наявність у нього певних прав і відносно земельної ділянки, на якій знаходиться будинок (споруда). Таким чином, договір найму будівлі (споруди) виступає правовстановлюючим документом для виникнення одночасно правовідносин з приводу використання будівлі (споруди) та з приводу використання земельної ділянки, на якій вони знаходяться [21, с. 15].

У ст. 796 ЦК України сформульовані правила стосовно двох ситуацій: коли орендодавець будівлі або споруди є власником земельної ділянки і коли земельна ділянка, на якій знаходиться будівля (споруда), не належить орендодавцю на праві власності. У першому випадку в договорі найму будівлі

(споруди) одночасно вирішується питання про передачу орендарю в оренду будівлі (споруди) та відповідної земельної ділянки, на якій знаходиться ця будівля (споруда). Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

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. Отже, мається на увазі, що згода власника земельної ділянки на передачу її у користування орендареві будівлі (споруди) не вимагається. Однак, виникає питання, чи можна вважати у такому випадку предметом договору найму (будівлі) також і земельну ділянку, на якій вони розміщені? О.М. Козир вважає, що відповідно до цивільного законодавства РФ предметом договору найму будівлі (споруди) є будівля (споруда) та земельна ділянка, оскільки у п. 2 ст. 654 ЦК РФ встановлена презумпція не включення плати за користування земельною ділянкою до ціни договору найму будівлі (споруди) [107]. Однак, як видається, зазначене не може пояснювати включення до предмету договору найму будівлі (споруди) земельної ділянки. На нашу думку, земельна ділянка відповідно до цивільного законодавства України не входить до предмету договору найму будівлі (споруди). До того ж, у ст. 797 ЦК України міститься протилежне передбаченому у п. 2 ст. 654 ЦК РФ правило, згідно з яким 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.

Договір найму будівлі (споруди) є оплатним договором, оскільки орендодавець за виконання своїх обов'язків з передачі майна у володіння і користування орендарю отримує від останнього зустрічне задоволення у вигляді внесення орендної плати. Під зустрічним задоволенням за договором

слід розуміти певне благо (гроші чи інше майно, послуги та ін.), що має зустрічний характер та надається однією стороною договору іншій стороні на підставі досягнутої під час укладання договору домовленості про це [213, с. 245; с. 627; 251371333, 165, с. 129-131].

Договір найму будівлі (споруди) є консенсуальним, оскільки вважається укладеним з моменту досягнення сторонами домовленості щодо усіх істотних умов. У частинах першій та другій ст. 640 ЦК України встановлюється презумпція консенсуальності договору. Закріплення у законодавстві цієї презумпції пояснюється тим, що домовленість є обов'язковою умовою укладання договору, а передача речі – доповнює її та є необхідною лише для певних видів договорів. Тому, у випадку, коли договором найму будівлі (споруди) не визначений його характер (реальний чи консенсуальний), на думку М.І. Брагінського, діє презумпція його консенсуальності [20].

На думку деяких авторів, договір найму будівлі (споруди) є реальним договором, виходячи зі змісту ст. 795 ЦК України. Далі ці автори стверджують, що, оскільки договір найму будівлі (споруди) передбачає згідно з вимогами ст. ст. 793, 794 ЦК України дві можливі форми договору, просту письмову або нотаріальну (з подальшою державною реєстрацією прав) – залежно від строку дії договору, то правило про встановлення моменту чинності цього правочину є нетрадиційним для цивільного права. Це стосується насамперед нотаріальної форми договору, яка свідчить про консенсуальність правочину, тобто про те, що договір зазвичай вважається укладеним з моменту нотаріального посвідчення, а не з моменту передачі майна (вчинення іншої дії). Визнання договору найму будівлі (споруди) реальним має, на їх думку, наступне значення. Це означає, що у випадку, коли наймодавець не передає наймачеві майно після підписання тексту договору (при простій письмовій формі) чи після нотаріального посвідчення, наймач позбавлений права вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою (ст. 766 ЦК), оскільки й сам договір найму, з якого випливають вказані права, не є чинним [158, с. 541].

Однак, на нашу думку, момент вступу договору в силу не пов'язується з передачею орендованого майна орендарю.

Передача орендованого майна орендарю являє собою виконання укладеного і вже дійсного договору найму будівлі (споруди) з боку орендодавця. Тому у цьому випадку мова йде про особливий порядок укладення договору найму будівлі (споруди), але не про реальний характер договору.

Договір найму будівлі (споруди) є двостороннім, оскільки кожна із сторін цього договору (наймодавець та наймач) несе обов'язки на користь іншої. У сторін договору найму будівлі (споруди) є два зустрічних обов'язки: обов'язок наймодавця передати орендарю майно у володіння та користування і обов'язок наймача вносити орендну плату, які є у принципі економічно еквівалентними, що свідчить про синалагматичність цього договору.

На підставі проведеного аналізу характерних ознак договору найму будівлі (споруди) можна сформулювати наступне його визначення.

За договором найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець, орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину) у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами.

2.3. Будівлі, капітальні споруди (їх окремі частини) як об'єкти орендних правовідносин

Будівлі, капітальні споруди (їх окремі частини) відповідно до змісту ч. 1 ст. 181 ЦК України визнаються нерухомим майном. Поділ майна на рухоме і нерухоме бере початок ще у римському праві і сприйнятий практично всіма правовими системами світу.

Сучасне цивільне законодавство України при класифікації речей як об'єктів цивільних прав виходить з фундаментального протиставлення речей –

рухомих і нерухомих. При цьому необхідно зазначити, що законодавець вживає для позначення нерухомості цілу низку термінів: «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість», які використовуються як рівнозначні. Відповідно до легального визначення до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Проте обрана у ч. 1 ст. 181 ЦК України концепція нерухомої речі є досить спірною, оскільки ще в XIX в. цивілістичній науці було зрозуміло, що критерій цей дуже ненадійний. Так, В. Синайський в «Російському цивільному праві» писав, що критерій прив'язки до землі не можна брати до уваги «при успіхах сучасної техніки у переміщенні предметів» [222]. НА. Сиродоев з цього приводу зазначає: «Насправді юридично відбувається руйнування нерухомості на одній земельній ділянці і виникнення її на іншій. І при державній реєстрації прав на нерухоме майно ці обставини ніяк не можна обійти, бо всі об'єкти нерухомості так чи інакше мають прив'язку до конкретної земельної ділянки, а не взагалі до землі ...» [235, с. 91].

Однак, слід зазначити, що земельні ділянки належать до числа об'єктів нерухомості самі по собі, і окремо до нерухомості відноситься все, що міцно пов'язано із землею, тобто із землею взагалі, а не з конкретною ділянкою. На нашу думку, саме критерій нерозривного зв'язку нерухомого майна із землею і неможливість переміщення без невідповідної втрати його призначення, дозволяє обмежити сферу застосування спеціальних правил про оренду будівель (споруд). Наприклад, виходячи із зазначеного критерію, зрозуміло, що ці спеціальні правила не підлягають застосуванню до правовідносин, пов'язаних з орендою ларьків, кіосків, павільйонів та інших подібних конструкцій [20]. Однак, на думку А.Г. Дорошкової, така позиція не є переконливою. Авторка зазначає, що на сьогодні навіть кіоски та павільйони можуть мати капітальний фундамент [68, с. 32]. Отже, на перший погляд риторичне запитання, відповідь на яке здається відома всім: «чи має тимчасова

споруда фундамент?», насправді ж, виявляється не таким простим та однозначним. Адже чіткої принципової відмінності між термінами «фундамент», «штучна основа» та «вимощення» законодавець досі не встановив. Відсутність чіткого правового визначення терміну «фундамент» призводить до безлічі суперечностей, які виникають як на етапі розробки проектної документації, так і на етапі розміщення тимчасової споруди.

Замість легального критерію визначення нерухомого майна через нерозривну пов'язаність із земельною ділянкою, А.Г. Дорошкова пропонує в якості підстави класифікації майна на рухоме та нерухоме поділ об'єктів на капітальні та некапітальні та визначає їх види. Зокрема, до некапітальних дослідниця пропонує відносити автостоянки, боксові гаражі, будки, кіоски, модулі, які монтуються на поверхні ґрунту без проведення землерийних робіт. Капітальними, авторка вважає, є об'єкти, що будуються на фундаменті, мають міцний зв'язок із земельною ділянкою, переміщення яких неможливе без шкоди їх призначенню [68, с. 32].

Слід зазначити, що у законодавстві зарубіжних країн не пропонується загальна формула поняття нерухомості, а надається перелік об'єктів та їх класифікація. Так, Французький Цивільний кодекс (ст. 524) виділяє в першій групі земельну ділянку, будови, врожай на корені, в другій – поміщені на земельну ділянку насіння, тварини, голуби, кролики і т. ін., в третій – речі, приєднані до землі гіпсом або цементом [239, с. 044-948; 76, 254-255].

Німецьке Цивільне уложення також не надає визначення, а замість того пропонує класифікацію нерухомих речей. Зокрема, виділяються істотні складові частини земельної ділянки у вигляді «рослинності землі», рослин, а також її приналежності у вигляді промислового устаткування, сільськогосподарського інвентарю [53, с. 174-175].

Англо-американське право на підставі судової практики розробило переліки нерухомого майна. Так, до *fixture* (наглухо приробленим до землі

предметам) суди віднесли котли, двигуни, театральні крісла, світильники, кам'яні вази, садові лавки [272, с. 296].

До речі, у дореволюційному законодавстві України у ст. 384 Зводу Законів Російської Імперії містився схожий перелік нерухомого майна, до якого належали землі і всякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, всякі будівлі й порожні дворові місця, а також залізниці.

На нашу думку, критерієм віднесення певних об'єктів до категорії нерухомого майна має визнаватися факт наявності державної реєстрації. Будівлі та споруди можуть бути використані в якості об'єкта орендних відносин лише після прийняття їх в експлуатацію як результат завершення будівництва, державної реєстрації (ст. 330 ЦК України) та технічної інвентаризації в установленому порядку.

Крім того, віднесення певних об'єктів до категорії нерухомості на підставі критерію неподільного зв'язку із землею та неможливості переміщення будівлі (споруди) без їх знецінення або руйнування не завжди спрацьовує, оскільки, наприклад, відповідно до ч. 1 ст. 15 Кодексу торговельного мореплавства України [97] таке нерухоме майно, як торговельне судно визначається як самохідна чи несамохідна плавуча споруда.

У ЦК України та інших актах цивільного законодавства відсутнє визначення понять «будівля» та «капітальна споруда». Сучасними цивілістами у наукових працях [73, 129, 219, 257, 1, 147, 94, 74, 68, 120, 217, 66] здійснювалися спроби дати визначення понять «будівля» і «споруда», однак остаточно зазначена проблема не була вирішена. Так, С.П. Гришаєв поняття «будівля» визначає як капітальну споруду, тісно пов'язану із землею [56, с. 90]. На думку В.Н. Литовкіна, будівлі та споруди відрізняються своєю нерухомістю, фундаментальною прив'язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий термін експлуатації, окремі з них представляють художню цінність і тому мають відносно високу цінність, особливо пам'ятки історії, культури, архітектури, які є унікальними об'єктами,

на вартість яких впливає місцезнаходження землі під будівлею і спорудою. При цьому під будівлями зазвичай розуміються такі об'єкти, які «диференціюються на дві великі взаємовиключні протилежні групи: житлові та нежитлові з двома різними правовими режимами використання [51, с. 219-220].

О.О. Іванов пропонує розрізняти поняття «будівля» та «споруда», виходячи із загальноприйнятого значення цих слів. Зокрема, автор зазначає, що будівлі призначені для постійного знаходження в них людей з метою проживання чи роботи, споруди ж слугують чисто технічним цілям, люди у них перебувають тимчасово. Поняття «споруда» визначається автором шляхом перерахування відповідних об'єктів, наприклад: нафтові і газові свердловини, автозаправочні станції, гідротехнічні споруди, магістральні трубопроводи, спортивні, фізкультурно-оздоровчі, спортивно-видовищні споруди (стадіони, палаци спорту, концертно-спортивні палаци, спортивні зали, плавальні басейни), мости, оранжереї, трансформатори, теплові вузли, підестакадні простори та інші інженерні споруди, фундаментально пов'язані з землею [43, с.185].

На думку І.Д. Кузьміної, під будівлями розуміють будівельні системи, що стоять на несучих чи захисних конструкціях та утворюють наземний замкнений об'єм, який призначений для проживання або перебування людей в залежності від функціонального призначення, а також для виконання виробничих процесів. Спорудами, вважає авторка, є інженерно-будівельний об'єм для забезпечення технічних функцій (колодязі, трубопроводи, мережі каналізації, теплопостачання, електропостачання, газифікації, під'їзні шляхи тощо) [124, с. 73; 208, с. 102-104]. Так само Є.Н. Васильєва визначає будівлю як «різновид архітектурно-будівельної споруди, призначеної з метою перебування у ній людей» [111, с. 320]. Усі інші об'єкти, на думку авторки, належать до споруд.

Також у підручнику з цивільного права за загальною редакцією В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького зазначається, що будівля або інша капітальна споруда, що є предметом договору найму, може бути визначена через такі ознаки. Будівля (капітальна споруда) – це нерухоме майно

капітального типу, прийняте до експлуатації (у певних випадках незавершене будівництво) та призначене для нежилых цілей. Будівлі та споруди, будучи єдиним об'єктом права, мають складну внутрішню структуру, частини, що їх становлять. Внутрішньою частиною будівлі є приміщення. Приміщення як окрема частина будівлі може бути також предметом договору найму будівлі (споруди). Будівля як нерухомість має певну супроводжувальну документацію, у якій визначається її функціональне призначення, план, розташування на земельній ділянці тощо. Супроводжувальні документи передаються наймачу разом з будівлею для ефективного використання об'єкта за призначенням [251].

М.Д. Гінзбург пропонує наступним чином розмежовувати поняття «будівля» та «споруда». Споруда – це будівельні системи, пов'язані з землею, створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Будівля – це споруда, що складається з тримальних та огорожувальних або сполучених (тримально-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель відносять: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо. Отже, у будівельній термінології споруда є родовим поняттям: залежно від призначення споруди поділяють на інженерні споруди та будівлі [36, с. 53-54].

За визначенням М.Н. Суровцевої, будівля – наземна конструкція, що має приміщення і призначена для постійного або тимчасового перебування людей. Будівлі можуть використовуватися як для проживання людей, так і для виробничої, сільськогосподарської діяльності, суспільних потреб, як складу або сховища. Їх найважливіший атрибут – капітальність, тобто тривала експлуатація. Споруди – об'єкти, що виникли в результаті цілеспрямованої будівельної діяльності людини. У технічній літературі даний термін

використовується як антипод поняттю «будівля». До споруд відносять як пам'ятники, так і утилітарні об'єкти: мости, вежі, тунелі, бункери, притулки та багато іншого. Вони зводяться із застосуванням капітальних технологій і розраховані на тривале використання [233, с. 35].

В юридичній літературі зустрічаються й більш складні визначення понять «будівля» та «споруда». Так, А.В. Волинцева визначає будівлі за ознакою наявності конструктивних елементів, що дозволяють вважати будівлю цілісним об'єктом. До числа конструктивних елементів авторка відносить фундамент, підлогу, стелю, стіни, перегородки і т. ін., що об'єднані спільним архітектурним рішенням [32].

Деякі автори висловлюють й зовсім необґрунтовані думки щодо відмежування будівель та споруд, зокрема, за ознакою того, що «будівлі можуть розташовуватися лише на одній земельній ділянці, у той час як споруди можуть зводитися на декількох земельних ділянках» [171, с. 10].

У спеціальній літературі в галузі будівництва визначення понять «будівля» та «споруда» надається наступним чином. Усе, що побудовано для задоволення матеріальних, культурних і побутових потреб людини, має загальну назву – споруди. З числа різноманітних по призначенню і виду споруд виділяють велику їхню групу – будівлі, тобто наземні споруди, у яких передбачені приміщення, призначені для якої-небудь діяльності людей. Наприклад, будівлями є житлові будинки, школи, театри, гаражі, цехи заводів. Споруди, що призначені для якихось суто технічних цілей, такі, як димарі, телевізійні вежі, мости, підпірні стіни і т. п., оскільки в них відсутні приміщення або вбудовані в них приміщення не визначають їхнього основного призначення, є інженерними спорудами [212].

Отже, вищезазначені автори наводять характеристики будівель шляхом перерахування відповідних об'єктів без формулювання конкретного визначення. Поняття «будівля» технічно характеризує об'єкт нерухомості як капітальний. У цьому контексті з його складу виключаються тимчасові переносні будови

полегшеного (збірно-розбірного) типу без фундаменту: павільйони, кіоски, ларьки, буфети тощо, які у цивілістичній літературі пропонується визначати як «нежитлові приміщення», хоча вони в даному випадку і не є частиною цілої будівлі. Отже, якщо будівлі класифікувати за таким критерієм як їх функціональне призначення, вони диференціюються на дві великі взаємовиключні групи: житлові та нежитлові з двома різними правовими режимами використання. Нежитлові будівлі можуть мати житлові приміщення (наприклад, службова квартира в будівлі лікарні). Житлові будинки часто включають в себе нежитлові приміщення (канцелярські, громадського харчування тощо).

Будівлі на земельній ділянці поділяються на основні і службові, що відповідає традиційному для цивільного права поділу речей на головну річ і на її приналежність (ст. 186 ЦК України). Основною вважається «головна по капітальності» будівля за архітектурними ознаками і за своїм призначенням. Службовою вважається будівля, яка по відношенню до основної має другорядне, обслуговуюче значення на земельній ділянці (сараї, гаражі індивідуального використання і т. ін.). Такий поділ має значення для чіткого визначення індивідуально-визначеного предмета договору найму будівлі (споруди), який повинен співпадати з об'єктом державної реєстрації нерухомого майна.

До споруд, що можуть бути предметом договору найму будівлі (споруди), відносяться колодязі, оранжереї, парники, навіси, деякі елементи зовнішнього благоустрою, трансформатори, теплові вузли, підестакадні простори, мости та інші інженерні споруди.

Відносно оренди конструктивних частин будівлі необхідно також, щоб конструктивні частини будівлі, що здаються в оренду, могли бути надані у користування окремо від самої будівлі. Так, договір надання частини даху для розміщення рекламних щитів не може бути визнаний договором оренди, оскільки «... передача речі в оренду тягне тимчасове відчуження власником

права користування цією річчю. Між тим, дах являє собою конструктивний елемент будівлі і не є самостійним об'єктом нерухомості, який міг би бути переданий у користування окремо від будівлі. Тому дах не може бути об'єктом оренди» [115].

Відповідно до тлумачних словників української мови [24, с. 100, 991, 1375; 31; 227, с. 577] слова «будівля» та «споруда» вживаються як синоніми (див. таб. 1).

Таблиця 1.

Слово	Тлумачення
Споруда	Те, що збудоване, споруджене; будівля, будова.
Будівля	Архітектурна споруда; будова.
Будова	1. Кам'яна, дерев'яна та інша споруда для житла, господарських потреб і т. ін.; будівля. 2. тільки одн. Дія за знач. будувати. 3. Місце, де відбувається будівництво. 4. тільки одн. Розміщення, взаємне розташування частин чого-небудь; побудова, структура. 5. Статура, постать (про людське тіло).

На даний момент в юридичній літературі дійсно ці поняття також виступають як синоніми. На нашу думку, спроба надати юридичні дефініції понять «будівля» і «споруда» має бути поставлена під сумнів, оскільки вказані поняття не відносяться до числа правових категорій [120, с. 105], а спеціальні правила про оренду зазначених об'єктів не передбачають диференційованого регулювання відносин, що виникають у зв'язку з цим [20, с. 521].

Отже, під будівлею (спорудою) слід розуміти будь-який штучно зведений на земельній ділянці або під нею (під землею) самостійний об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою, використовується (або може бути використаний) за цільовим призначенням та переміщення якого без невідповідного збитку його призначенню неможливе. При такому підході підкреслюються всі необхідні для відповідної юридичної кваліфікації характерні риси таких об'єктів нерухомості, як будівлі і споруди.

По-перше, будівлі та споруди є об'єктами, створеними людьми (штучно зведеними). Ця ознака дозволяє відмежовувати будівлі і споруди від об'єктів нерухомості, що є такими за своєю природою (гори, скелі і т. п.).

По-друге, про будівлі та споруди як об'єкти нерухомості можна говорити лише у тому випадку, якщо вони «прив'язані» до певної земельної ділянки. Причому ситуація не змінюється, якщо певні інженерні споруди знаходяться під землею (наприклад, шахти), оскільки і в цьому випадку їх власнику чи володільцю необхідно мати певні права на відповідну земельну ділянку.

По-третє, зв'язок будівлі (споруди) із земельною ділянкою повинен бути настільки міцним (фундаментальним), що переміщення зазначеного об'єкта нерухомості без відповідного збитку його призначенню було б неможливим. Дана ознака дозволяє відмежувати будівлі та споруди від інших некапітальних будівель і конструкцій (ларьків, палаток, кіосків тощо), які не мають фундаменту та взагалі не відносяться до об'єктів нерухомості.

По-четверте, будівлею (спорудою) визнається лише такий об'єкт нерухомості, який є самостійним. За цією ознакою будівлі та споруди відрізняються від таких об'єктів нерухомості, як житлові та нежитлові приміщення.

По-п'яте, до будівель (споруд) відносяться лише такі об'єкти нерухомості (будови, споруди), зведення яких закінчено і вони вже використовуються або можуть бути використані за прямим призначенням.

У нормативно-правових актах поняття «будівля» та «споруда» зустрічаються достатньо часто. Зокрема, у ст. ст. 191, 331, 351, 357, 373, 375-377, 380-382, 394, 404, 413-415, 417, 793-797, 828, 863, 875 ЦК України, ст. ст. 86, 139, 283, 411, 412 ГК України, ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [190].

У ЦК України визначення поняття «будівля, споруда» не надається. Лише за змістом параграфу 4 гл. 58 ЦК України можна дійти висновку, що будівля є видом капітальної споруди, однак, на жаль, визначення останньої у законодавстві України також відсутнє.

У спеціальних нормативно-правових актах з питань будівництва визначення понять «будівля, споруда» не надається. У Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [191] лише зазначається, що об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (абз. 5 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

У Державному класифікаторі будівель надається наступне їх визначення: споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт; будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо [156].

Таким чином, на підставі цього підзаконного акту можна зробити висновок, що поняття «споруда» є більш широким та включає у себе поняття «будівля». Однак, законодавство України у цій частині містить суперечливі положення, зокрема, у постанові Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р.

№1442 «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»» [192] зазначається, що споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо). Будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

Включення в договір оренди даних, що дозволяють однозначно визначити, яке саме приміщення здається в оренду, має істотне значення, оскільки від цього залежить чи буде договір найму будівлі (споруди) вважатися укладеним. Якщо будівля, в якій знаходиться нежитлове приміщення, що здається в оренду, багатоповерхова, і в ній, крім переданого в даному випадку приміщення, є інші нежитлові або житлові приміщення, для виділення даного конкретного приміщення в договорі оренди слід вказувати ще й поверх, на якому знаходиться це приміщення, а також нумерацію, якщо така є [89, с. 113].

Наступне питання, пов'язане із визначенням предмету договору найму будівель (споруд) – це питання про можливість визнання об'єктами цього договору нежитлових приміщень та їх частин [66, с. 105-107]. Одні автори пропонують не визнавати нежитлове приміщення в якості самостійного об'єкта (в такому випадку власники нежитлових приміщень мають лише частку в праві спільної власності на будинок) [92, с. 14; 2, с. 88; 54, с. 49; 140, с. 12]. Наприклад, на думку І. Ісрафілова, нежитлові приміщення взагалі не є окремими об'єктами орендних відносин, оскільки «вони вже об'єднані під загальним значенням «будівля»» і до них слід застосовувати норми, що регулюють оренду будівель» [89, с. 113]. М.Г. Масевич зазначає, що у сучасному цивільному законодавстві термін «нежитлові приміщення» замінено на «будівля, споруда» [140, с. 12]. В.В. Вітрянський вважає, що «відносно оренди нежитлових приміщень будь-які спеціальні правила в Кодексі (мається на увазі частина друга Цивільного кодексу РФ.) відсутні, тому до вказаних

правовідносин загальні правила про договір оренди застосовуються у повному обсязі» [28, с. 8].

Інші автори вважають, що нежитлові приміщення є самостійними об'єктами цивільних прав, які мають правовий режим, відмінний від будівель та інших споруд. На підставі зазначеного, ці автори роблять висновок, що норми §4 гл. 58 ЦК України до оренди нежитлових приміщень не можуть застосовуватися [74, с. 83; 147, с. 70; 172, с. 2; 109, с. 178-179].

У цивільному законодавстві України міститься визначення поняття нежитлового приміщення, яке, однак, не усуває проблем у використанні нежитлових приміщень у якості предмету договору оренди. Так, відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [194] від 14.05.2015р. №417-VIII нежитлове приміщення – ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» серед об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав називає нежитлові приміщення (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), однак визначення нежитлових приміщень у згаданому Законі відсутнє.

Відповідно до ч. 1,2 ст. 26 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [193] від 29.11.2001 р. №2866-III, власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу. За

необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

Тому нежитлові приміщення слід розглядати як самостійні об'єкти нерухомості, в тому числі вони можуть бути і самостійним об'єктом оренди з поширенням на дані відносини норм §4 гл. 58 ЦК України.

З метою усунення різних підходів у правозастосовній практиці до характеристики відносин найму нежитлового приміщення доцільно змінити назву параграфу 4 гл.58 ЦК України «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» на назву «Найм будівлі або іншої капітальної споруди (нежитлових приміщень та інших їх окремих частин)».

Як відомо, право власності на новостворене нерухоме майно (будівлі, споруди тощо) виникає з моменту державної реєстрації, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації (ст. 330 ЦК України). У свою чергу, сама ця реєстрація можлива тільки після закінчення будівництва будівлі (споруди) та її готовності до використання за прямим призначенням. Ця ознака служить критерієм для розмежування двох різних видів об'єктів нерухомості: будівель (споруд) і об'єктів незавершеного будівництва. Останні, також можуть служити об'єктами різних угод, у тому числі й договору оренди, однак і в цьому випадку відповідні правовідносини не будуть охоплюватися спеціальними правилами, що регулюють оренду будівель і споруд [20, с. 521; 28, с. 182-183].

На думку Ю.В. Романця, об'єкти незавершеного будівництва володіють усіма ознаками нерухомого майна у цілому та будівель (споруд), зокрема, а тому до відносин найму об'єкту незавершеного будівництва слід застосовувати норми щодо договору найму будівлі (споруди) [213, с. 218].

Інші автори вважають, що об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути передані в оренду, оскільки договір оренди є спрямованим на користування річчю, що неможливо у випадку, коли будівля (споруда) не є добудованою [160, 234].

У судовій практиці спори щодо об'єктів незавершеного будівництва є дуже поширеними. Наприклад, предметом спору може виступати об'єкт незавершеного будівництва у разі розірвання шлюбу і заявлення вимоги щодо поділу набутого під час шлюбу майна, зокрема, житлового будинку, будівництво якого було розпочато, але на момент вирішення спору ще не завершене. Створення нерухомості, зокрема, житлового будинку чи інших об'єктів, процес довготривалий і затратний, тому не лише у разі розлучення, а й з інших підстав виникає необхідність оформити право власності на незавершене будівництво, зокрема, у разі коли забудовник не встиг добудувати, ввести в експлуатацію чи зареєструвати право власності на об'єкт будівництва у зв'язку із смертю.

Отже, необхідно встановити чи можуть бути об'єкти незавершеного будівництва предметом договору найму (оренди) та якими нормами слід керуватися при цьому: параграфу 1 чи 4 глави 58 ЦК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 760 ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальним ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні. З цієї причини об'єкти незавершеного будівництва як неспоживні речі можуть бути предметом договору найму.

Частиною третьою ст. 331 ЦК України встановлено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Отже, з моменту державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва, таке майно набуває статусу, що дозволяє використовувати його як

об'єкт цивільного обороту відповідно до вимог законодавства (п. 2.4. Методичних рекомендацій щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно [146]).

За змістом абз. 2 ч. 3 ст.331 ЦК України та пунктів 81-84 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень сукупність використаних при будівництві житлового будинку будівельних матеріалів і обладнання набувають статусу об'єкта незавершеного будівництва як самостійного об'єкта цивільних прав лише у разі проведення державної реєстрації права власності на нього заінтересованою особою, яка здійснює його будівництво. Виходячи з цього, позов про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва не може бути задоволений судом, оскільки юридично такого об'єкта цивільних прав не існує, а суд не може визнати право власності на неіснуючий об'єкт.

Додатково зазначимо, що чинне законодавство України не забороняє вирішення спору щодо будівельних матеріалів, використаних не лише при законній забудові житлового будинку, але і при самочинному будівництві, що підтверджується судовою практикою. Так, колегією суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ в ухвалі від 27 березня 2013 р. (реєстраційний номер в ЄДРСР - 30708205) суд касаційної інстанції зазначає, що будівельні матеріали та роботи, які проведено при будівництві об'єкту нерухомості, є об'єктами цивільних прав, а тому, незважаючи на те, що забудова житлового будинку є самочинною або незавершеною, це не виключає визнання за подружжям права власності на будівельні матеріали та результати робіт.

В ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (реєстраційний номер в ЄДРСР - 34569608) щодо будинку, будівництво якого не було завершено і здійснено самочинно, також зроблені аналогічні висновки, з уточненням про те, що, визнаючи право власності на

матеріали чи обладнання, суд у своєму рішенні має зазначити (поіменувати) ці матеріали чи обладнання.

Зазначена судова позиція висловлена також у п. 7 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування», згідно з якими, якщо спадкоємцем було здійснене самочинне будівництво, то до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва.

Вимоги до об'єкту незавершеного будівництва були уточнені під час аналізу деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ, підготовленому 21.11.2013 р. суддею Верховного Суду України Л.І. Григор'євою та головним консультантом відділу вивчення судової практики управління вивчення та аналізу судової практики С.В. Павловською. У документі роз'яснюється, що процес будівництва є процесом втрати будівельними матеріалами і конструкціями своєї ідентичності, певного фізичного стану (наприклад, цемент, цегла, пісок і под. - як окремі інгредієнти), внаслідок чого право власності на будівельні матеріали і конструкції, використані в процесі будівництва, як на окремі рухомі речі, припиняється (ст. 349 ЦК). Також роз'яснено, що економічна цінність об'єкта будівництва не вичерпується лише вартістю будівельних матеріалів, використаних у процесі будівництва, сюди входять також вартість проектування, будівельних робіт, оплати певних дозвільних процедур та виготовлення документації, вартість послуг з охорони, страхування, транспортування та ін.).

Щодо визнання предметом договору найму будівлі (споруди) об'єкту незавершеного будівництва слід зазначити, що у п. 15 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [196] від 07.02.2014р. №5 зазначається, що до завершення будівництва (створення) майна, а якщо договором або законом передбачено

прийняття нерухомого майна до експлуатації, то до моменту прийняття його до експлуатації, або якщо право власності на таке нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації право власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва не виникає (ст. 331 ЦК України). У зв'язку з цим до виникнення права власності на таке майно право власності існує лише на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення) майна. Отже, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва в судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.

Відповідно до ст. 3 та 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така нотаріальна дія. Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. У зазначених випадках державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

На нашу думку, об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути предметом договору найму будівлі (споруди), оскільки використання за призначенням таких об'єктів неможливе до прийняття їх до експлуатації та державної реєстрації у якості будівлі (споруди). Однак, при цьому, об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом договору найму (оренди).

2.4. Сторони та форма договору найму будівлі (споруди)

Сторонами договору найму будівлі (споруди) є наймодавець та наймач. Згідно зі ст. 761 ЦК України право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму. При цьому такі розпорядчі повноваження повинні бути засновані на законі або на спеціальному волевиявленні власника. Так, ГК України (ст. 287) наділяє державні та комунальні підприємства (які не є власниками закріпленого за ними майна) повноваженнями виступати орендодавцями окремого індивідуально визначеного майна, а з дозволу органів, уповноважених розпоряджатися державним та комунальним майном – також цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна.

Здача майна в оренду є одним із способів здійснення належного наймодавцю права власності, зокрема повноваження розпорядження майном, що входить до його складу. За загальним правилом, наймодавцями можуть виступати будь-які власники майна: фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади тощо. Лише для окремих видів договору найму законодавець встановив обмеження щодо суб'єктного складу наймодавців (договір прокату, договір оренди державного та комунального майна тощо) [158, с. 347; 20, с. 452].

Якщо повноваження здавати майно в найм не впливає із закону, наймодавець повинен мати спеціальне уповноваження власника здавати його майно в оренду. Такі повноваження особи, яка не є власником речі, здавати її в найм можуть бути закріплені договором комісії або договором управління майном. Як приклад таких відносин можна визначити і договір піднайму (суборенди) (ст. 774 ЦК України). При цьому у вищезазначених договорах мова повинна йтися про повноваження невідомого власника здавати майно в оренду від

власного імені, а не від імені власника речі, як це можливо, наприклад, у відносинах представництва.

Органи, яким надано право бути орендодавцями державного та комунального майна, визначено ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), крім майна, яке належить до майнового комплексу Національної академії наук України, орендодавцями можуть бути Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва.

Підприємства державної форми власності мають право бути орендодавцями, як правило, тільки щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна площею до 200 кв. м, а для того, щоб підприємство мало право передати в оренду структурний підрозділ (філію, цех, дільницю) або нерухоме майно (будівлю, споруду, приміщення) площею понад 200 кв. м, воно (підприємство) повинно одержати дозвіл Фонду державного майна України, його регіонального відділення, представництва. Якщо майно перебуває у власності Автономної Республіки Крим або у комунальній власності, то такий дозвіл може бути наданий органом, зазначеним в абз. 3 ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (п. 2.2. Постанови №12).

З урахуванням приписів ч. 5 ст. 16, підпункту 1 п. «а» ст. 29 і ч. 5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [197], а також абз. 3 ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», слід враховувати, що орендодавець здійснює свої повноваження тільки за наявності рішення ради і не наділений повноваженнями самостійно приймати рішення про передачу об'єктів комунальної власності в оренду, якщо інше не передбачено положенням про нього (п. 2.3. Постанови №12). Порядок укладення договору оренди державного майна відповідно до ст. 9 Закону

України «Про оренду державного та комунального майна» вимагає погодження з органом, уповноваженим управляти майном, та органом Антимонопольного комітету України питання про передачу майна в оренду (п. 2.4. Постанови №12).

Що стосується орендаря, то в цій якості може виступати дієздатна фізична або юридична особа. ЦК України не містить будь-яких спеціальних правил, що обмежують права суб'єктів майнового обігу на отримання в оренду майна. Однак, у разі, якщо предметом оренди виступає державне або комунальне майно, спеціальні правила щодо орендарів такого майна містяться у ст. 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Так, орендарями державного та комунального майна можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності. Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

Для розширення прав фізичних осіб на укладання договорів оренди державного майна у науковій літературі обґрунтовувалася необхідність надавати таке право будь-яким фізичним особам, незалежно від того, чи зареєстровані вони як суб'єкти підприємницької діяльності [153, с. 6-7]. Однак, вимога щодо реєстрації законом висувається стосовно фізичних осіб, які укладають договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, що є цілком логічним.

Слід виокремити певні випадки, у яких, окрім згоди власника, необхідні інші письмові дозволи для передачі майна в оренду. Так, відповідно до ч. 3

ст. 65 Сімейного кодексу України [223] (далі – СК України) при передачі в оренду об'єкта, який знаходиться у спільній сумісній власності подружжя, передбачається наявність письмового дозволу співвласника об'єкту (згода має бути нотаріально засвідчена). Якщо приміщення, яке здається в оренду, знаходиться в заставі (іпотеці), то передача такого приміщення здійснюється за згодою заставодержателя (іпотекодавця). А якщо нерухомість знаходиться під заборonoю відчуження, то передача його в оренду не буде порушенням, оскільки передача майна в оренду не є його відчуженням, оскільки власник майна не змінюється. Що стосується заборони передачі в оренду приміщення, яке знаходиться під арештом, то на законодавчому рівні прямо не встановлена заборона цього правочину. Хоча на практиці здійснити цю операцію складно, оскільки сама процедура арешту майна передбачає припинення діяльності всередині приміщення, опломбовується приміщення. За таких умов здійснювати яку-небудь діяльність в арештованому приміщенні стає неможливим.

Далі слід розглянути питання щодо форми договору найму будівлі (споруди). Відповідно до ч. 4 ст. 203 ЦК України правочин має вчинятися у формі, встановленій законом. Договір найму будівлі (споруди) укладається у письмовій формі (ч. 1 ст. 793 ЦК України). Договори, які повинні укладатися в письмовій формі, можуть укладатися, зокрема, шляхом обміну листами, телеграмами, телетайпограмами, телефонограмами, радіограмами, засобами електронного зв'язку тощо за підписами сторін, які їх надсилають. Якщо іншою стороною заперечується одержання нею відповідного документа, заінтересована сторона зобов'язана подати належні докази його надіслання поштою або іншим передбаченим законом чи договором засобом зв'язку; за неподання таких доказів у суду відсутні підстави для висновку про дотримання сторонами письмової форми договору. У разі недотримання сторонами письмової форми правочину для з'ясування факту його вчинення та змісту слід виходити з приписів ч. 2 ст. 205 ЦК України; поведінка сторін, що засвідчує їхню волю до настання відповідних правових наслідків, може доводитися

письмовими доказами та поясненнями сторін. Порухення вимог закону щодо укладення правочину в письмовій формі є підставою для визнання його недійсним лише в разі, коли це прямо передбачено законом, зокрема ст. ст. 547, 719, 981, 1055, 1059, 1107, 1118 ЦК тощо (п. 12 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009р. №9 [198]).

Слід мати на увазі, що з 01.01.2013 р. набрали чинності зміни до ЦК України, внесені Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів» [199] №1878-VI (1878-17) (далі – Закон №1878-VI (1878-17)). Цим Законом №1878-VI (1878-17), зокрема, у новій редакції викладено ч. 3 ст. 640 і ст. 794 ЦК України, за змістом яких відповідно договір найму будівлі (споруди), що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі (споруди).

Отже, договір найму будівлі (споруди) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦК України). Закріплене у ст. 793 ЦК України правило відносно обов'язковості нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди), який укладений на строк від трьох років, є новим для цивільного законодавства України. У ЦК УРСР 1963 р. містилися положення про обов'язкове нотаріальне посвідчення лише певних видів договорів, об'єктом яких виступала нерухомість. Обов'язкове нотаріальне посвідчення передбачалося щодо договору купівлі-продажу житлового будинку (частини будинку) (ст. 227 ЦК УРСР 1963 р.), договору дарування житлового будинку (ст. 244 ЦК УРСР 1963 р.), а також довічного утримання (ст. 426 ЦК УРСР 1963 р.). Крім того, обов'язкова нотаріальна форма договорів була передбачена відносно приватизації індивідуально-визначених об'єктів нерухомості (ст. 29 Закону України «Про приватизацію державного майна» від 4

березня 1992 р., ст. 20 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 6 березня 1992 р. [201]) тощо.

Посвідчення договорів найму будівлі (споруди) провадиться незалежно від місцезнаходження майна (абз. 1 підпункту 3.2 п. 3 гл. 5 Розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [176] (далі – Порядок).

При посвідченні договору про найм або позичку будівель, інших споруд (їх частин), належних фізичним та юридичним особам на праві власності, нотаріус вимагає для огляду правовстановлюючий документ про належність наймодавцю майна, що здається в найм (підпункт 3.3 Порядку).

На бажання сторін у тексті договору найму будівлі (споруди) вказуються розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві (користувачу), та умови користування нею. На підтвердження права власності нотаріус може витребувати у наймодавця правовстановлюючий документ на земельну ділянку (підпункт 3.4 Порядку). Посвідчуючи договори про найм будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремих частин), нотаріус роз'яснює сторонам зміст ст. 796 ЦК України та про необхідність державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна у відповідному органі державної реєстрації за місцем розташування такого об'єкта (підпункт 3.5 Порядку).

При укладанні договорів найму або позички будівель наймодавець (орендодавець) зобов'язаний повідомити наймача (орендаря) про всі права третіх осіб на майно, що передається у найм (оренду) (підпункт 3.6 Порядку).

Якщо договір підписується керівником юридичної особи, необхідно також надати рішення власників про призначення особи керівником, а також паспорт для посвідчення особи керівника. Якщо такий договір підписується представником юридичної особи, така особа повинна мати відповідну довіреність. Довіреність на підписання договорів найму, які підлягають нотаріальному посвідченню, також має бути нотаріально завірена, незалежно від того, що вона видається від імені юридичної особи (ст. 245 ЦК України).

Відповідно до ч. 3 ст. 640 ЦК України, договір, який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення. Таким чином, закон не пов'язує чинність договору найму будівлі (споруди) з фактом державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди.

Договір найму будівлі (споруди) з меншим строком укладається у письмовій формі без обов'язкового нотаріального посвідчення.

Недотримання вимог закону про нотаріальне посвідчення договору призводить до того, що договір визнається нікчемним (ст. 220 ЦК України). Недійсність такого договору тягне за собою повернення сторін до стану, що передувало укладенню договору, а у разі неможливості такого повернення – відшкодування вартості отриманого за договором за цінами, наявними на момент такого відшкодування.

Відповідно до п. 2.10 Постанови №12 приписи ч. 2 ст. 220 ЦК України не застосовуються до правочинів, які підлягали і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до ст. ст. 210 та 640 ЦК України (у редакції, чинній до 01.01.2013 р.) пов'язувався з державною реєстрацією; відповідні правочини не є укладеними і не створюють прав та обов'язків для сторін. Однак, після скасування вимоги державної реєстрації правочинів (з 01.01.2013 р.) договір найму будівлі (споруди) є чинним з моменту його нотаріального посвідчення (за умови якщо його укладено на три і більше роки), а речові права на нерухоме майно, що є предметом такого договору, виникають з моменту їх державної реєстрації.

Правову позицію щодо визначення договору оренди неукладеним через відсутність нотаріального посвідчення та неможливості застосування реституції як способу захисту цивільних прав відносно неукладеного правочину було висловлено Вищим господарським судом України у постанові від 11.05.2010 р. №5020-1/071-10/015. Суд касаційної інстанції зазначив, що реституція застосовується лише у разі наявності укладеного договору, який є нікчемним

або який визнано недійсним, а оскільки договір оренди є неукладеним, то позивач не позбавлений права звернутись із вимогами на підставі гл. 83 ЦК України [180].

У низці постанов суду касаційної інстанції була висловлена інша правова позиція, за якою якщо договір оренди державного чи комунального майна строком більш ніж три роки нотаріально не посвідчений та відсутня його державна реєстрація, але виконується сторонами протягом певного строку (майно було передано за актом приймання-передачі, сплачується оренда плата, провадиться поточний ремонт приміщень), то він не може вважатися неукладеним, оскільки відповідно до положень ч. 8 ст. 181 ГК України договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся) лише у разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, тому питання відносно неукладеності договору має вирішуватися тільки на стадії укладання господарського договору у разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних його умов, а не за наслідками виконання цього договору сторонами. До того ж, положеннями спеціального Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не передбачено обов'язку нотаріального посвідчення та державної реєстрації договорів оренди, а абз. 1 ч. 1 ст. 12 зазначеного Закону визначено, що договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору [177].

Також, у справі №5020-6/068 в постанові від 20.07.2011 р. суд касаційної інстанції вказав на правомірне скасування судом апеляційної інстанції рішення суду першої інстанції, яким було задоволено позов Фонду комунального майна міської ради до приватного підприємства про стягнення заборгованості за фактичне користування майном та зобов'язання звільнити приміщення на підставі ст. 1212 ЦК України. Враховуючи, що судом апеляційної інстанції встановлено факт досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору та його виконання не заперечується, суд касаційної інстанції зазначив, що

апеляційним господарським судом вірно спростовано доводи місцевого господарського суду щодо його неукладення, оскільки дії сторін (договір та акт приймання-передачі майна підписані, здійснена часткова сплата відповідачем орендної плати та інших платежів) направлені на настання реальних правових наслідків, а тому й відсутні правові підстави для застосування ст. 1212 ЦК України [180].

Відповідно до цивільного законодавства України недійсним може бути визнано лише укладений договір, тобто такий, який містить усі істотні умови щодо даного виду договору. Крім того, Верховним Судом України були запроваджені додаткові вимоги для визнання договорів оренди недійсними. Так, виходячи зі змісту постанови Верховного Суду України від 01.07.2015 р. у справі №3-195Гс15, недійсним може бути визнаний не лише укладений договір оренди, але й чинний (не розірваний тощо) на момент розгляду справи. Верховний Суд України вказав про відсутність підстав для визнання недійсним на майбутнє договору оренди, оскільки останній було розірвано сторонами [181].

Аналогічний підхід викладено Верховним Судом України у постанові від 23.12.2015 р. у справі №3-1143Гс15, де зазначено, що позовні вимоги прокурора зводяться до визнання недійсним договору оренди нежитлового приміщення, який сторони розірвали, а майно повернули, тобто зобов'язання за спірним договором є припиненими. Враховуючи встановлені у цій справі обставини, суд зробив висновок, що визнання договору оренди недійсним є неможливим, оскільки предмет спору припинив існування [179].

Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону (ст. 794 ЦК України).

Хоча відповідно до концепції ЦК України право оренди є зобов'язальним правом, згідно зі ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [190] (далі – Закон №1952-IV) воно

віднесено до обтяжень речових прав на нерухоме майно. Обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів (абз. 4 ч. 1 ст. 2 Закону №1952-IV). Отже, під обтяженнями у Законі №1952-IV розуміється наявність встановлених законом або уповноваженими органами в передбаченому законом порядку умов, заборон, що обмежують правоволодільца при здійсненні права власності або інших речових прав на конкретний об'єкт нерухомого майна (сервітут, іпотека, довірче управління, оренда, арешт майна та ін.). Таким чином, законодавець поділяє можливі види обмежень на встановлені законом або уповноваженими органами, відносячи до першого виду обмежень договірний або встановлений рішенням суду сервітут, іпотеку, довірче управління майном, оренду та ін., а до другого – арешт і т. ін. Загальною ознакою цих обтяжень є встановлення обмежень одного або декількох правомочностей власника або володільца іншого речового права на об'єкт нерухомості. Так, наприклад, передача майна в оренду обмежує власника у здійсненні ним права користування майном, арешт обмежує право розпорядження майном і т. ін.

Оскільки підставою виникнення сервітуту, іпотеки, довірчого управління та оренди в переважній більшості випадків є відповідний договір, можна зробити висновок, що під встановленими законом обтяженнями законодавець розуміє обмеження, що виникають на підставі договору між володільцем основного речового права та особою, яка набуває похідне речове право, на підставі норм закону, що застосовуються до конкретного виду договору [270].

Отже, цивільні права та обов'язки у відносинах найму будівлі (споруди) виникають на підставі відповідного договору, а тому певні негативні правові наслідки у сторін таких правовідносин можуть виникати як у зв'язку з укладенням договору (зокрема, недотримання письмової форми, нотаріального посвідчення договору тощо), так і у зв'язку з неналежним його виконанням

(прострочення оплати за користування майном тощо), проте не у зв'язку з відсутністю державної реєстрації такого речового права (Лист Міністерства юстиції України від 18.10.2010р. №12873-0-26-10-19).

Державна реєстрація права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами є додатковою гарантією захисту прав та законних інтересів, що виникають на підставі укладених договорів, як у відносинах між сторонами таких правовідносин, так і у відносинах з третіми особами, у тому числі з органами влади [268, с. 35].

Слід, однак, зазначити, що на відміну від ЦК України, положення ГК України не вимагають нотаріального посвідчення та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, незалежно від строку, на який укладається договір. Проте у ч. 6 ст. 283 ГК України встановлено, що «до відносин оренди застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом». Саме ця норма означає, що при укладенні суб'єктами господарювання договорів оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на три і більше роки все-таки слід дотримуватися вимог ЦК України щодо нотаріального посвідчення таких договорів та державної реєстрації прав.

У зв'язку із строком, передбаченим у ст. 794 ЦК України для обов'язкової державної реєстрації прав з договору оренди будівлі (споруди), важливо відзначити деякі моменти. Так, у разі якщо договір укладено на строк менше трьох років, але в тексті договору є слова про те, що якщо від жодної зі сторін за певний строк до закінчення терміну дії договору оренди не надійде письмової заяви про закінчення терміну дії договору оренди, то він автоматично пролонгується (продовжується) на той же строк, такий договір не вважається укладеним на строк більше трьох років. Таким чином, права з такого договору не підлягають державній реєстрації [128].

Позиція з цього питання висловлюється у Постанові №12, у якій, зокрема, зазначається, що у випадку, коли у разі закінчення строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), його дію було продовжено і наведене призвело до збільшення загального строку користування орендованим майном, який складає понад три роки, це не може бути підставою для визнання такого договору нікчемним у зв'язку з відсутністю його нотаріального посвідчення та державної реєстрації, якщо на момент укладення такого договору він відповідно до ч. 2 ст.215 ЦК України відповідав вимогам ч. 2 ст. 793 та ст.794 ЦК України.

У разі якщо внаслідок внесення змін до договору така його істотна умова, як строк його дії сторонами визначено більше, ніж три роки (а саме, якщо додатковою угодою відповідним чином змінюється пункт договору, який передбачав менш ніж трирічний строк), то, за загальним правилом, передбаченим ст. 654 ЦК України, відповідна додаткова угода чи договір у редакції такої угоди підлягають нотаріальному посвідченню, якщо інше не встановлено договором.

Таким чином, у випадку неодноразової пролонгації договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на підставі ст. 764 ЦК України чи ч. 2 ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (строк дії якого менший трьох років) немає підстав для його нотаріального посвідчення та державної реєстрації (п. 2.9. Постанови №12).

РОЗДІЛ 3 ІСТОТНІ УМОВИ, ЗМІСТ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ (СПОРУДИ)

3.1. Істотні умови договору найму будівлі (споруди)

Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо його сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [88, с. 27-33; 20, с. 295-339; 30]. Таким чином, істотними умовами договору є такі умови, за відсутності яких договір не може вважатися укладеним [50, с. 12; 51, с. 13].

Договір найму будівлі (споруди), як і будь-який цивільно-правовий договір, укладається за домовленістю сторін. Укладенню договору повинно передувати чітке розмежування майнових прав на майно, яке передається в оренду, особливо при спільному володінні об'єктом, що виникають в результаті приватизації, продажу будівель та споруд, спільного будівництва. При цьому обов'язково зазначається у договорі про права третіх осіб на майно, що здається в оренду [112].

Істотною умовою будь-якого договору без виключення, а, отже, і договору найму будівлі (споруди), є умова про його предмет. Відповідно до ч. 1 ст. 760 ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ). Річ є визначеною індивідуальними ознаками, якщо вона наділена тільки її властивими ознаками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її. Речі, визначені індивідуальними ознаками, є незамінними (ч. 1 ст. 184 ЦК України).

У літературі часто зазначається, що індивідуально-визначеними речами є не лише унікальні речі (речі єдині у своєму роді на даний момент, а також речі, кількість яких є дуже малою порівняно з тією дійсною цінністю, яку вони являють [245, с. 23]), а також і будь-які речі взагалі, які, однак, є індивідуалізованими, тобто виділеними з маси однорідних речей будь-яким чином [229, с. 181-183; 45, с. 260].

Відповідно до ч. 2 ст. 185 ЦК України, неспоживною є річ, призначена для неодноразового використання, яка зберігає при цьому свій первісний вигляд протягом тривалого часу.

Предметом договору найму будівлі (споруди) є будівлі, капітальні споруди (їх окремі частини), характеристика яких була наведена у п. 2.3. цього дослідження.

Об'єктом договору є дії (або бездіяльність), які повинна вчинити зобов'язана сторона (або відповідно утриматися від їх вчинення). Об'єктом договору найму (оренди) будівлі є: дії орендодавця з надання у володіння і користування орендаря переданого в оренду майна, щодо забезпечення його належного використання останнім (здійснення капітального ремонту, утримання від дій, що створюють перешкоди у користуванні майном); дії орендаря з утримання майна та використання його за призначенням, передбаченим договором, щодо внесення орендної плати, а також поверненню орендованого майна після закінчення терміну оренди [20].

Для визнання істотними інших умов договору необхідним є закріплення їх у законі як обов'язкових для певного виду договору чи надання їм обов'язкового характеру сторонами договору. Тому необхідно проаналізувати, які умови договору найму будівлі (споруди), окрім предмету цього договору, є істотними відповідно до закону.

Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України і ГК України не містять. Однак у п. 2.6. Постанови №12

зазначається, що за змістом статей 759-762 ЦК України істотними для даного виду договорів є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування. На нашу думку, такий висновок є спірним. Зокрема, плата за договором найму не визнається істотною умовою цього договору, оскільки у абз.2 ч. 1 ст. 762 ЦК України міститься правило, відповідно до якого, якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Таким чином, за загальним правилом, плата не є істотною умовою для договору найму (оренди) та його видів. Водночас, слід зазначити, що сказане є вірним лише у випадку передачі будівлі (споруди) в оренду з умовою безоплатного використання земельної ділянки, на якій вони розташовані. Річ у тім, що відповідно до ст. 797 ЦК України 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, оскільки 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 (ч. 1 ст. 796 ЦК України). Таким чином, договір найму будівлі (споруди) завжди передбачає порядок використання земельної ділянки, на якій вони знаходяться, а, отже, договір найму будівлі (споруди) є змішаним із договором найму (оренди) земельної ділянки.

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є умова про орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Таким чином, слід зробити висновок, що у разі не зазначення у договорі найму будівлі (споруди) плати за користування будівлею (спорудою) цей договір не може вважатися неукладеним. Однак, у разі

не зазначення у договорі плати за користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, договір найму будівлі (споруди) є неукладеним.

Що ж до договорів оренди державного та комунального майна, то у ч. 1 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначаються умови, які є істотними для даних договорів. Так, до істотних умов договору оренди закон відносить: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендну плату з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України, типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують органи місцевого самоврядування.

Оскільки вимоги щодо змісту умов договору оренди державного та комунального майна закріплено в Типових договорах та інших нормативних актах, виникає питання: чи можна вважати договір оренди державного та комунального майна договором приєднання? Відповідно до ч. 1 ст. 634 ЦК України договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією із сторін у формулярах або інших стандартних формах, який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору в

цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору. Навпаки, ч. 1 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлює, що фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві, зазначеному у ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Крім того, слід зазначити, що вимоги щодо змісту умов договору оренди державного та комунального майна закріплено у Законі України «Про оренду державного та комунального майна». Насамперед це стосується відомостей про об'єкт оренди (склад та вартість з урахуванням індексації), розміру орендної плати з урахуванням індексації та ін. Однак, не зважаючи на це, багато умов договору сторони повинні визначити самостійно. Це стосується строку оренди, можливості встановлення в договорі інших, ніж передбачені законом, правил про ризик випадкової загибелі орендованого майна тощо.

На думку, В.В. Мусієнко, зазначене означає, що договір оренди державного та комунального майна не можна вважати договором приєднання [153, с. 11]. З таким висновком слід погодитися, оскільки відповідно до чинного законодавства, а саме ч. 3 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди державного та комунального майна за згодою сторін може передбачати й інші умови.

До істотних умов договору оренди Закон України «Про оренду державного та комунального майна» відносить відновлення орендованого майна, але не визначає зміст цього поняття. Відповідно до ст. 776 ЦК України поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, а капітальний ремонт речі провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Тому неправильним є

використання словосполучення «відновлення орендованого майна» для характеристики істотних умов договору оренди [153, с. 16].

Слід у цілому зазначити щодо встановленого у ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» переліку умов договору оренди державного або комунального майна, що не усі з цих умов слід визнавати істотними. Скоріше у цій статті встановлюється орієнтовний зміст цього договору.

Також слід зазначити, що згідно з ч. 1 ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. Водночас, не виключається можливість передачі розбіжностей, що виникають при укладанні договору оренди, на вирішення господарського суду. У такому випадку договір оренди вважається укладеним з моменту набрання законної сили відповідним рішенням господарського суду і на умовах, зазначених у цьому рішенні (ч. 2 ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Отже, лише за наявності у договорі істотних умов, якщо їх не врегульовано чинним законодавством, договір оренди майна можна вважати укладеним. При цьому умова договору щодо вартості об'єкта оренди державного або комунального майна повинна відповідати Методиці оцінки об'єктів оренди, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995р. №629 (з подальшими змінами та доповненнями) [145, с. 72-74].

Таким чином, плата за користування будівлею за загальним правилом не є істотною умовою договору найму будівлі (споруди). Розмір плати за користування будівлею визначається на підставі амортизаційних відрахувань за основними фондами. При цьому враховуються також такі чинники, як територія розташування об'єкта, призначення його для певних видів діяльності, технічні

характеристики тощо. Якщо плата за користування будівлею не визначена сторонами у договорі, він не вважається неукладеним.

При цьому розмір плати за користування визначається відповідно до загальних правил, закріплених у ст. 632 ЦК України. Зокрема, при визначенні розміру плати за користування можуть застосовуватися ціни (тарифи, ставки тощо), встановлені уповноваженими органами влади або органами місцевого самоврядування. Якщо ж розмір плати за користування будівлею не встановлений ні законом, ні договором і не може бути визначений, виходячи з умов договору, то він визначається, виходячи із звичайної плати за користування будівлями, що склалася на момент укладення договору (ст. ст. 632, 762 ЦК України) [251, с. 296].

Слід водночас погодитися з тими авторами, які вважають, що умова про плату в договорі найму (оренди) є системоутворюючою, оскільки «відсутність винагороди змінює сутність договору: він стає іншим правочином» [143, с. 264].

У науковій літературі з приводу плати за договором найму будівлі (споруди) висловлюються й більш категоричні точки зору. Так, М.Є. Мещерякова вважає, що «за відсутності у договорі погодженої сторонами у письмовій формі умови про орендну плату договір вважається неукладеним» [147, с. 31; 28, с. 187; 68, с. 76]. Неможливість застосування норми щодо визначення розміру плати, якщо такий розмір не встановлений у договорі найму будівлі (споруди), з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення (абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України), пояснюється авторкою «особливістю ринку нерухомості та унікальністю самих об'єктів нерухомості – будівель та інших споруд», тому орендна плата має визначатися у кожному випадку окремо [147, с. 31-32; 74, с. 166].

Слід зазначити, що, дійсно, за своєю природою навіть дві абсолютно ідентичні будівлі можуть мати зовсім різну вартість через різне місцезнаходження. У зв'язку із зазначеним пропонується доповнити ст. 797

ЦК України частиною другою наступного змісту: «2. До відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) не застосовується положення абз.2 ч. 1 ст. 762 цього Кодексу» (щодо визначення плати за договором найму (оренди) будівлі з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення).

Наймач зобов'язаний вносити плату своєчасно і у повному обсязі. Строки внесення плати визначаються у договорі (річна, помісячна, поденна, у відсотках від вартості орендованого майна, у твердій сумі, натуральна, грошова тощо). Розмір плати може бути змінено за погодженням сторін. Орендна плата, яка стягується з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини), складається з двох частин: власне плати за користування об'єктом найму та плати за користування земельною ділянкою, на якій він розташований, а також користування земельною ділянкою, що прилягає до будівлі або споруди та передається наймачеві відповідно до умов договору або за законом. Вона може бути розрахована за 1 кв. м. на рік чи за все приміщення на місяць. Якщо орендна плата визначена в іноземній валюті, то слід зазначити, що сума, яка підлягає сплаті у гривнях, визначається за офіційним курсом валюти на день платежу, якщо інший порядок не встановлений договором.

У ч. 6 ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передбачається стягнення заборгованості за договором оренди на підставі виконавчих написів нотаріусів. Встановлення такого порядку суперечить принципу рівності всіх форм власності [153, с. 19]. У зв'язку з цим, слід виключити ч. 6 із ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Якщо ж договір укладається між суб'єктами господарської діяльності, слід врахувати також вимоги §5 «Оренда майна та лізинг» ГК України. Відповідно до ч. 1 ст. 284 ГК України істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на

який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. Згідно з ч. 2 ст. 284 ГК України оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.

Однак, питання форми плати за договором оренди не однозначно визначається у ЦК України та у ГК України. Так, ч. 2 ст. 762 ЦК України передбачається, що орендна плата може за вибором сторін вноситись у грошовій або в натуральній формі. Разом із тим, згідно з ч. 3 ст. 286 ГК України, орендна плата вноситься у грошовій формі, і лише залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі (норма ця потрапила до ГК України зі ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Яку саме специфіку має на увазі ГК України, і як саме вона має залежати від виробничої діяльності у ГК України та у науковій літературі не пояснюється [236], а тому зазначена норма ч. 3 ст. 286 ГК України не повинна застосовуватися до відносин оренди нерухомого майна.

Відповідно до Закону України «Про ціни та ціноутворення» [203] та статей 189-192 ГК України суб'єкти господарювання можуть використовувати у господарській діяльності вільні ціни, державні регульовані ціни – граничні рівні цін або граничні відхилення від державних фіксованих цін. Вільні ціни встановлюються на всі види продукції (робіт, послуг), за винятком тих, на які існують державні ціни. Вільні ціни визначаються суб'єктами господарювання самостійно за згодою сторін.

Державні фіксовані та регульовані ціни встановлюються на ресурси, що істотно впливають на загальний рівень і динаміку цін, а також вони встановлюються на продукцію та послуги, що мають істотне соціальне значення для населення. Перелік зазначених ресурсів, продукції, послуг затверджує Кабінет Міністрів України.

Відповідно до закону державні ціни встановлюються також на продукцію (послуги) суб'єктів господарювання – природних монополістів. Переліки видів продукції (послуг) зазначених суб'єктів затверджує Кабінет Міністрів України. Державні ціни встановлюються і на імпортовані товари, придбані за кошти Державного бюджету України. Також законом може бути передбачено встановлення комунальних цін на продукцію та послуги, виробництво яких здійснюють комунальні підприємства.

Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Плата за користування земельною ділянкою – це платіж, що його здійснює наймач наймодавцеві за користування земельною ділянкою. У разі якщо наймодавцем є власник земельної ділянки, наймач, уклавши договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини) з власником, сплачує власнику орендну плату за користування земельною ділянкою, а власник, у свою чергу, сплачує на рахунок відповідної ради, на території якої розташована земельна ділянка, земельний податок. У разі якщо наймодавцем землі є відповідна місцева рада, наймач, уклавши з нею договір найму, самостійно сплачує орендну плату за землю на рахунок відповідної ради, на

території якої розташована земельна ділянка. При цьому договір найму будівлі (споруди) є підставою для сплати орендної плати за землю.

Оскільки права та обов'язки наймача будівлі найму будівлі (споруди) не виходять за межі зобов'язань, що виникли на підставі договору найму будівлі (споруди), на наймача не можуть бути покладені обов'язки щодо сплати земельного податку [272].

Крім того, у договорі найму будівлі (споруди) мають місце додаткові платежі такі, як плата за комунальні послуги, утримання та ремонт прибудинкової території загального користування, за технічне обслуговування будівлі (споруди) тощо [147, с. 33]. На думку, О.В. Ерш, плата за комунальні послуги може включатися до складу орендної плати [74, с. 165]. В.Н. Литовкін вважає, що оплата комунальних послуг проводиться «окрім орендної плати ... за встановленими тарифами...» [136, с. 19].

Ю.О. Серебрякова стверджує, що комунальні платежі не є частиною орендної плати, проте стосуються майнових інтересів сторін, отже, підлягають обов'язковому узгодженню при укладенні договору оренди державного та комунального нерухомого майна. Тому, авторкою обґрунтовується доцільність віднесення до істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна умови щодо порядку та строку оплати комунальних платежів (у випадку покладення обов'язку щодо сплати комунальних платежів на орендаря) [221, с. 11].

З огляду на диспозитивний характер норм цивільного права щодо договору оренди, на нашу думку, сторони можуть погодити у договорі питання про включення комунальних платежів до загальної суми орендної плати.

«Умова про вартість майна, що передається, доповнює умову про об'єкт оренди та формулюється на підставі балансової чи ринкової... вартості об'єкта оренди та слугує одним із засобів при здійсненні контролю за використанням майна орендодавцем, забезпечення його повернення... та захисту інтересів

сторін у випадку пошкодження... чи знищення майна» [258, с.6]. Отже, умова про вартість майна, що передається за договором найму, не є істотною умовою цього договору, однак оцінка вартості майна є важливою при визначенні розміру орендної плати, викупної плати при викупі нерухомого майна для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене (ст. 351 ЦК України).

Механізм оцінки нерухомого майна визначається у Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [204]. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. У ст. 7 цього Закону передбачені випадки, коли проведення оцінки майна є обов'язковим, зокрема, у разі створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності; реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна); виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна); визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства; приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду; переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку; оподаткування майна згідно з законом, крім випадків визначення розміру податку при спадкуванні спадкоємцями першої та другої

черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також при спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою; визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом; в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

У літературі пропонується закріпити у законодавстві правило про обов'язкову інвентаризацію об'єкта нерухомості до підписання акту передачі [74, с. 171]. Інвентаризація визначає реальний стан та фактичне зношення майна та дозволяє своєчасно виявити недоліки майна та уникнути відповідальності наймача за них.

Договір найму укладається на строк, встановлений договором (ч. 1 ст. 763 ЦК України). Разом з тим, строк договору найму не можна віднести до істотних умов цього договору, оскільки ч. 2 ст. 763 ЦК України допускає укладення договору найму без вказівки строку його дії. В такому випадку договір вважається укладеним на невизначений строк.

Однак, з огляду на встановлені у ст. ст. 793 та 794 ЦК України вимоги щодо нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди) та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), строком на три роки і більше, строк слід визнати істотною умовою цього договору. Оскільки, у разі не зазначення строку договору найму (оренди) будівлі не можна встановити додержання сторонами

належної форми такого правочину. Таким чином, договір найму будівлі (споруди) може бути укладений лише на певний строк. З огляду на зазначене, до договору найму будівлі (споруди) не застосовуються правила ч. 2 ст. 763 ЦК України щодо можливості відмови від договору, укладеного на невизначений строк, у будь-який час.

У літературі висловлюється точка зору, відповідно до якої будь-який орендний договір має істотною умовою строк дії договору та «сторони зобов'язані його вказати» [93, с. 31], однак зазначене твердження суперечить прямому припису ч. 2 ст. 763 ЦК України.

Щодо договору найму будівлі (споруди), що належить до державної або комунальної власності, строк також зазначається у законодавстві у якості істотної умови цього договору (ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Крім того, зі змісту ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» слідує, що законом встановлюється лише мінімальний строк договору найму будівлі (споруди) державної або комунальної власності. Зокрема, строк договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

Однак, з огляду на нерозривну пов'язаність договору найму (оренди) будівлі із договором оренди земельної ділянки, на якій вона розміщена, можна стверджувати, що, виходячи із положень ЗК України, граничний строк договору найму (оренди) будівлі не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 93 ЗК України).

До договору найму будівлі (споруди) застосовується ст. 764 ЦК України, відповідно до якої, 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.

Отже, ЦК України передбачає можливість автоматичної пролонгації договору найму в разі відсутності заперечень як зі сторони наймодавця, так і зі

сторони наймача. Бажання наймача продовжувати відносини найму висловлюється конклюдентними діями – шляхом продовження користування майном після закінчення строку договору найму. Що стосується наймодавця, то підставою для продовження відносин найму є його мовчазна згода, яка виражається у відсутності заперечень та вимог до наймача повернути орендоване майно протягом одного місяця після закінчення строку договору найму. Якщо протягом цього строку наймодавець заявить про своє бажання припинити відносини найму, наймач зобов'язаний буде повернути йому майно у строки та в порядку, передбаченому договором [211].

На відміну від ЦК УРСР 1963 р. (ст. 260), який встановлював правило, що в разі продовження користування майном після закінчення строку договору найму при відсутності заперечень наймодавця, договір вважається поновленим на невизначений строк, ЦК України зазначає, що договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Оскільки у ст. 764 ЦК України йдеться про «поновлення» договору, тобто про продовження його на новий термін, всі інші умови користування орендованим майном залишаються такими самими. В разі виникнення бажання змінити якісь умови договору, сторони повинні укласти новий договір найму або додаткову угоду до договору найму, де передбачити нові умови взаємовідносин.

Отже, зі змісту статей 759, 763 і 764 ЦК України, ч. 2 ст. 291 ГК України, ч. 2 ст. 17 та ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вбачається, що після закінчення строку договору оренди він може бути продовжений на такий самий строк, на який цей договір укладався, за умови, якщо проти цього не заперечує орендодавець. Відтак 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.

Оскільки зазначеними нормами визначено умови, за яких договір оренди вважається пролонгованим на строк, який був раніше встановлений, і на тих самих умовах, що були передбачені договором, то для продовження дії договору не вимагається обов'язкового укладення нового договору або внесення змін до нього (п. 4.1. Постанови №12).

Необхідно зазначити, що в даному випадку сторони визначають на власний розсуд необхідність письмово інформувати сторону договору про автоматичну пролонгацію договору, оскільки в чинному законодавстві України дана норма відсутня. Однак, на нашу думку, 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.

Пролонгацію договору найму (оренди) слід відрізнити від укладення договору на новий строк. Варто зазначити, що це є дві різні норми, які закріплені у чинному законодавстві України. По-перше, що стосується терміну «пролонгація», то у перекладі з англійської мови він означає «продовжувати далі, тягнути», а у перекладі з латині – «продовження строку дії будь-якого процесу». Таким чином, під продовженням договору треба розуміти збільшення строку його дії.

Згідно з ч. 1 ст. 777 ЦК 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 може скористатися цим переважним правом не автоматично, а за наявності наступних умов:

а) якщо він належно виконував свої обов'язки за договором найму. Тобто переважне перед іншими особами право на продовження відносин найму має тільки той наймач, який своєчасно сплачував плату за користування майном, утримував майно у належному стані, не допускаючи його погіршення та сумлінно виконував інші обов'язки наймача, передбачені договором найму та законом. Неналежним виконанням відповідно до ст. 610 ЦК України слід вважати невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання. Неналежним виконанням, яке тягне за собою втрату переважного права, є вчинення порушень, які тягнуть за собою розірвання договору оренди, а саме у випадках, якщо орендар без дозволу орендодавця передав приміщення у користування іншій особі, своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі, якщо орендар не приступив до проведення капітального ремонту, коли таке зобов'язання було покладене на нього, або користується приміщенням всупереч умовам договору. Тобто можна стверджувати, що неналежним виконанням договору є невиконання будь-якого обов'язку, покладеного на орендаря відповідно до договору. У разі порушення умов договору, на підставі якого передавалося в оренду приміщення, орендар втрачає переважне право на укладення договору оренди на новий строк. Проте слід зважати на те, що невиконання умов договору орендарем внаслідок того, що орендодавець не вчинив дій, без яких орендар не мав можливості виконати свої зобов'язання, є підставою визнати орендаря таким, який належним чином виконував свої обов'язки, тому навіть за формальної наявності порушень, причиною яких стали дії орендодавця, орендар не втрачає свого переважного права на укладення договору найму на новий строк, оскільки у діях орендаря відсутня вина;

б) якщо наймодавець має намір в подальшому здавати майно в найм;

в) якщо наймач погоджується укласти договір найму на новий строк на умовах, що пропонуються іншим претендентам (йдеться про плату за користування майном, розподіл обов'язків по проведенню капітального ремонту тощо);

г) якщо наймач повідомить наймодавця про свій намір укласти договір найму на новий строк. Таке повідомлення повинно бути зроблено наймачем до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором. Якщо ж такий строк договором не визначений, повідомлення повинно бути зроблено у розумний строк. В даному випадку оціночна категорія «розумний строк» повинна розумітися як строк, необхідний для обговорення наймодавцем та наймачем всіх умов нового договору найму та підписання необхідних документів. В інтересах орендаря здійснювати повідомлення про свій намір укласти договір оренди на новий строк в письмовому вигляді, оскільки якщо виникне необхідність надання доказів того, що він виявляв бажання реалізувати своє переважне право, посилення на те, що він повідомляв орендодавця усно, не доведе того, що повідомлення було реально здійснене.

На думку Л.Т. Кокоевої, «з урахуванням популярної у зарубіжній практиці доктрини «обмеженого тлумачення оферти» було б правильним вважати, що всякі пропозиції орендодавця про продовження відносин (або їх відновлення) треба оцінювати як пропозиції на умовах останнього договору» [110, с. 17]. Однак, відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 777 ЦК України, 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. Тому наймодавець при укладенні договору на новий строк з тим самим наймачем вправі змінювати його умови. Нові умови можуть бути більш або менш вигідними для наймача, проте вони не повинні бути гіршими за умови, що пропонуються наймодавцем для інших осіб.

Умови договору найму на новий строк узгоджуються сторонами та фіксуються у договорі. В разі недосягнення наймачем та наймодавцем згоди щодо плати за користування майном на новий строк або щодо інших умов договору найму на новий строк, переважне право наймача на укладення договору припиняється, і наймодавець вправі передати майно у користування третім особам [158, с. 350].

При розгляді подібних справ суди звертають увагу на те, що позивачу необхідно довести те, що договір оренди був укладений з іншою особою. До звернення до суду у орендаря не багато можливостей отримати докази знаходження за адресою приміщення нового орендаря. Якщо відома назва нового орендаря, питання можна вирішити шляхом надсилання рекомендованого листа з повідомленням про вручення, і у разі знаходження в приміщенні нового орендаря, відправнику повернеться повідомлення про вручення листа із позначкою, що дана особа за цією адресою отримала листа. Проте орендар не матиме доказів того, на яких умовах було укладено договір з новим орендарем. Малоімовірно, що орендодавець чи новий орендар нададуть інформацію стосовно умов договору. Реально отримати ці відомості можливо лише після звернення до суду, оскільки йому надано право вимагати документи, необхідні для розгляду справи. Тому у разі відсутності інформації стосовно умов договору з новим орендарем, у старого орендаря є єдиний шанс дізнатися про умови договору – звернутися до суду. У разі, якщо його права не були порушені, він ризикує лише втратити кошти, сплачені на судові витрати.

Пунктом 5 Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні» [205] передбачено, що термін договорів оренди державного та комунального майна для суб'єктів малого підприємництва, укладених до набрання чинності цим Законом, слід вважати продовженим до п'яти років з дня укладення, якщо орендар не пропонує менший термін. Обов'язковість виконання зазначеного

законодавчого припису не ставиться у залежність від намірів орендодавця використовувати майно для власних потреб або від будь-яких інших обставин, за винятком пропонування орендарем меншого, ніж п'ять років, строку продовження договорів оренди державного та комунального майна.

Оскільки зазначена норма надає орендарю право продовжувати орендні відносини на строк до п'яти років, то визначення конкретного строку, на який продовжується строк договору, повинно бути здійснено шляхом внесення змін до договору. У зв'язку з цим орендар має право звернутися з відповідним позовом до суду на підставі п. 5 Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні» в будь-який час до припинення дії договору оренди (п. 4.4. Постанови №12).

Слід зазначити, що на сьогодні почастишали випадки звернення до суду з позовними вимогами про спонукання укласти договір оренди. Такі спори виникають насамперед внаслідок відмови орендодавця від укладення відповідного договору оренди із орендарем на новий строк з причини необхідності використання майна у власній виробничій діяльності без намірів його передачі в оренду третім особам, а орендар, заперечуючи проти цього, посилається на положення ст. 777 ЦК України та ст. 285 ГК України, згідно з якими він має переважне право на укладення договору оренди на новий строк за умови належного виконання своїх зобов'язань за договором оренди. Що ж стосується практики застосування судами цієї 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 укладення договору на новий строк. По-друге, згідно зі ст. 134 ГК України та ст. 314 ЦК України власник володіє, користується та розпоряджається майном на власний розсуд, а, отже, він має повне право на відмову від укладення договору оренди на новий строк, та право на використання майна у власних потребах.

Таким чином, з метою захисту інтересів орендодавця необхідно в договорі оренди зазначати 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 потреб, з обов'язковим письмовим повідомленням про це орендаря до закінчення строку дії договору.

Слід зазначити, що чинним законодавством не заборонено проведення конкурсу для укладення договору оренди будівлі, споруди або нежитлового приміщення до закінчення терміну дії раніше укладеного орендного договору. Однак при проведенні орендодавцем такого конкурсу в умовах його проведення має бути зазначено, що новий договір може бути укладений тільки після закінчення терміну дії початкового договору. Якщо ж на конкурс виставлено майно, обтяжене відповідними зобов'язаннями, але без цього застереження, орендар має право пред'явити до суду вимогу про визнання конкурсу недійсним.

При проведенні конкурсу орендодавець повинен довести до відома його учасників те, що орендар, який уклав з орендодавцем договір, має переважне перед іншими особами право на його укладання на новий строк. Тому орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має право вимагати від орендодавця укладання договору на новий строк на умовах, на

яких договір міг бути укладений з переможцем конкурсу, незалежно від того, чи був орендар учасником конкурсу або не був.

Крім того, слід мати на увазі, що відповідно до ст. 638 ЦК України, істотними умовами договору оренди можуть бути також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін повинно бути досягнуто згоди. Згідно з ч. 2 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» за згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови, наприклад щодо використання орендарем об'єкта оренди за цільовим призначенням.

В договорах часто не зазначається порядок індексації ціни, тобто періодичного перегляду орендної плати. У частині першій ст. 284 ГК України визначається індексація орендної плати як істотна умова договору. А, отже, не зазначення такої умови, а також порядку її проведення може потягнути за собою визнання договору неукладеним із всіма передбаченими цивільним законодавством наслідками. В свою чергу, визначення порядку індексації орендної плати в договорі надасть орендодавцеві можливість перегляду ціни договору, а також частково захистить орендаря від вимог орендодавця.

Аналогічною проблемою для сторін може бути відсутність у договорі оренди порядку здійснення амортизаційних відрахувань. Порядок здійснення амортизаційних відрахувань відповідно до ч. 1 ст. 284 ГК України також є істотною умовою договору. За загальним правилом, амортизаційні відрахування на цілісні майнові комплекси нараховує та залишає в своєму розпорядженні орендар. Кошти, зібрані таким чином, повинні бути використані орендарем на відновлення об'єкту оренди. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику об'єкта оренди, тобто орендодавцю, якщо інше, звичайно, не передбачене договором оренди.

Також спірні відносини між орендодавцем та орендарем виникають в разі зміни орендодавця. За правилом правонаступництва всі права та обов'язки переходять до правонаступника. У випадку відчуження об'єкту оренди, до

моменту закінчення строку дії договору новий власник, тобто правонаступник, і буде новим орендодавцем. Але нерідко бувають ситуації, коли власник майна відчужує, наприклад, шляхом купівлі-продажу частину об'єкту оренди, а решта залишається в його власності. В цьому випадку має місце порушення права орендаря на безперешкодне користування об'єктом оренди. Звичайною практикою вирішення подібних спірних правовідносин в суді є задоволення позову орендаря про захист права користування.

Незалежно від форми власності об'єкта оренди визначення договору як неукладеного може мати місце на стадії укладення договору в разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх його істотних умов, а не за наслідками виконання договору сторонами (п. 2.6. Постанови №12).

На відміну від наслідків визнання договорів недійсними (ст. 216 ЦК України), наслідки визнання договорів неукладеними чітко не визначені чинним законодавством. Судова практика свідчить, що найчастіше це відмова у задоволенні вимог однієї зі сторін такого договору. Так, по справі №14\433, що неодноразово розглядалася судовими органами, орендодавцю постановою ВАСУ було відмовлено у позові до орендаря про стягнення заборгованості по орендній платі саме через визнання договору оренди і додаткової угоди до нього неукладеними. Причина – відсутність у спірному договорі і додатковій угоді істотних для оренди умов, а саме визначення розміру орендної плати (суд виклав у своїй постанові сумніви з приводу того чи є вказана у спірних документах грошова сума розміром орендної плати за об'єкт оренди в цілому, чи це ставка орендної плати за 1 кв. м. орендованої площі), відсутність порядку використання амортизаційних відрахувань. Далі суд зазначив, що матеріали справи свідчать, що сторони по-різному розуміють умову додаткової угоди (саме ця обставина спричинила даний спір), у зв'язку з чим не можна вважати, що сторонами досягнуто згоди з такої умови договору, як орендна плата [231]. Отже, визнана судом відсутність певної угоди між сторонами одночасно означає

відсутність відповідних прав і обов'язків сторін (у всякому випадку таких, які б користувалися судовим захистом). Причому це стосується, як позивача, так і відповідача. У наведеній справі не тільки псевдо-орендодавець втратив можливість для примусового виконання умов договору оренди (стягнення орендної плати), а й його контрагент (псевдо-орендар) фактично втратив своє право на подальше перебування в орендованому приміщенні (якщо вимога про виселення буде пред'явлена орендодавцем). Точніше буде сказати, що вказані права у сторін не виникали взагалі. Це є спільним з визнанням правочинів недійсними, бо вони визнаються недійсними також з моменту укладення.

Таким чином, для визнання договору найму будівлі (споруди) укладеним за цивільним законодавством України сторони мають узгодити і передбачити безпосередньо в тексті договору лише умову про майно, що є предметом оренди. Всі інші умови можуть бути визначені відповідно до диспозитивних норм, що містяться в ЦК України.

3.2. Зміст договору найму будівлі (споруди)

Як зазначають М.І. Брагінський та В.В. Вітрянський, з метою вивчення договору оренди умови цього договору можуть бути розділені на дві групи: першу групу становлять умови, що регулюють переважно обов'язки орендодавця, другу – що визначають основні обов'язки орендаря. Обов'язкам відповідно орендодавця і орендаря кореспондують права вимоги контрагента. Важливе значення мають також передбачені законом наслідки невиконання або неналежного виконання з боку орендодавця або орендаря відповідних умов договору [20].

У договорі найму будівлі (споруди) першим за часом виникає обов'язок наймодавця передати річ. Відповідно до ч. 2 ст. 334 ЦК України переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без

зобов'язання доставки. До передання майна прирівнюється вручення коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно [259, с. 64-71].

Відповідно до ст. 795 ЦК України передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), що його підписують сторони договору. З цього моменту починається відлік строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Отже, за загальним правилом обчислення строку договору найму будівлі (споруди) починається з моменту оформлення передавального документа (тобто з моменту підписання його сторонами або їх представниками).

Передача будівлі або іншої капітальної споруди і прийняття цього об'єкта здійснюється на підставі акту прийняття-передачі, який підписується сторонами. Вимоги до змісту акту прийняття-передачі ЦК України не встановлює. Акт має включати назву об'єкта, його місцезнаходження, вартість об'єкта за станом на дату оцінки. В договорі або акті прийняття-передачі може бути передбачено строк, упродовж якого здійснюється передавання об'єкта. Відлік може починатися з моменту надходження коштів у розмірі, встановленому договором.

До акту прийняття-передачі об'єктів, якщо це передбачено, можуть додаватися: технічна документація (інвентарна справа, акт прийняття до експлуатації, плани зовнішніх мереж тощо), а також свідоцтва про право власності на об'єкти, зареєстровані в державних бюро технічної інвентаризації; оцінка вартості та матеріали бухгалтерського обліку про вартість об'єкта передачі; договори оренди, найму приміщень; розрахунки кошторисів на утримання та ремонт об'єктів; устаткування та обладнання, що передаються разом з об'єктом; характеристика технічного стану об'єктів тощо.

Для капітальних споруд може бути окремо передбачено групу капітальності, площу забудови, площу земельної ділянки, інженерне

обладнання об'єкта передачі (водопроводи, каналізація, центральне опалення, телефонізація тощо).

Відповідно до ч. 1 та 2 ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди. Орендоване майно (крім таких видів нерухомого майна, як приміщення, частини будівель, споруд, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна) включається до балансу орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим. Орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі підприємства чи господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації), із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

У цивілістичній літературі запропоновано передбачити в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» обов'язок сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна складати акт приймання-передачі об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору із зазначенням у ньому стану об'єкта [221, с. 4]. Слід підтримати зазначену пропозицію, оскільки до цього часу відповідні зміни до ч. 4 ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» внесені не були.

Повернення наймачем предмета договору найму будівлі (споруди) оформляється відповідним документом (актом), що його підписують сторони договору. З цього моменту дія договору найму будівлі (споруди) припиняється. Повернення будівлі, іншої капітальної споруди має здійснюватися в тому самому порядку, як і передача. Припинення договору означає припинення існування (погашення) прав і обов'язків його учасників, що становлять зміст договору.

Крім того, упродовж строку найму будівлі (споруди) сторонам не обійтися без документа, складеного щомісячно (щоквартально) про виконання цього договору [159, с. 427].

До фактичної передачі переданих в оренду будівлі або споруди орендарю і підписання сторонами акту передачі або іншого відповідного документа договір оренди не може вважатися виконаним. Більш того, ухилення однієї зі сторін від передачі (прийняття) відповідного майна або підписання акту передачі розглядається як відмова від виконання договору найму будівлі (споруди) [20].

Якщо наймодавець не виконає обов'язку щодо передачі наймачеві майна, то 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 (ст. 766 ЦК України).

Згідно з ч. 3. ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Невиконання наймачем зобов'язання щодо прийняття від наймодавця переданої в оренду будівлі або споруди також тягне для нього певні негативні наслідки (крім обов'язку відшкодувати заподіяні збитки). Зокрема, через відсутність будь-якого спеціального правила в §4 гл. 58 ЦК України, в подібній ситуації у випадках, коли наймач не приймає майно або відмовляється його прийняти, наймодавець має право вимагати від наймача прийняти об'єкт оренди або відмовитися від виконання договору.

Також до основних обов'язків наймодавця за договором найму будівлі (споруди) відповідно до ч. 1 ст. 767 ЦК України належить передача речі у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. Стан та комплектність майна, що передається в найм, повинні бути обумовлені договором найму. Якщо цього не зроблено, стан та комплектність майна впливають із його призначенням, яке, в свою чергу, також визначається договором або метою, заради якої майно зазвичай використовується. Якщо до стану або комплектності майна пред'являються якісь незвичайні вимоги, вони обов'язково повинні бути обумовлені договором.

Об'єкт найму повинен передаватися наймачеві з усіма його приналежностями (ст. 186 ЦК України) та необхідними документами, які до нього відносяться (технічний паспорт, інструкція з експлуатації, сертифікат якості тощо).

Зазначене правило про належний стан майна, що передається в найм, не означає, що не може бути об'єктом відносин найму майно, яке має якісь недоліки. Передача такого майна в найм можлива, але лише за умови погодження цього в договорі [158, с. 351].

Також 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 (ч. 2 ст. 767 ЦК України). Обов'язковою умовою відповідальності наймодавця в разі неповідомлення наймача про особливі властивості та недоліки речі, що призвели до вищеперерахованих негативних наслідків, є обізнаність самого наймодавця про такі особливі властивості та недоліки.

Крім того, 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 (ч. 3 ст. 767 ЦК України).

У всіх інших випадках відповідальність за недоліки переданого в оренду майна покладається на орендодавця. Йдеться про такі недоліки, які перешкоджають використанню орендованого майна за його призначенням як повністю, так і частково.

У подібних ситуаціях орендар може скористатися наданими йому ЦК України способами захисту порушеного права, а саме: вимагати від орендодавця або безоплатного усунення недоліків майна, або відповідного зменшення орендної плати, або відшкодування витрат, зроблених їм для усунення недоліків переданого майна; безпосередньо утримати суму здійснених ним витрат щодо усунення таких недоліків з належних орендодавцеві орендних платежів за умови попереднього повідомлення про це орендодавця; вимагати дострокового розірвання договору.

Орендодавцю надана єдина можливість уникнути зазначених негативних наслідків. Для цього він, отримавши відповідне повідомлення орендаря, повинен без зволікання замінити надане орендарю майно іншим аналогічним майном в належному стані або безоплатно усунути недоліки переданого ним в оренду майна [20, с. 589].

На майно, що передається у найм (оренду), особливо коли йдеться про нерухоме майно, можуть бути встановлені права третіх осіб, не сторін за договором найму будівлі (споруди). Адже передача майна в найм не є підставою для припинення або зміни прав третіх осіб на це майно. Такі права зберігаються і після укладення договору найму у вигляді обтяжень нерухомого майна.

У ч. 1 ст. 769 ЦК України зазначається, що таким обтяженням може бути, зокрема, право застави. Разом з тим наймодавець повинен попередити наймача і про інші речові та зобов'язальні права на предмет договору найму, зокрема про наявні сервітути, права покупця за договором купівлі-продажу тощо.

Згідно з ч. 2 ст. 769 ЦК України при укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається в 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.

Передачею речі у користування наймача обов'язки наймодавця не вичерпуються, тому договір найму будівлі (споруди) є двостороннім та синалагматичним. Так, згідно з ч. 2 ст. 776 ЦК України капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлене 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.

Відповідно до ч. 1 ст. 776 ЦК України договором найму будівлі (споруди) може бути передбачено обов'язок наймодавця проводити також поточний ремонт будівлі (споруди).

Закон не містить визначення капітального та поточного ремонту речі. Як правило, відмінність між капітальним і поточним ремонтом визначається в нормативних документах відповідної спеціалізації.

Що стосується ремонту будинків і споруд, відповідне значення термінів викладено в листі Держкомбуду України від 30.04.2003р. №7/7-401 [269].

Капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації будівлі в цілому або її частин (за умови їх автономності).

До капітального ремонту відносять ремонтно-будівельні роботи, які в комплексі передбачають заміну, відновлення та модернізацію конструкцій і обладнання будинків у зв'язку з їхнім фізичним зносом і руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також поліпшення планування будинку та благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Міністерством регіонального розвитку та будівництва України у листі від 15.06.2009р. №9/9-1056 було роз'яснено, що капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також поліпшення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації будівлі в цілому або її частин (за умови їх автономності). Поточний ремонт – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій та інженерного обладнання. Водночас у листі зазначено, що коли будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі). Інакше кажучи, кожен конкретний випадок слід розглядати окремо. Але в цілому суть, сподіваємося, зрозуміла. Поточний ремонт – це підтримання об'єкта в робочому стані, капітальний – відновлення експлуатаційних характеристик об'єкта та їх поліпшення. Перелік робіт, що належать до капітального та поточного ремонтів, наведено зазвичай у відповідних будівельних нормах чи правилах. Наприклад, перелік робіт з капремонтів житлових будинків можна знайти у ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт». Класифікацію робіт з ремонтів автомобільних доріг загального користування наведено у ВБН Г.1-218-182:2006.

У цивілістичній літературі зазначається, що капітальний ремонт – комплекс будівельних робіт, пов'язаних із відновленням або покращенням експлуатаційних показників, заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта і його техніко-економічних показників. Поточним же слід вважати такий ремонт, необхідність проведення якого виникає із звичайного користування майном, не пов'язаного з істотним пошкодженням або псуванням його основних конструктивних елементів (наприклад, заміна олії в автомобілі). Поточний ремонт, на відміну від капітального, як правило, не збільшує вартість орендованого майна та не усуває його зносу [158, с. 358-359].

Отже, під капітальним ремонтом можна розуміти такий ремонт, який викликаний істотним пошкодженням, псуванням або зносом основних частин (конструктивних елементів) орендованого майна та спрямований на їх відновлення.

Під поточним ремонтом мається на увазі комплекс ремонтно-будівельних робіт, що передбачає систематичну і своєчасну підтримку експлуатаційних якостей і попередження передчасного зносу конструкцій та інженерного обладнання.

Договором найму мають бути врегульовані відносини сторін під час проведення капітального ремонту. Так, наймач, наприклад, може вимагати від наймодавця надання йому аналогічного майна на час проведення капітального ремонту, або договором може бути встановлене призупинення відносин найму, доки капітальний ремонт не було проведений. Якщо договором найму відносини сторін на час проведення капітального ремонту не визначені, треба виходити із загальних положень ст. 762 ЦК України, відповідно до якої наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

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 (ч. 3 ст. 776 ЦК України).

Однак слід мати на увазі, що наймач має право провести не будь-який капітальний ремонт, а лише такий, не проведення якого перешкоджає використанню речі відповідно до призначення та умов договору (наприклад, заміна зірваного бурею даху на будинку). В разі виникнення спору обов'язок доводити необхідність проведення капітального ремонту та його вартості покладається на наймача [180].

Обов'язки наймача. Оскільки договір найму (оренди) будівлі є консенсуальним договором, то наймач зобов'язаний, у першу чергу, прийняти майно, яке передається за договором у оренду. У законі не визначено наслідків безпідставної відмови наймача прийняти предмет договору, а тому пропонується встановити відповідальність наймача за неприйняття ним майна у користування за консенсуальним договором найму (оренди) у формі відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям майна без поважних причин.

До основних обов'язків наймача за договором найму будівлі (споруди) належить обов'язок своєчасно вносити плату. Питання особливостей плати за користування майном у договорі найму було предметом розгляду у попередньому підрозділі 3.1.

Також до обов'язків наймача належить зобов'язання користуватися річчю, отриманою в найм, відповідно до її призначення та умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України). У разі використання наймачем речі всупереч умовам договору або не за призначенням наймодавцеві надається право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 773 ЦК України). Будь-яка зміна стану речі, в тому числі й її поліпшення, може бути проведена наймачем виключно за згодою наймодавця (ч. 3 ст. 773 ЦК України). Наслідки зміни наймачем стану речі без згоди наймодавця визначені ст. ст. 778-779 ЦК України.

Оскільки право користування наймача – це вид і міра можливої поведінки, то наймач може і не використовувати найняте майно. Це загальне положення, на нашу думку, потребує уточнення, оскільки користування окремими видами майна на умовах найму може бути одночасно і правом, і обов'язком наймача [139, с. 11].

У зв'язку із зазначеним, постає питання: чи є обов'язком наймача будівлі (споруди) її використання та чи передбачена законодавством України відповідальність за невикористання речі, що є предметом договору найму?

Щодо будівель, які належать до житлового фонду, така відповідальність законом передбачена. Відповідно до ст. 151 Житлового кодексу України (далі – ЖК України) [77] громадяни, які мають в приватній власності жилий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, провадити за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати в порядку придомову територію.

Безгосподарне утримання громадянином належного йому будинку (квартири) тягне за собою наслідки, передбачені Цивільним кодексом Української РСР.

Зазначене положення застарілого на сьогодні ЖК України у цілому відповідає нормам цивільного законодавства України, оскільки обов'язок власника утримувати майно, що йому належить, закріплений у ст. 322 ЦК України.

При цьому, як вже було зазначено, у разі укладення власником житла договору найму поточний ремонт житла покладається на наймача, якщо інше не передбачено договором, а капітальний – на наймача, якщо це прямо передбачено договором (ч. 1, 2 ст. 819 ЦК України).

Правовідносини щодо утримання жилих будинків регулюються Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. №76. Зміст Правил дозволяє

зробити висновок, що обов'язок здійснювати утримання багатоквартирних будинків, прибудинкових територій, їх технічне обслуговування покладається на суб'єктів господарювання, наділених повноваженнями надавати споживачам житлово-комунальні послуги (абзац шостий пункту 2.2.2, пункти 2.4.1, 2.6.1, 5.5.5 тощо). Підставою для виникнення відносин щодо надання житлово-комунальних послуг є договір на утримання житлових будинків і прибудинкових територій, який укладається між власником житлового фонду, на балансі якого перебуває дана будівля, та відповідною господарською організацією, яка займається наданням житлово-комунальних послуг. Типова форма такого договору затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 07.09.1998 р. №194.

Таким чином, власники житла безпосередньо зобов'язані утримувати лише майно, розташоване в межах житлового будинку (квартири), що їм належить, в той час як роботи (послуги) щодо підтримання належного стану зовнішніх конструкцій багатоквартирного будинку, утримання ліфтів, сходинок, міжповерхових дверей, сміттєпроводу та іншого майна, яке є об'єктом спільного користування мешканців багатоквартирного будинку, здійснюється іншим суб'єктом – організацією, яка надає житлово-комунальні послуги, хоча і за рахунок самих власників та наймачів, які сплачують квартирну плату.

Згідно зі ст. 135 ЦК УРСР, якщо громадянин безгосподарно утримував належний йому жилий будинок, допускав його руйнування, виконком місцевої ради міг призначити йому необхідний строк для ремонту будинку, а якщо він не виконував дане розпорядження без поважних причин – за рішенням суду будинок міг бути вилучений з власності особи з передачею його до фонду місцевої ради депутатів.

Наразі подібних норм у ЦК України не існує, принаймні не існує такої підстави припинення права власності на житло, як «безгосподарне його утримання» (ст. 346 ЦК України). Разом з тим все ж слід допустити теоретичну можливість позбавлення особи права власності на житло у судовому порядку з

використанням загальних норм та принципів цивільного права про недопущення при здійсненні своїх прав порушення прав інших осіб (ч. 2 ст. 13 ЦК України), про обов'язок власника утримувати належне йому майно (ст. 322 ЦК України), про справедливість, добросовісність та розумність поведінки учасників цивільних правовідносин (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України) [78, с. 489].

Крім того, житловий будинок, якому загрожує пошкодження або знищення з вини власника, може бути примусово викуплений у нього, якщо він віднесений до пам'яток історії та культури, на підставі ст. 352 ЦК України.

Безгосподарне утримання власником житла, порушення ним правил користування жилими приміщеннями є адміністративним правопорушенням. Згідно зі ст. 150 КпАП [98] відповідні дії тягнуть за собою попередження або накладення штрафу в розмірі від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

У законодавстві відсутні спеціальні норми щодо покладення відповідальності на власника або наймача нежитлової будівлі (споруди) за не забезпечення його схоронності, не проведення за свій рахунок поточного або капітального ремонту, недбалого ставлення до прибудинкової території.

Тому пропонується внести зміни до ст. 773 ЦК України шляхом доповнення її положенням про те, що, коли не використання об'єкта може призвести до його знищення чи знецінення, – використання (експлуатація) майна є обов'язком наймача. Крім того, пропонується включити до ЦК України положення, відповідно до якого, у разі невикористання будівлі (споруди) наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків за не проведення поточного ремонту будівлі (споруди).

Обов'язком наймача також є проведення поточного ремонту [228, с. 58]. Поточним слід вважати такий ремонт, необхідність проведення якого виникає із звичайного користування майном, не пов'язаного з істотним пошкодженням або псуванням його основних конструктивних елементів (наприклад, заміна олії в

автомобілі). Поточний ремонт, на відміну від капітального, як правило, не збільшує вартість орендованого майна та не усуває його зносу.

Відповідно до ст. 18-1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором. Якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право: відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту; вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. Договором або законом може бути встановлений інший порядок проведення поточного ремонту.

Особливий інтерес викликає документальне оформлення ремонту, проведеного господарським способом. З метою економії керівництвом цілком може бути ухвалено рішення провести нескладний поточний ремонт самотужки. Якщо ж спеціалізація працівників дозволяє, самотужки можна проводити і капітальний ремонт приміщення. Однак при цьому варто враховувати, що проведення деяких будівельних робіт вимагає одержання ліцензії відповідно до ст. 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» [206] від 01.06.2000 р. №1775-III (далі – Закон №1775). Зокрема, ліцензуванню підлягає така будівельна діяльність: вишукувальні та проектні роботи для будівництва, зведення несучих та огорожуючих конструкцій, будівництво та монтаж інженерних і транспортних мереж (п. 30 ст. 9 Закону №1775) [134].

В разі невиконання наймачем обов'язку здійснювати поточний ремонт речі, переданої в найм, якщо це створює загрозу пошкодження речі, наймодавець вправі вимагати дострокового розірвання договору найму.

Наймач, який з власної вини допустив погіршення переданої йому речі, зобов'язаний усунути такі погіршення, тобто привести стан речі у відповідність із станом, в якому річ передавалася йому в найм, з урахуванням нормального зношення (ч. 1 ст. 779 ЦК України).

В разі неможливості відновлення речі, тобто повернення її до належного стану, наймач зобов'язаний на вимогу наймодавця відшкодувати йому завдані збитки (ч. 2 ст. 779 ЦК України). У цьому випадку йдеться про збитки в повному обсязі: як реальну шкоду, так і упущену вигоду.

Наймач несе відповідальність за погіршення стану речі за наявності вини. Отже, наймач не може відповідати за погіршення речі через її природні властивості (якщо це сталося внаслідок нормального зношення); якщо це сталося в результаті упущень наймодавця (наприклад, неповідомлення останнім наймача про певні властивості речі або особливості її експлуатації), а також в інших випадках, якщо має місце відсутність вини наймача (наприклад, наявність обставин непереборної сили).

В разі, якщо погіршення стану речі відбулося за вини як наймодавця, так і наймача, останній не звільняється від відповідальності, проте розмір відповідальності повинен бути відповідно зменшений.

Закон не надає відповіді на питання, чи несе наймач відповідальність за погіршення речі, викликане діями третіх осіб, які отримали доступ до використання речі з дозволу наймача (членів сім'ї наймача, його гостями, родичами тощо). Практика в даному випадку йде шляхом покладення на наймача відповідальності, оскільки тут його вина виражається в допуску до речі осіб, які навмисно або з необережності погіршили стан речі [158, 363].

Згідно з ч. 1 ст. 786 ЦК України 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. Перебіг позовної давності стосовно вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача – з моменту припинення договору найму (ч. 2 ст. 786 ЦК України)³.

Договором або законом може бути встановлений обов'язок наймача укласти договір страхування речі, що передана у найм (ч. 2 ст. 771 ЦК України). При цьому строк дії договору страхування об'єкта оренди майна має відповідати строку дії договору оренди, а страхова сума має бути встановлена в розмірі, не меншому від вартості орендованого майна.

Відповідно до 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 у стані, який було обумовлено в договорі. При цьому йдеться як про припинення договору найму в результаті закінчення строку його дії, так і про дострокове припинення договору на вимогу будь-якої зі сторін.

Законодавець застосовує термін «негайно» для визначення строку для повернення речі. «Негайно» означає повернення речі одразу після припинення договору. Якщо повернення речі пов'язано з певними підготовчими діями (вивіз речей наймача із приміщення; прибирання квартири; вилучення поліпшень, які є віддільними від речі та зроблені наймачем тощо), повернення речі наймодавцеві здійснюється після проведення таких дій. Сторони в договорі найму можуть передбачити інші строки для повернення речі наймодавцеві після припинення договору найму.

³ Див: Рішення Конституційного Суду України від 03.07.2012 №14-рп/2012 у справі №1-20/2012

Наймач зобов'язаний повернути орендовану річ наймодавцеві у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

Згідно з ч. 2 ст. 785 ЦК України встановлюється законна неустойка за несвоєчасне повернення наймачем речі, переданої в найм. Розмір такої неустойки встановлюється у сумі подвійної плати за користування річчю за період прострочення. У п. 5.4. Постанови №12 зазначається, що неустойка, стягнення якої передбачено ч. 2 ст. 785 ЦК України, є самостійною майновою відповідальністю у сфері орендних правовідносин і визначається як подвійна плата за користування річчю за час прострочення. Ця неустойка не може бути ототожнена з неустойкою (штрафом, пенею), передбаченою п. 1 ч. 2 ст. 258 ЦК України, оскільки, на відміну від приписів ст. 549 ЦК України, її обчислення не здійснюється у відсотках від суми невиконання або неналежного виконання зобов'язання (штраф), а також у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання (пеня). Тому, застосування до відповідних позовів спеціальної позовної давності, передбаченої п. 1 ч. 2 ст. 258 ЦК України, є неправильним.

Крім того, слід враховувати, що передбачені ст. 785 ЦК України наслідки, пов'язані з моментом припинення договору найму. Підстави припинення даного виду договорів визначені в ч. 2 ст. 291 ГК України, згідно з якою договір оренди припиняється, зокрема, у разі закінчення строку, на який його було укладено. Водночас, необхідно зауважити, що у силу спеціальної норми ст. 795 ЦК України договір найму будівлі (споруди) припиняється з моменту оформлення відповідних документів (актів), що підтверджують повернення наймачем предмета договору найму.

Далі, не зупиняючись на правах наймодавця, оскільки вони кореспондують обов'язкам наймача, слід розглянути детальніше права наймача.

Як вже зазначалося, договір найму будівлі (споруди) має характерну особливість, яка полягає в тому, що 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 (ч. 1 ст. 796 ЦК України).

Будівлі та інші капітальні споруди є об'єктами нерухомості, які нерозривно пов'язані із землею і переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення. Володіння та користування такими об'єктами з боку наймача логічно передбачає в нього певні права і стосовно земельної ділянки, на якій знаходиться предмет договору найму. Виходячи з цього, ЦК України встановлює, що при укладанні договору найму будівлі (споруди) наймачеві автоматично 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. Передача земельної ділянки у користування за вказаними правилами проводиться незалежно від того, чи існують у договорі умови щодо прав на земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, інші капітальні споруди (їх окремі частини), що передаються у найм. Крім того, норми, які встановлюють згадані правила, не мають характеру диспозитивності, тобто застосовуються й поза волею наймодавця та наймача.

Важливим є той факт, що надання наймачу права користування земельною ділянкою є обов'язковим не тільки для сторін за договором оренди будівлі (споруди), а й для власника земельної ділянки у разі, коли такою особою не є наймодавець. Презюмується, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування нею, якщо інше прямо не встановлене договором наймодавця з власником земельної ділянки.

Для того, щоб не виникало спірних питань щодо розміру прилеглої земельної ділянки, потрібно укласти додаткову угоду, яка буде невід'ємною частиною договору, де чітко визначити межі земельної ділянки. Викласти порядок використання орендарем та розмір ділянки саме в додатковій угоді потрібно для того, щоб основний договір не містив додаткових ознак договору оренди землі.

Якщо наймодавець є титульним володільцем земельної ділянки, сторони відповідно до ч. 2 ст. 796 ЦК України можуть установити розмір земельної ділянки, яка передається наймачу. Це випливає з того, що відповідно до загальних засад цивільного права особа не може передати іншій особі більше прав, ніж вона володіє сама. Тобто встановлення у договорі найму будівлі (споруди) розміру земельної ділянки, яка передається наймачу, у випадку, коли наймодавець не має юридично ніяких прав відносно такої ділянки, а виступає тільки фактичним землекористувачем, є нікчемним. Якщо ж розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

Хоча у ст. 796 ЦК України йдеться про надання наймачеві права користування земельною ділянкою, він не стає суб'єктом земельних правовідносин. Це його право не підлягає державній реєстрації. Наймач з приводу користування земельною ділянкою знаходиться у правовідносинах виключно з наймодавцем, а його права та обов'язки, що стосуються користування земельною ділянкою, входять до складу його цивільних правовідносин з наймодавцем, що виникли на підставі договору найму будівлі (споруди).

Правовідносини, в яких наймач будівлі (споруди) набув у відповідних межах права користування земельною ділянкою, у випадках, коли наймодавець не є власником земельної ділянки, на якій цей об'єкт розташований, не можна

кваліфікувати як суборенду та застосовувати положення законодавства про суборенду [272, с. 437].

Відносини щодо користування земельними ділянками регулюються §3 гл. 58 ЦК України, ЗК України від 25 жовтня 2001 р., Законом України «Про оренду землі», іншими актами земельного законодавства. Разом з тим, дані акти лише незначним чином стосуються питання переходу права користування земельною ділянкою при укладенні договору найму будівлі (споруди). Наприклад, у ЗК України немає жодної статті, присвяченої цьому. Натомість регулювання в ньому зазнав перехід права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду (ст. 120 ЗК України). Відповідно до гл. 15 ЗК України право користування землею може бути постійним (без встановлення строку) або строковим (право оренди земельної ділянки).

Оскільки користування земельною ділянкою у цьому випадку має похідний характер від договору найму будівлі (споруди), який згідно із ст. 759 ЦК України завжди є строковим (навіть якщо строк договору не встановлений у самому договорі), таке землекористування завжди буде строковим.

Надання земельної ділянки у користування наймачу є, як уже зазначалося, обов'язковим. Разом з тим, невиконання цього правила ніяких спеціальних санкцій не передбачає.

Відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України правом орендаря є передача будівлі (споруди) у піднайм за згодою наймодавця. Договором піднайму (суборенди) є договір, на підставі якого наймач передає об'єкт найму у користування третій особі. Об'єктом договору піднайму може бути як все, так і частина найнятого майна. Дозвіл наймодавця на передачу речі в піднайм може бути зафіксований в самому договорі найму, в додатковій угоді до нього або наданий пізніше в формі односторонньої дії наймодавця (наприклад, письмового дозволу).

Відповідно до ч. 2-4 ст. 22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного або місцевого бюджету. Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до відповідного бюджету покладається на орендодавців, зазначених у ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Порядок використання плати за суборенду майна визначається: Кабінетом Міністрів України – для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. У зв'язку з цим в разі дострокового припинення (розірвання на вимогу однієї сторони) договору найму договір піднайму також автоматично припиняється.

До договору піднайму застосовуються положення про договір найму. У відносинах піднайму наймач отримує відносно піднаймача всі права та обов'язки наймодавця. В свою чергу, піднаймач має права та обов'язки наймача. При цьому піднаймач не вступає в якісь відносини із наймодавцем. Перед останнім відповідальним за стан речі та внесення плати за користування залишається наймач. Він повинен виконувати свої обов'язки незалежно від того, яким чином виконує свої обов'язки піднаймач. Тобто, якщо, наприклад, піднаймач несвоєчасно здійснює платежі за користування річчю, це не звільняє наймача від здійснення платежів на користь наймодавця.

Від договору піднайму слід відрізняти договір перенайму (переоренди) майна, відповідно до якого наймач передає свої права та обов'язки за договором найму третій особі, а сам вибуває із договору. До договору перенайму застосовуються загальні положення про заміну особи в зобов'язанні (ст. ст. 512-522 ЦК України).

Договором найму або законом може бути передбачена заборона передавати річ у користування третім особам. Законом України «Про оренду державного та комунального майна» не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів підприємств (ч. 1 ст. 22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Відповідно до ст. 775 ЦК України наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм. Відповідно до ст. 189 ЦК України продукцією, плодами та доходами є все те, що виробляється, добувається, одержується з речі або приноситься річчю. За загальним правилом, продукція, плоди та доходи належать власнику речі, якщо інше не передбачене законом або договором. Отже, у відносинах найму встановлюється виключення із такого загального правила. Так, право власності на продукцію, плоди та доходи, одержані наймачем в результаті користування річчю, переданою в найм, належить наймачеві. Таке положення кореспондує загальній меті відносин найму – користування річчю наймачем, тобто вилучення корисних властивостей речі. Отже, всі корисні властивості речі, що проявляються у можливості приносити плоди, доходи або продукцію, вилучаються наймачем [158, с. 679].

Метою встановлення переважних прав у ЦК України є захист інтересів учасників деяких видів юридичних осіб, власників, орендарів, а, отже, суб'єктів приватних відносин. Як вже було зазначено у п. 3.1 дослідження, ч. 1 ст. 777 ЦК України передбачає переважне право наймача на укладення договору найму на новий строк після спливу строку договору.

Відповідно до ч. 2 ст. 777 ЦК України 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. Порядок реалізації цього права наймачем законом не визначений. Наймодавець, який бажає продати річ, що передана в найм, зобов'язаний перш за все повідомити наймача про свій намір та про умови продажу. І лише в разі відмови наймача купити річ на запропонованих умовах наймодавець вправі запропонувати річ іншим особам. Але якщо немає бажаючих купити річ на умовах, запропонованих наймодателем, і він погодиться продати її на умовах, які задовольняють наймача, останній знову має переважне право на купівлю речі [158, с. 680].

Таким чином, орендарю, крім переважного права на укладення договору оренди на новий строк, надається також переважне право на купівлю орендованої будівлі (споруди) або нежитлового приміщення. У зв'язку з цим орендодавець повинен спочатку повідомити орендаря про свій намір продати приміщення та повідомити умови, на яких він бажає продати приміщення. Зокрема, необхідно вказати вартість приміщення, строк сплати коштів, та, що є особливо важливим – строк для надання відповіді про бажання орендаря придбати приміщення. У разі неотримання від орендаря повідомлення у встановлений термін, орендодавець має право вважати орендаря таким, що відмовився від реалізації свого переважного права.

Проте, орендареві для реалізації переважного права на купівлю приміщення необхідно дотримуватись таких самих вимог, як і для укладення договору оренди, – належно виконувати умови договору оренди. За неналежного виконання умов договору оренди орендар втрачає переважне право на придбання приміщення. Причому слід мати на увазі, що дане переважне право діє у випадку, якщо орендодавець повідомить про бажання продати приміщення під час дії договору оренди, оскільки особа, яка має переважне право на придбання приміщення, відповідно до вимог законодавства

на момент оголошення наміру продати приміщення повинна мати статус наймача.

У випадку оголошення наміру продати приміщення після закінчення договору оренди, орендар вже не матиме переважного права на придбання цього приміщення, оскільки він вже втратить статус наймача. Важливим є питання про продаж приміщення тоді, коли до закінчення дії договору оренди залишається небагато часу. Орендодавець може мати намір продати приміщення третій особі, а орендодавець виявлятиме бажання продовжувати користуватися цим приміщенням на праві оренди чи навіть придбати його. У цьому випадку орендодавець зможе уникнути проблем з орендарем, якщо він заявить про те, що бажає використовувати приміщення для власних потреб. За таких обставин орендар втрачає своє переважне право на укладення договору оренди і буде вимушений звільнити приміщення, а орендодавець зможе продати його. За даних обставин не буде порушено переважних прав орендаря, оскільки покупець буде користуватися приміщенням не на підставі договору оренди, а на підставі договору купівлі-продажу.

Крім того, орендодавець не зможе заявити вимог стосовного його переважного права на придбання приміщення, оскільки намір продати приміщення виник після того, як орендар втратив своє переважне право на його купівлю. Проте, якщо орендодавець і орендар погодяться укласти договір купівлі-продажу, але після припинення договору оренди реально не укладуть його, чи продовжує діяти переважне право орендаря на придбання приміщення? Особливістю переважного права у договорі найму є те, що воно здобувається під час дії договору, проте реально реалізуватися може і після припинення його дії (укладення нового договору оренди після закінчення дії старого договору). Законодавство визначає умови, за яких орендар має переважне право на придбання приміщення — належне виконання умов договору та виявлення сторонами бажання здійснити купівлю-продаж під час дії договору оренди. У даному випадку слід вважати, якщо орендодавець здійснив пропозицію укласти

договір купівлі-продажу, а орендар висловив бажання придбати це приміщення на умовах орендодавця, то можна вважати, що орендар є таким, що вже здобув переважне право на укладення договору і воно не втрачається після припинення договору оренди.

На нашу думку, за аналогією із ч. 4 ст.362 ЦК України орендодавець, який відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк або у продажу орендованої речі, але протягом року від дня закінчення строку договору з ним, уклав договір оренди або купівлі-продажу з іншою особою, орендар має право вимагати у судовому порядку переведення на нього прав та обов'язків орендаря або покупця за укладеним договором найму (оренди) або купівлі-продажу, а також відшкодування збитків, заподіяних відмовою поновити з ним договір найму чи укласти договір купівлі-продажу. При цьому, договором найму будівлі (споруди) може бути передбачена відповідальності орендодавця у формі штрафних санкцій за порушення переважного права орендаря на укладення договору на новий строк.

Наймач має право поліпшити річ за згодою наймодавця (ст. 778 ЦК України). Поліпшення речі означає проведення певних її змін, завдяки яким істотно покращується її стан, корисність, комфортабельність, зовнішній вигляд тощо у порівнянні з тим станом, в якому річ знаходилася до передачі наймачеві (наприклад, проведення ремонту найнятого приміщення, встановлення на автомобілі додаткових приладів тощо). Здійснення поліпшень треба відрізняти від проведення наймачем ремонту, в результаті якого відновлюються якісні характеристики майна, втрачені ним під час найму.

Юридична доля поліпшень, зроблених наймачем, залежить від двох обставин: а) чи можуть поліпшення бути відокремлені від речі без її пошкодження; б) чи була надана згода наймодавця на проведення поліпшень.

Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження (наприклад, встановлення в орендованій квартирі пральної машини або нової пліти), наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за

згодою наймодавця, наймач, незалежно від того, чи можна відокремити поліпшення, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Таке право наймача виникає виключно за наявності дозволу наймодавця, який може бути зроблено в різних формах: або шляхом включення такого положення до договору найму, або шляхом видачі наймодавцем окремого документу (листа, повідомлення тощо).

Частина 4 ст. 778 ЦК України містить нове у порівнянні із ЦК УРСР правило, відповідно до якого якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником.

Якщо поліпшення речі, переданої у найм, зроблені наймачем, без згоди наймодавця та не можуть бути відокремлені від речі без шкоди для неї, наймач не має права на відшкодування їх вартості. Тобто фактично витрати наймача на здійснення таких поліпшень залишаються некомпенсованими і після повернення речі із користування складатимуть прибуток наймодавця. Разом з тим в разі наявності бажання наймодавця він може компенсувати ці витрати наймача.

На нашу думку, у законодавстві слід закріпити письмову форму надання згоди на проведення поліпшень речі, переданої у найм з установленням обсягу та вартості цих поліпшень та визначенням порядку її отримання.

Щодо обов'язковості одержання згоди наймодавця для поліпшення орендованого приміщення, слід навести приклад із судової практики. У липні 2005 р. товариство з обмеженою відповідальністю «Клуб «Ініціал» (далі – ТОВ) звернулося до Господарського суду Луганської області з позовом до Федерації професійних спілок Луганської області (далі – Федерація профспілок) про визнання права власності на 51/100 об'єкта нерухомості.

Позовні вимоги обґрунтовано наявністю згоди Федерації профспілок на проведення капітального ремонту орендованого майна, внаслідок чого було створено нове приміщення, співвласником якого стало ТОВ.

Відповідач, заперечуючи проти позову, зазначив, що ТОВ без дозволу президії Ради Федерації профспілок (далі – Президія) перепланувало і відремонтувало орендоване приміщення на порушення умов п. 5.7 договору оренди цілісного майнового комплексу учбового центру Федерації профспілок (далі – учбовий центр) від 2 січня 1997 р. (далі – договір).

Господарський суд Луганської області рішенням від 26 жовтня 2005 р., залишеним без зміни постановами Луганського апеляційного господарського суду від 10 січня 2006 р. та Вищого господарського суду України від 14 березня 2006 р., позов задовольнив. Господарські суди посилялися на те, що управляючий справами Федерації профспілок і голова Федерації профспілок дали згоду на проведення позивачем капітального ремонту орендованого майна і створення нового приміщення вартістю 1 млн 285 тис. 716 грн, що становить 50,93% від початкової вартості орендованого майна, співвласником якого став орендар.

Верховний Суд України за касаційною скаргою Управління справами Федерації профспілок порушив касаційне провадження з перегляду постанови Вищого господарського суду України від 14 березня 2006 р. Скарга мотивується невідповідністю постанови цього суду рішенням Верховного Суду України з питань застосування норм матеріального права.

Залишаючи судові рішення без змін, касаційний суд обґрунтував свою постанову тим, що невідокремлювані поліпшення об'єкта оренди внаслідок проведеного за згодою орендодавця капітального ремонту призвели до створення нової речі, а саме готелю з категорією «дві зірки» та ресторану, законним співвласником яких стало ТОВ на підставі ст. 778 ЦК України.

Суд не погодився із цими висновками та встановив, що у п. 2.7 договору, укладеного між Федерацією профспілок і ТОВ, зазначено, що ТОВ зобов'язане за свій рахунок проводити поточний ремонт приміщення та інженерного обладнання. Питання, що стосуються капітального ремонту орендованого приміщення, обговорюються між орендарем та орендодавцем в окремій угоді

(п. 5.7 договору). Всі виконані поліпшення орендованого приміщення є власністю ТОВ, яке має право ним розпоряджатися та виділити зі складу орендованого приміщення (п. 5.1 договору). Отже, за умовами договору ТОВ має право на проведення лише поточного ремонту і може бути власником виконаних поліпшень, які можна відокремити без погіршення орендованого приміщення учбового центру.

У ст. 778 ЦК України передбачено, що наймач тільки за згодою наймодавця може поліпшити орендоване приміщення, відокремити від нього поліпшення без пошкодження приміщення, вилучити їх та в результаті інших поліпшень створити нову річ і стати її співвласником.

Визнаючи право спільної часткової власності за ТОВ на $\frac{51}{100}$ об'єкта орендованого майна, господарські суди не врахували, що відповідно до п. 20 статуту Федерації профспілок до виключної компетенції Президії належить вирішення питання щодо профспілкової власності, реалізації окремих її об'єктів і майна. Тобто ТОВ зобов'язане було отримати згоду на проведення капітального ремонту не в управляючого справами Федерації профспілок чи голови Федерації профспілок, а в колегіального органу Президії та відповідно до вимог п. 5.7 договору укласти про це угоду.

Такої згоди ТОВ не отримало, оскільки постановою від 23 лютого 2005 р. №П-18-7 Президія відмовила йому в проведенні капітального ремонту учбового центру.

Самовільне проведення ТОВ перепланування і реконструкції внутрішніх приміщень в ході капітального ремонту в межах капітальної будівлі учбового центру не створює нову річ, а лише поліпшує цю будівлю.

Таким чином, висновок господарських судів, з яким погодився і касаційний суд, щодо виконаних ТОВ поліпшень, в результаті яких було створено нову річ в об'єкті орендованого майна за згодою Федерації профспілок, необґрунтований і внаслідок цього помилковий, а застосування судами до спірних правовідносин ст. 778 ЦК України є безпідставним [181].

3.3. Особливості припинення договору найму будівлі (споруди)

Слід зазначити, що розмежування понять «припинення зобов'язань», «зміна договору», «припинення договору», «розірвання договору», «одностороння відмова від договору» у цивільному законодавстві України не проводиться. Не приділяється достатньої уваги цьому питанню і у цивілістичній літературі. Так, М.І. Брагінський лише зазначає про використання у цивільному праві, поряд із поняттями «зміна договору» та «розірвання договору», поняття «відмова від виконання», приділяючи увагу, головним чином, порядку та наслідкам зміни та розірвання договорів [20, с. 434].

Т.В. Боднар проводить класифікацію підстав припинення зобов'язань, також не визначаючи поняття «припинення зобов'язань» [16, с. 179]. С.Є. Андрєєва, І.О. Сивачова та А.І. Федотова вважають, що поняття «припинення договору» є більш широким, ніж поняття «розірвання договору» [5, с. 77]. На думку Н.М. Процьків, розірвання договору – це дія, направлена на припинення частково або повністю невиконаного договору на майбутнє [185, с. 6].

Аналіз співвідношення понять «припинення зобов'язань», «припинення договору» та «розірвання договору» свідчить про те, що поняття «припинення зобов'язань» включає випадки припинення як договірних, так і недоговірних зобов'язань. З цього слідує, що статті 598-609, 615 ЦК України мають характер загальних норм щодо припинення зобов'язання, а положення статей 651-654 ЦК України є спеціальними нормами, які визначають порядок припинення договору. Шляхом семантичного тлумачення значення слів «припинення» та «розірвання» можна зробити висновок про те, що припинення договору настає незалежно від волі сторін та у будь-який момент часу, тоді як розірвання договору можливе лише до закінчення дії договору. Тому, поняття «припинення договору» та «розірвання договору» співвідносяться як загальне та конкретне поняття.

Відповідно до цивільного законодавства України підставами припинення договору можуть бути як дії (наприклад, домовленість про розірвання договору (ч. 1 ст. 604, ч. 1 ст. 651 ЦК України), вимога однієї із сторін (ч. 2 ст. 598, ч. 2 ст. 651 ЦК України), одностороння відмова від зобов'язання (ст. 615, ч. 3 ст. 651 ЦК України), належне виконання (ст. 599 ЦК України)), так і події (наприклад, смерть фізичної особи). Однак підставами розірвання договору є лише дії сторін чи однієї з них, які передбачені договором або законом.

Підставами розірвання договору відповідно до ЦК України можуть бути: домовленість про розірвання договору (ч. 1 ст. 651 ЦК України), вимога однієї із сторін про розірвання договору (ч. 2 ст. 651 ЦК України), одностороння відмова від зобов'язання (ч. 3 ст. 651 ЦК України).

Є.О. Харитонов зазначає, що розірвання (зміну) договору слід відрізняти від односторонньої повної чи часткової відмови від договору, яка можлива лише у випадках, прямо передбачених законом чи договором [243, с. 460].

Відповідно до ст. 615 ЦК України, у разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або у повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом. Одностороння відмова від зобов'язання не звільняє винну сторону від відповідальності за порушення зобов'язання. Внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або у повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється.

Наслідком односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, є відповідно розірвання або зміна договору. У разі зміни договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо. У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються (ч. 1 та 2 ст. 653 ЦК України).

Відповідно до ст. 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або

законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Зміна або розірвання договору змінює або припиняє зобов'язання з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили (ч. 3 ст. 653 ЦК України).

Таким чином, зміна чи розірвання договору припиняє зобов'язання «на майбутнє». Зобов'язання та наслідки його виконання до моменту досягнення домовленості про зміну чи розірвання договору або до набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили не знищуються. З цим пов'язується правило ч. 4 ст. 653 ЦК України, відповідно до якого сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, зміна чи розірвання договору не є підставами для проведення реституції [57, с. 157].

Якщо договір змінений або розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією зі сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору (ч. 5 ст. 653 ЦК України).

Питання припинення договору найму (оренди) регулюється положеннями ст. ст. 781-784 ЦК України, ст. 291 ГК України та ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Договір найму припиняється в разі смерті фізичної особи – наймача, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 781 ЦК України).

Смерть фізичної особи – наймодавця за загальним правилом не припиняє відносин найму. Договір найму в цьому випадку припиняється тільки якщо він був нерозривно пов'язаний з особою наймодавця (ст. 608 ЦК України).

Що стосується ліквідації юридичної особи – будь-то наймодавець або наймач – договір найму в цьому випадку безумовно припиняється. Відповідно до підпункту 3.10 пункту 3 глави 5 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, у разі смерті фізичної особи або ліквідації юридичної особи – наймача (орендаря, користувача) за заявою наймодавця (орендодавця, позичкодавця) договір найму (оренди, позички) припиняє свою дію, про що нотаріус робить відповідний напис на всіх примірниках договору та в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій.

Законом (ч. 3 ст. 291 ГК України, ч. 2 ст. 651, ст. ст. 783, 784 ЦК України) передбачено можливість розірвання договору найму (оренди) за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін, а ст. 782 ЦК України – право наймодавця на односторонню відмову від такого договору. Згідно зі ст. 782 ЦК України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Щодо оренди державного та комунального майна закон не передбачає права односторонньої відмови орендодавця від договору оренди (ч. 1 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Відмова від договору є правом, а не обов'язком наймодавця. Про реалізацію цього права наймодавець повинен повідомити наймача. Закон не встановлює строку, протягом якого повинно бути зроблене таке повідомлення, тому логічною буде в цьому випадку реалізація права наймодавця в розумний строк, тобто строк, протягом якого наймач зможе отримати повідомлення наймодавця та підготувати річ до повернення наймодавцеві.

З моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору найму договір вважається розірваним. Тобто наймодавцеві немає потреби додатково звертатися до суду з вимогою про розірвання договору найму. Однак наймодавець має звертатися до суду із позовом до наймача у випадку, якщо наймач не виконує вимогу наймодавця про повернення речі із користування. На думку О.О. Іванова, взагалі, «у будь-якому випадку договір оренди може бути достроково розірваний тільки судом за позовом зацікавленої сторони договору» [43, с. 172].

На нашу думку, законодавець допустив помилку, коли визначив невнесення платежів за користування майном підставою для відмови від зобов'язання найму (оренди), а не в якості підстави для розірвання цього договору. Дана думка ґрунтується на тому, що факт невнесення плати наймачем має бути доведеним у судовому порядку [132, с. 39; 148, с. 22-23].

Тому наймодавець може звернутися до суду з вимогою про розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) належних платежів. Наприклад, можлива ситуація, коли наймач вносить плату за користування майном, однак не у повному обсязі. З цього питання у літературі висловлюється точка зору, відповідно до якої з метою забезпечення стабільності цивільного обігу наймодавець має право поновити свої права не шляхом розірвання договору найму, а через стягнення заборгованості по орендній платі та неустойки за прострочення платежу [119; 80, с. 99]. Однак, у судовій практиці щодо розірвання договору оренди державного або комунального майна зустрічаються протилежні позиції з цього питання. Так, згідно з правовою позицією Вищого господарського суду України при розгляді спорів про розірвання договорів оренди державного або комунального майна застосуванню підлягають ч. 2 ст. 651, ст. 782 ЦК України. До того ж, відповідно до зазначених норм, сплата, але не в повному обсязі орендної плати не може бути підставою для розірвання договорів оренди державного або комунального майна в судовому порядку [177].

Проте наявна і протилежна позиція, згідно з якою переважному застосуванню підлягає ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». На відміну від ч. 2 ст. 651, ст. 782 ЦК України, ця норма Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передбачає, що невиконання орендарями державного або комунального майна зобов'язань щодо своєчасного та повного внесення орендної плати є підставою для розірвання укладених з ними договорів оренди [177] .

З урахуванням положень ст. 653, 795 ЦК України та умов договору, якщо останніми передбачено, що після закінчення або дострокового розірвання договору оренди нарахування орендної плати за фактичне користування майном припиняється з моменту підписання акту приймання-передачі приміщень орендодавцеві, нарахування орендної плати за відповідний період є правомірним. Позовні вимоги, пов'язані з прийняттям майна з оренди (за наслідками припинення відповідного договору оренди), узгоджуються з приписом п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України, яким передбачений такий спосіб захисту цивільних прав та інтересів, як примусове виконання обов'язку в натурі. Отже, орендар на підтвердження виконання зобов'язання за договором оренди (найму) вправі в судовому порядку вимагати прийняття від нього орендодавцем майна, яке було предметом договору, та документального оформлення такого прийняття згідно з ч. 1 ст. 545, ч. 2 ст. 795 ЦК України.

Відмова від договору найму будівлі (споруди) на підставі, передбаченої абз. 2 ч. 2 ст. 763 ЦК України, не можлива, оскільки, як було визначено у цьому дослідженні, договір найму будівлі (споруди) має бути укладений лише із зазначенням строку його дії.

Розірвання договору найму будівлі (споруди) можливе як на вимогу наймодавця, так і наймача.

Згідно зі ст. 783 ЦК України 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.

Що можна вважати користуванням річчю всупереч договору або призначенню речі у ЦК України не пояснюється. На нашу думку, таким слід визнавати користування, яке призвело до пошкодження речі, яка була передана за договором найму будівлі (споруди). Таким чином, наймодавець може вимагати розірвання договору як у разі наявного пошкодження речі (п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України), так і потенційної можливості її пошкодження (п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України).

Розірвання договору найму будівлі (споруди) на вимогу наймача можливе за рішенням суду у випадку, коли наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі, а також у разі не проведення наймодавцем капітального ремонту речі (ст. 784 ЦК України)

У даному випадку наймач має довести, що про зазначені недоліки речі він не знав і не міг знати в момент укладання договору, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 767 ЦК України наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі в його володіння не переконується у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані. Тому наймодавець не відповідає за недоліки речі, які були обумовлені ним при укладанні договору та про які наймач знав наперед, або які мали бути виявлені при перевірці справності речі при укладанні договору чи при передачі речі.

Умова договору найму будівлі (споруди) про звільнення наймодавця від відповідальності за шкоду, завдану внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений позичкодавцем і про які він не знав і не міг знати, є нікчемною (абз. 2 ч. 2 ст. 780 ЦК України).

Договором найму будівлі (споруди) можуть бути встановлені інші підстави його дострокового розірвання на вимогу як наймача, так і наймодавця. Одночасно сторони можуть прямо виключити при укладанні договору будь-яку з законних підстав його дострокового розірвання, оскільки останнє є їхнім правом, а не обов'язком.

Зобов'язання з договору найму будівлі (споруди) може припинятися крім того за домовленістю сторін (ч. 1 ст. 604 ЦК України). Домовленість сторін про заміну первісного зобов'язання новим зобов'язанням між тими ж сторонами (новація) також припиняє зобов'язання. Новація не допускається щодо зобов'язань про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю, про сплату аліментів та в інших випадках, встановлених законом. Новація припиняє додаткові зобов'язання, пов'язані з первісним зобов'язанням, якщо інше не встановлено договором (ч. 2 та 3 ст. 604 ЦК України).

Сторони також можуть встановити у договорі найму будівлі (споруди), що у разі відчуження наймодавцем речі договір припиняється (ч. 2 ст. 770 ЦК України).

Крім того, договір найму будівлі (споруди) припиняється на загальних підставах, передбачених для припинення зобов'язань. Договір найму будівлі (споруди) може припинятися шляхом його належного виконання (ст. 599 ЦК України). Належне виконання договору найму будівлі (споруди) полягає у поверненні наймачем предмету договору у встановлений строк та у стані, в якому він її отримав, з урахуванням нормального зношення чи у стані, указаному в договорі.

Оскільки предметом договору найму будівлі (споруди) виступає індивідуально-визначена, незамінна річ, то цей договір припиняється у зв'язку із загибеллю речі, що становить предмет договору.

У разі припинення договору найму будівлі (споруди) наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ (ч. 1 ст. 785 ЦК України). Разом із самою річчю, переданою у користування, повертаються також її приналежності, документи, складові частини та ін. Якщо після припинення договору наймач не повертає річ, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної оплати за користування річчю за час прострочення (ч. 2 ст. 785 ЦК України).

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження речі несе наймач в разі затримання ним повернення речі наймодавцеві (ст. 772 ЦК України), що свідчить про рецепцію даного положення з римського права через французьке законодавство (ст. 1881 Французького цивільного кодексу). Крім того, як видається, покладення на наймача ризику знищення або випадкового пошкодження речі необхідно застосовувати не лише у випадку затримання повернення речі, але й у разі використання її всупереч умовам договору чи призначенню, самочинної передачі речі у користування іншій особі.

Крім того, договір найму може бути достроково розірвано за рішенням суду за наявності загальних підстав, передбачених ст. 651 ЦК України, а саме в разі істотного порушення договору наймачем, або у зв'язку з істотною зміною обставин (ст. 652 ЦК України).

При цьому у п. 5.3. Постанови №12 зазначено, що зміна економічної ситуації та коливання курсу іноземної валюти стосовно національної валюти України є комерційним ризиком сторін договору, а тому ці обставини не можуть вважатися підставами для зміни або розірвання договору оренди (найму) або для невиконання зобов'язань за ним.

Саме лише зростання курсу гривні до іноземних валют також не є підставою для зміни або розірвання договору оренди (найму), оскільки у сторін

договору є можливість передбачити в момент його укладення можливі коливання курсу гривні до іноземних валют, виходячи з динаміки зміни курсів валют з моменту введення в обіг національної валюти України (гривні) та її девальвації.

Протилежні правові позиції з питання істотності порушення договору оренди комунального майна наведено у наступних постановках Вищого господарського суду України. Так, рішенням господарського суду міста Києва, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, первісний позов прокурора району в інтересах держави в особі райради до Товариства та райдержадміністрації задоволено: розірвано договір оренди цілісного майнового комплексу укладений між відповідачами, зобов'язано Товариство передати райдержадміністрації по акту прийому-передачі цілісний майновий комплекс. У задоволенні зустрічного позову Товариства до райради про внесення змін до договору та зобов'язання провести перерахунок орендної плати відмовлено.

Судові рішення мотивовані порушенням орендарем (Товариство) умов укладеного між ним та райдержадміністрацією договору оренди приміщень. Органом, уповноваженим управляти майном, був позивач, який делегував повноваження на укладання договору районній державній адміністрації.

Постановою Вищого господарського суду України від 04.04.2011 р. судові рішення у цій справі скасовано з направленням справи на новий розгляд. Постанова мотивована неправильним застосуванням судами ст. 651 ЦК України, а саме зазначено, що суди попередніх інстанцій не перевірили доводи Товариства, не надали оцінки тому факту, що прокурор подав позов в інтересах особи, яка не є стороною спірного договору оренди, та не перевірили наявності підстав для застосування ст. 651 ЦК України, якою визначено, що договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (ч. 2 ст. 651 ЦК України) [178].

При цьому, в постанові Вищого господарського суду України від 19.06.2007 р. №30/488 за позовом райради до Товариства за участі третьої особи – Управління з питань комунального майна, приватизації та підприємництва міської ради – про дострокове розірвання договору та виселення, суд касаційної інстанції не погодився з висновками судів попередніх інстанцій про недоведеність порушення прав та інтересів позивача, який не є стороною договору оренди, та про пред’явлення позову про розірвання договору неналежним позивачем, оскільки такі висновки не відповідають вимогам ст. 319, ч. 1 ст. 761 ЦК України та ст. ст. 10, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», згідно з якими райрада як власник орендованого відповідачем приміщення володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та вправі вчиняти щодо нього (майна) будь-які дії, які не суперечать закону, в тому числі пред’являти позови про розірвання договорів оренди комунального майна [179].

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 (ст. 784 ЦК України).

У законодавстві України, а саме у ст. 188 ГК України передбачено досудовий порядок врегулювання спорів. Зокрема, відповідно до ч. 2-4 ст. 188 ГК України, сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором.

Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у

встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

Дане положення означає, що до позовної заяви орендодавця про розірвання договору оренди, яка подається до суду, повинні бути додані документи, що підтверджують додержання ним досудового порядку врегулювання спору з відповідачем: копія письмового попередження орендаря та докази направлення або вручення цього попередження орендарю. В іншому випадку позов орендодавця буде повернений судом без розгляду.

Однак, з урахуванням ст. 124 Конституції України [114] та Рішення Конституційного Суду України від 09.07.2002 р. №15-рп/2002 у справі №1-2/2002 приписи ст. 188 ГК України та ст. 11 ГПК України не позбавляють сторону договору права на звернення до суду з вимогою про зміну або розірвання договору оренди без дотримання порядку досудового врегулювання спору (3.1. Постанови №12).

Порядок розірвання договору залежить від способу його розірвання. При розірванні договору за згодою сторін мають застосовуватися вимоги до форми його укладення. Відмова від договору найму на підставі ст. 782 ЦК України має бути оформлена письмово за аналогією з абз. 2 ч. 2 ст. 763 ЦК України.

У ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначені спеціальні підстави припинення договору оренди державного та комунального майна. Так, договір оренди припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); банкрутства орендаря; загибелі об'єкта оренди; ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Слід звернути увагу на невизначеність терміну «банкрутство орендаря» як підстави припинення договору оренди державного та комунального майна. Враховуючи це, В.В. Мусієнко пропонує встановити в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» замість такої підстави як

«банкрутство орендаря» підставу «винесення ухвали господарського суду про ліквідацію орендаря» [153, с. 21-22].

Ю.О. Серебрякова аргументує необхідність уточнення підстав припинення договору оренди в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» шляхом заміни таких підстав, як банкрутство орендаря та ліквідація юридичної особи, підставою «ліквідація орендаря або орендодавця» [221, с. 12].

На нашу думку, з огляду на визначення поняття «банкрутство» у ст. 1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» [207] як визнаної господарським судом неспроможність боржника відновити свою платоспроможність за допомогою процедур санації та мирової угоди і погасити встановлені у порядку, визначеному Законом, грошові вимоги кредиторів не інакше як через застосування ліквідаційної процедури, чинна редакція ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо банкрутства орендаря може бути збережена без змін.

Формулювання такої підстави у ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», як ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем, є невдалим, оскільки виключає можливість припинення договору оренди у випадку ліквідації фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності, яка, відповідно до ст. 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», може бути орендарем.

Договір оренди державного та комунального майна може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України (ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

На підставі аналізу законодавства у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна слід зробити висновок, що застосування такої

підстави для дострокового розірвання договору оренди, як невиконання сторонами своїх зобов'язань, є необґрунтованим, оскільки допускає можливість розірвання договору оренди державного та комунального нерухомого майна з формальних підстав. Беручи до уваги наявність у чинному законодавстві визначеного кола підстав для дострокового розірвання договору оренди як з ініціативи орендодавця, так і з ініціативи орендаря, видається доцільним виключення цієї підстави. Таким чином, у ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» має бути передбачено, що договір оренди державного та комунального майна може бути достроково розірвано за рішенням суду за наявності загальних підстав, передбачених ст. 651 ЦК України, а саме в разі істотного порушення договору наймачем, або у зв'язку із істотною зміною обставин (ст. 652 ЦК України).

Проведений аналіз загальних підстав зміни чи розірвання договору та спеціальних підстав розірвання договору оренди з ініціативи орендодавця і орендаря, дозволив зробити низку висновків, зокрема, про те, що підстави розірвання договору оренди, передбачені ст.ст. 783 і 784 ЦК України, не конкретизують передбачене у ч. 2 ст. 651 ЦК України поняття істотного порушення договору, а виступають самостійними підставами розірвання договору. Крім того, дослідження підстав розірвання договору найму дозволило дійти висновку, що багато формулювань у нормах, що стосуються зміни або розірвання договору, носять абстрактний і оціночний характер, що не сприяє захисту інтересів сторін орендного зобов'язання.

ВИСНОВКИ

У **Висновках** викладено найбільш вагомі наукові результати дослідження, до яких належать такі:

1. Договір найму будівлі (споруди) спрямований на задоволення тимчасових потреб наймача (орендаря) у користуванні будівлею (спорудою) та одночасно для іншої сторони (наймодавця, орендодавця) є засобом одержання доходів від передачі майна у користування. Передача майна за договором найму будівлі (споруди) не супроводжується переходом права власності на це майно до наймача (орендаря), який отримує майно лише у володіння і користування.

2. За договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець, орендодавець), передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину) у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами.

3. Особливістю договору найму будівлі (споруди) є те, що одночасно з правом найму будівлі (споруди) 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 (ч. 1 ст. 796 ЦК України).

4. Об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом різних правочинів, у тому числі й договору найму (оренди), однак у цьому випадку відповідні правовідносини не будуть охоплюватися спеціальними правилами параграфу 4 гл. 58 ЦК України, що регулюють найм будівель (споруд).

5. Нежитлові приміщення слід розглядати як самостійні об'єкти нерухомості, у тому числі вони можуть бути і самостійним об'єктом найму (оренди) з поширенням на ці відносини норм параграфу 4 гл. 58 ЦК України. Спеціальні правила договору найму будівлі (споруди) розповсюджуються й на ті

правовідносини, які виникають стосовно користування за плату окремими частинами будівель (інших споруд). З метою усунення різних підходів у правозастосовній практиці до характеристики відносин найму нежитлового приміщення, а також частин будівель (інших споруд) запропоновано змінити назву параграфу 4 гл. 58 ЦК України «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» на назву «Найм будівлі або іншої капітальної споруди (нежитлових приміщень та інших їх окремих частин)».

6. Відповідно до ч. 3 ст. 640, ч. 2 ст. 793, ст. 794 ЦК України договір найму будівлі (споруди), що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі (споруди).

7. Предметом договору найму будівлі (споруди) є будівлі, капітальні споруди, нежитлові приміщення та інші їх окремі частини.

8. Плата за договором найму не визнається істотною умовою цього договору, оскільки у абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України міститься правило, відповідно до якого, якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є умова про орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Договір найму будівлі (споруди) є змішаним із договором найму (оренди) земельної ділянки. Тому, у разі не зазначення у договорі плати за користування земельною ділянкою, на якій будівлі (споруди) знаходяться, договір найму будівлі (споруди) є неукладеним.

9. Запропоновано доповнити ст. 797 ЦК України частиною другою наступного змісту: «2. До відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) не застосовується положення абз. 2 ч. 1 ст. 762 цього Кодексу» (щодо визначення плати за договором найму (оренди) будівлі з

урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення).

10. Запропоновано виключити зі ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» положення про можливість стягнення заборгованості по орендній платі у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

11. Згідно з ч. 3 ст. 286 ГК України, орендна плата вноситься у грошовій формі, і лише залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі (норма ця потрапила до ГК України зі ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Яку саме специфіку має на увазі ГК України, і як саме вона має залежати від виробничої діяльності у ГК України та у науковій літературі не пояснюється, а тому зазначена норма ч. 3 ст. 286 ГК України не повинна застосовуватися до відносин оренди нерухомого майна.

12. З огляду на встановлені у ст. ст. 793 та 794 ЦК України вимоги щодо нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди) та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), строком на три роки і більше, строк слід визнати істотною умовою цього договору. Тому, до договору найму будівлі (споруди) не застосовуються правила ч. 2 ст. 763 ЦК України щодо можливості відмови від договору, укладеного на невизначений строк, у будь-який час.

13. Законом встановлено як мінімальний строк договору найму будівлі (споруди) державної або комунальної власності, що не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін (ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»), так і максимальний строк цього договору незалежно від форми власності на будівлю (споруду). З огляду на нерозривну пов'язаність договору найму будівлі (споруди) із договором оренди земельної ділянки, на якій вона розміщена, можна стверджувати, що, виходячи із положень Закону України, граничний строк

договору найму будівлі (споруди) не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 93 ЗК України).

14. Пропонується передбачити у ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» обов'язок сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна складати акт приймання-передачі об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору із зазначенням у ньому стану об'єкта оренди.

15. Наймач має право провести не будь-який капітальний ремонт, а лише такий, не проведення якого перешкоджає використанню речі відповідно до призначення та умов договору (наприклад, заміна зірваного бурею даху на будинку). В разі виникнення спору обов'язок доводити необхідність проведення капітального ремонту та його вартості покладається на наймача.

16. У законі не визначено наслідків безпідставної відмови наймача прийняти предмет договору, а тому, пропонується встановити відповідальність наймача за неприйняття ним майна у користування за консенсуальним договором найму (оренди) у формі відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям майна без поважних причин.

17. У цивільному законодавстві (ст. 778 ЦК України) пропонується закріпити письмову форму надання згоди на проведення поліпшень речі, переданої у найм, з установленням обсягу та вартості цих поліпшень та визначенням порядку її отримання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Москва, 2007. 210 с.
2. Аксюк И.В. Понятие и ее оборотоспособность // *Северокавказский юридический вестник*. 1998. №1. С. 85-89.
3. Александров Н. О последствиях нарушения договоров о найме имущества // *Судебный вестник*. 1868. №172. С. 3-4.
4. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. М.: Проспект, 2001. 144 с.
5. Андреев С.Е., Сивачев И.А., Федотов А.И. Договор: заключение, изменение, расторжение: Учебно-практическое пособие. М.: Проспект, 1998. 376 с.
6. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. В 6 томах. 1894–1905 гг. Т.1. Введение и общая часть. СПб. [б.и.], 1894. 591 с.
7. Анненков К.Н. Система русского гражданского права . В 6 томах. Т.2. Права вещные. СПб. [б.и.], 1895. 670 с.
8. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. В 6 томах. Т.3. Права обязательственные. СПб. [б.и.], 1898. 490 с.
9. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. В 6 томах. Т.4. Отдельные обязательства. СПб. [б.и.], 1904. 644 с.
10. Аппак Т.В. Регистрация договоров аренды // *Человек и закон*. 2000. №6. С. 59-64.
11. Балабин В.И. О государственной регистрации права аренды и договоров аренды зданий (сооружений) // *Консультант*. 1999. №10. С. 39-42.
12. Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения. М.: Юрид. лит., 1984. 234 с.

13. Бару М.И. Возмездность и безвозмездность в советском гражданском праве: Автореф. дисс. .. д-ра юрид. наук /М.И. Бару. М., 1957. 23 с.
14. Белов В.А. Всегда ли нужно регистрировать сделку с недвижимостью? // *Законодательство*. 1999. №7. С. 24-34.
15. Боголепов Н.П. Курс лекций по истории римского права, читанный ординарным проф. Боголеповым Н.П. в 1883 1884 г.г. М. [б.и.], 1884. 484 с.
16. Боднар Т.В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві: Монографія. К.: Юрінком Інтер, 2005. 259 с.
17. Боровиковский А. К вопросу о последствиях нарушения договоров о найме имущества // *Судебный вестник*. 1868. №185. С. 3–4.
18. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: Автореф. дис ... канд. юрид. наук. Київ: Б.в., 2004 . 19 с.
19. Брагинский М.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: комментарий к закону // *Право и экономика*. 1997. №19/20. С. 37–47.
20. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. 800 с.
21. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений // *Финансовая Россия*. 1997. №18. С. 14-15.
22. Бухгалтерський облік оренди нерухомості // *Дебет-Кредит*. 2004. №14. С. 18-20.
23. Вакулович Е.В. Договір оренди транспортних засобів: Автореф. дис. .. канд. юрид. наук. Х., 2002. 19 с.
24. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) /Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.
25. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.: Изд-во АН СССР, 1948. 839с.
26. Винавер А.М. Арендная плата // *Право и жизнь*. 1925. №1. С.34-36.

27. Виншейд Б. Об обязательствах по римскому. СПб. [б.и.], 1875. 464 с.
28. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование, аренда зданий, сооружений и предприятий, лізинг. М.: Статут, 1999. 299 с.
29. Витрянский В. Отдельные виды договора аренды. (Комментарий ГК РФ) // *Хозяйство и право*. 1996. №3. С.7-24.
30. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // *Вестник ВАС РФ*. 2002. №5-7.
31. Вихованець І., Городенська К. Теоретична морфологія української мови: Академ. граматика укр. мови /За ред. І. Вихованця. К.: Унів. вид-во «Пульсари», 2004. 400 с.
32. Волынцева А.В. Вопросы частного права и цивилистики // *СибЮгВестник*. 2000. №4. С.33-36.
33. Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения) Минск: Изд-во БГУ им. В.И. Ленина., 1968. 128 с.
34. Гай. Институции //Перевод с лат. Ф. Дадынского /Под ред. В.А. Савельева, Л.Л. Кофанова. М.: Юристъ, 1997. 368 с.
35. Галюк В.В. Курс цивільного та сімейного права України (у питаннях і відповідях): Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. К.: МАУП, 2005. 240 с.
36. Гінзбург М.Д. Правильно вживаймо в нормативних документах з будівництва терміни споруда, будівля і будова? // *Ринок інсталяцій*. 2007. №1 С. 53–54.
37. Глинщикова Т.В. Право общей собственности на здание: Дис. канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. 224с.
38. Гонгало Б.М. Открытость сведений о регистрации прав на недвижимое имущество // *Закон*. 1999. №5. С.21–23.
39. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. №436-IV // *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №18. Ст. 144.

40. Гражданский кодекс УССР 1922 г. Обязательственное право (Продолжение) // *Часопис цивілістики*. 2008. №7. С. 83-157.
41. Гражданское право. Ч. I. /Под ред. А.Г. Калпина, А.Г. Масляева. – М.: Юрист, 1997. 743с.
42. Гражданское право. Часть 1. Издание 3-е, переработанное и доп. /Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1998. 632 с.
43. Гражданское право. Учебник. Часть 2 /Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. 784 с.
44. Гражданское право. Учебник. Ч.I /Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. М.: Издательская группа НОРМА–ИНФРА * М, 1998. 464с.
45. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Том 1. – 6-е изд., перераб. и доп. /Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: Проспект, 2005. 596с.
46. Гражданское право современной России. Очерки теории: науч. издание /[Коршунов Н.М. и др.]; под ред. Н.М. Коршунова. М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2006. 592 с.
47. Гражданское право: В 2-х томах. Т.1. Учебник/Отв. Ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Бек, 1998. 816 с.
48. Гражданское право: В 2-х т. Том 2. Полутом I: Учебник./Отв. ред. Е.А. Суханов. Изд. 2-е, перер. и доп. М.: Бек, 2000. 704 с.
49. Гражданское право: В 2-х т. Том 2. Полутом II: Учебник./Отв. ред. Е.А. Суханов. Изд. 2-е, перер. и доп. М.: Бек, 2000. 544 с.
50. Гражданское право России. Курс лекций. Часть 2. Обязательственное право/Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Бек, 1997. 687 с.
51. Гражданское право России. Курс лекций. Ч.2. /Под ред. М.И. Брагинского, Н.И. Клейн. М.: Бек, 1997. 687 с.
52. Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной Коммисии по составлению Гражданского Уложения. Книга пятая:

Обязательства. Том второй. С объяснениями. Ст. 277-504 /Под ред. И.М. Тютрюмова. Том второй. СПб, 1910.

53. Гражданское уложение Германии. Перевод с нем.; Научные редакторы – А.Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004. 586 с.

54. Гречиго Е.С. Договор аренды (имущественного найма). М. [б.и.], 2005. 160с.

55. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2000. 411 с.

56. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб.-практ. пособие. М.: Изд-во БЕК, 2000. 436 с.

57. Грось А. Расторжение договора: основания и последствия // *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*. Том I. 2004.

58. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Автореф. дис. .. канд. юрид. наук. О., 2005. 24 с.

59. Гусаков А.Г. Система римского права. Обязательственное право. По лекциям пр-доцента А.Г. Гусакова, прочитанным в 1893-1894 г.г. М. [б.и.], 1894.

60. Державний класифікатор будівель та споруд, ДК 018 – 2000 [Електрон.ресурс]. Режим доступа: <http://www.uazakon.com/big/text320/pg1.htm>.

61. Дернбург Г. Пандекты. Т. III. Обязательственное право. М. [б.и.], 1901. 378 с.

62. Дигесты Юстиниана /Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. Т. III. М.: Статут, 2003. 780 с.

63. Добаткин Д.А., Кузин К. Регистрация сделок с недвижимостью: шаг вперед? // *Юридический мир*. 1997. №12. С.63–65.

64. Договір найму (оренди) житлового приміщення: Роз'яснення Мініюсту України від 05.01.2011. [Електронний ресурс]. Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11>.

65. Дождев Д.В Римское частное право. М.: Издательская группа «ИНФРА М – НОРМА», 1996. 437с.

66. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) // *Государство и право*. 2002. №7. С.105-107.

67. Дорошкова А.Г. Государственная регистрация аренды недвижимости: вопросы теории и практики // *Арбитражная практика*. 2001. №8.

68. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения: Дис. ...канд. юр. наук. Рязань, 2002. 185 с.

69. Думашевский А. О праве нанимателя имущества отдавать оное в поднаем // *Судебный вестник*. 1872. №202. С. 1–2.

70. Дювернуа Н.Л. Значение римского права для русских юристов. Ярославль: Типография Г. Фалька, 1872. 25 с.

71. Дювернуа Н.Л. Конспект лекций по гражданскому праву. СПб.: Тип. Б.М. Вольфа, 1894. 402 с.

72. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. Т.1. Вып. 2. Лица. Вещи. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1902. 670с.

73. Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: Дис. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2011. 189 с.

74. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: Дис. ...канд. юрид. наук. М., 2003. 207 с.

75. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // *Вестник ВАС РФ*. 2000. №8. С. 15–24.

76. Ж. де ла Морандьер Л. Гражданское право Франции. Т.3. М.: Изд-во иностранной литературы, 1965. 749с.

77. Житловий Кодекс Української РСР: Закон Верховної Ради УРСР від 30.06.1983 №5464-Х // *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1983. №28. Ст. 573.

78. Житловий кодекс України: науково-практичний коментар /За загальною редакцією Є.О. Харитонова, Н.Ю. Голубєвої. Х.: «Одіссей», 2009. 480с.

79. Завидов Б.Д. Сущность, значение и роль обязательства в рыночном гражданском обороте // *Юрист*. 1998. №7. С. 27-33.
80. Заменгоф З.М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров. М.: Юрид.лит., 1967. 143с.
81. Занковская С.В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву. М.: ВЮЗИ, 1953. 30 с.
82. Занько Б. Облік та оподаткування орендних операцій // *Вісник Міністерства доходів і зборів України*. 2012. №13. С. 12-19.
83. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. №2768–III // *Відомості Верховної Ради України*. 2002. №3. Ст.27.
84. Змирлов К. О недостатках наших гражданских законов // *Журнал гражданского и уголовного права*. 1883. Кн.3. С.67–106.
85. Змирлов К. Договор найма имуществ по нашим законам // *Журнал гражданского и уголовного права*. 1884. Кн.2. С.76-87.
86. Ильина Л.В. Аренда нежилых помещений // *Юридический мир*. 2002. №2. С. 43-56.
87. Институции Юстиниана. Перевод с латинского Д. Расснера /Под ред. Л.Л. Кофанова, В.А. Томсинова (Серия «Памятники римского права»). М: Зерцало, 1998. 400 с.
88. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975. 880 с.
89. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // *Хозяйство и право*. 1997. №10. С. 110-119.
90. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: Автореф. дис. .. канд. юрид. наук. К., 2001. 21 с.
91. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. 410 с.
92. Калачева С.А. Аренда офисных, торговых, складских помещений. М.: Книга сервис, 2006. 160с.

93. Калачева С.А. Арендные сделки. М.: Приор, 1997. 95с.
94. Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: Дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2004. 203с.
95. Кассо Л.А. Здания на чужой земле. М.: Правоведение, 1905. 48 с.
96. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: Правоведение, 1906. 260 с.
97. Кодекс торговельного мореплавства України: Закон України від 23.05.1995 №176/95-ВР // *Відомості Верховної Ради України*. 1995. №47. Ст. 349.
98. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон Верховної Ради УРСР від 07.12.1984 №8073-Х // *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1984. №51. Ст. 1122.
99. Козлова Е. Аренда: право и обязательство // *Бизнес-адвокат*. 1999. №18.
100. Козлова Е.Б. Аренда как договорное обязательство. Заключение и регистрация некоторых видов договоров аренды недвижимого имущества // *Юридический мир*. 1999. №11. С.41–50.
101. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования аренды помещений // *Юридический мир*. 2001. №8. С. 38-46.
102. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования краткосрочной аренды // *Юридический мир*. 2003. №4. С. 36-48.
103. Козлова Е.Б. Государственная регистрация прав собственности на вновь созданные объекты недвижимости и объекты незавершенного строительства // *Юридический мир*. 1999. №7. С.46–52.
104. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской // *Известия вузов. Правоведение*. СПб. [б.и.], 1998. С. 154–161.
105. Козырь О.М. Актуальные вопросы регистрации недвижимости в РФ // *Юридический мир*. 1997. №9. С. 15-24.

106. Козырь О.М. Аренда недвижимого имущества. //Закон. 2000. №11. С. 48-59.
107. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК РФ. //Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика /Отв. ред. А.Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. М. [б.и.], 1998. 437с.
108. Кокоева Л.Т. Аренда: основные проблемы правового регулирования. Владикавказ: Изд-во Сев.-Осет. гос. ун-та им. К.Л. Хетагурова, 2003. 342с.
109. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук. Саратов, Гос. акад. права, Саратов, 2004. 44 с.
110. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дисс. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Саратов, 2004. 203с.
111. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Ч.2 /Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт.Издат., 2003. 476с.
112. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) /Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ; «ИНФРА М - НОРМА», 1997. 992с.
113. Конституция СССР //Ведомости ВС СССР. 1977. №41. Ст. 617.
114. Конституція України: Закон Верховної Ради України від 28.06.96 р. №254к/96 – ВР //Відомості Верховної Ради України. 1996. №30. Ст. 141.
115. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) /под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ; ИНФРА М - НОРМА, 1997. 783с.
116. Костанов Ю.А. Регистрация недвижимости: действительные проблемы и возможные решения. М.: Валент, 2000. 56 с.
117. Красавчиков О.А. Договор имущественного найма в советском гражданском праве. Учебное пособие. Свердловск [б.и.], 1963. 71 с.

118. Красавчиков О.А. Советская наука гражданского права (понятие, предмет, состав и система). Свердловск [б.и.], 1961. 380 с.
119. Кременецкая М.С. Существенное нарушение договора как основание его расторжения //Законодательство. 2004. №10. С. 15-19.
120. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право: Учеб.пособие. 2-е изд. М.: Изд-во РЛД, 2003. 883с.
121. Круглова О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере: Дисс. ... канд. юрид. наук. Самара, 2002. 201 с.
122. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы //Российская юстиция. 1997. №10. С.31–34.
123. Кузнецова Л.В. Преимущественное право: понятие и правовая природа //Журнал российского права. – 2004. – С.12-23.
124. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Дисс. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. 432 с.
125. Куницын А.П. О силе договора найма имущества //Журнал министерства юстиции. 1861. Кн.9. С.570-583.
126. Купчина Л.А. Оценка недвижимости, сдаваемой в аренду //Бухгалтерский учет. 1997. №9. С.77-79.
127. Купчина Л.А. Оценка недвижимости //Бухгалтерский учет. 1998. №2. С.72-74.
128. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. – М.: ЗАО Юстицинформ, 2005. 224 с.
129. Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы: Дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2009. 200 с.
130. Лапач В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав //Законодательство. 2003. 4. С. 34-47.
131. Ласк Г. Гражданское право США. М.: Иностр. лит., 1961. 773 с.

132. Левшина Т.Л. Споры, связанные с частичным внесением арендной платы арендатором и его преимущественным правом по окончании срока аренды на заключение договора на новый срок//Комментарий судебно-арбитражной практики /Под ред. В.Ф. Яковлева. Вып. 5. М., 1998. 12с.

133. Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита //Законодательство. 2002. №9. С. 13-19.

134. Лесникова О. Ремонт орендованого приміщення //Школа бухгалтера. 2007. №12. С. 37-45.

135. Лист Міністерства юстиції України від 18.10.2010 №12873-0-26-10-19. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-10>.

136. Литовкин В.Н. Аренда зданий и сооружений (комментарий к ГК РФ) //Адвокат. 1997. №3. С.16–25.

137. Магази́нер Я.М. Ответственность государственного учреждения за вред, причиненный его должностными лицами //Ученые записки Свердловского юридического института. 1945. Т. 1.

138. Мальгинова А.И. Аренда нежилых помещений. М.: Изд-во министерства коммунального хозяйства РСФСР, 1954. 70 с.

139. Мартин В.М. Право користування чужим майном: Автореф. дис. .. канд. юрид. наук: 12.00.03. Л., 2006. 18 с.

140. Масевич М.Г. Правовое регулирование отношений по поводу недвижимости //Право и экономика. 1996. №13-14. С.10-18.

141. Медведев А. Договор аренды: бухгалтерский учет и налогообложение //Хозяйство и право. 1997. №1. С.116–125.

142. Медведєва О. Відмінність концесії від оренди державного і комунального майна за законодавством України //Підприємництво, господарство і право: Щоміс. науково-практ. госп.-прав. журн. 2003. №9. С.65-67.

143. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х частях. По изд. 1902 г. Ч.1. М.: Статут. (В серии «Классика российской цивилистики»), 1997. 290 с.

144. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х частях. По изд. 1902 г. Ч.2. М.: Статут. (В серии «Классика российской цивилистики»), 1997. 455 с.

145. Методика оцінки об'єктів оренди: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 №629. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-10>.

146. Методичні рекомендації щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно: Рекомендації Мін'юсту України від 26.11.2010. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-10>.

147. Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. Волгоград, 2007. 20 с.

148. Міхно О. Припинення та розірвання цивільно-правового договору//*Підприємництво, господарство і право*.2003. №9. С. 22-23.

149. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств: Автореф. дис. .. канд. юрид. наук. Х., 2000. 20 с.

150. Морозова Ю.В. Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. І.-Ф., 2017. 22 с.

151. Морозова Ю.В. Договор аренды нежилых помещений, сооружений, зданий по украинскому законодательству. // *Legea și viața*. 2016. №12/3. С. 78-81.

152. Морозова Ю.В. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд // *Підприємство, господарство і право*. 2017. №3 . С. 40-43.

153. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. К., 2003. 20 с.
154. Мызров С.Н. Понятие и признаки договоров аренды // *Я-Юрист*. 1999. №11. С.53–56.
155. Мызров С.Н. Договор аренды: Автореф. дисс. ...канд.юрид.наук. Ульяновск, 2000. 20 с.
156. Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації «Державний класифікатор будівель та споруд 018-2000» №507 від 17 серпня 2000р. // *Ліга.Бізнес. Інформ.*, 2010.
157. Нарезный В., Комягин Д. О регистрации договоров аренды недвижимого имущества, заключаемых на срок менее года // *Налоговый вестник*. 2000. №3. С.100–102.
158. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. У 2 т. Т. II. /За відповід. ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2005. 1088 с.
159. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. Т. 2: Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України /І.О. Дзера, Н.С. Кузнєцова, О.О. Кот, Т.В. Боднар, С.І. Шимон; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2011. 1055 с.
160. Некрестьянов Д.С. Особенности реализации полномочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства // *Правоведение*. 2004. №4. С. 43-52.
161. Новицкий И.Б. Имущественный наем. Текст и комментарий к ст.ст. 152–179 Гражданского кодекса. М.: Право и жизнь, 1923. 30 с.
162. Новицкий И.Б. Имущественный наем // *Право и жизнь*. 1922. №2. С. 16–28.
163. Новицкий И.Б. Развитие договорных обязательств в советском праве // *Ученые записки (МЮИ)*. 1948. Вып. 4. С.14–30.

164. Новицкий И.Б. Римское право /МГУ им. Ломоносова; Отв. ред. Е.А. Суханов. М. Ассоциация «Гумманитарное издание» «ТЕИС», 1997. 547с.

165. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. М.: Юрид. лит., 1950. 416 с.

166. Об охране и использовании памятников истории и культуры: Закон СССР от 29 октября 1976 г. // *Ведомости Верховной Рады СССР*. 1976. №44. Ст. 628.

167. Огородников В.В. Практические аспекты регистрации прав не недвижимое имущество и сделок с ним // *Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации*. 1999. №8. С.94–95.

168. Омельчук О.С. Зміна договору найму (оренди) житла: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. О., 2007. 19 с.

169. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. Руководитель авторского коллектива – В.В. Залесский. М.: НОРМА, 1999. 1184с.

170. Павлов П. Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество // *Российская юстиция*. 1995. №5. С.26–28.

171. Писков И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений: дисс. ...канд. юр. наук. М., 2003. 198 с.

172. Плотников И., Волков О., Улюкин Н. Регистрация прав на общее имущество // *ЭЖ-Юрист*. 2000. №8. С.1-9.

173. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В трех томах. Т.3. М.: Издательство «Зерцало», 2003. 608 с.

174. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут (В серии «Классика российской цивилистики»), 1998. 353 с.

175. Покровский И.А. История римского права. СПб.: Издательско-торговый дом «Летний сад», 1998. 560 с.

176. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Мін'юсту України від 22.02.2012 р. №296/5 // *Офіційний вісник України*. 2012. №17. Ст. 632.

177. Постанова ВГСУ від 26.10.2011 №5020/64/2011. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

178. Постанова Вищого господарського суду України у справі №5020-3/178, №5020-6/068 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/>

179. Постанова Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних та кримінальних справ від 20.07.2011 у справі №5020-6/068 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/>

180. Постанова Вищого господарського суду України від 07.04.2010 р. №9/155-09. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/>

181. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 12 вересня 2006 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

182. Принтц Н.Г. Аренда земельных имуществ. Опыт пособия к заключению арендных договоров. Харьков: Тип. М.М. Зильберберга, 1874. 295 с.

183. Пронина М.Г. Договор имущественного найма между социалистическими организациям: Автореф. ... дисс. канд. юрид. наук. Минск, 1964. 23 с.

184. Пронина М.Г. Имущественный найм в отношениях между социалистическими организациями. Минск: Наука и техника, 1969. 140 с.

185. Процьків Н.М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: Ареф... дис. канд. юрид. наук. К., 2003. 23 с.

186. Про концесії: Закон України від 16.07.1999 №997-XIV // *Відомості Верховної Ради України*. 1999. №41. Ст. 372.

187. Про ставки орендної плати за нежитлові приміщення: постанова Ради Міністрів РРФСР від 28 липня 1965 №893 // *СП РРФСР*. 1965. №17. Ст. 105.

188. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 №2269-XII // *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №30. Ст. 416.

189. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. №12. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

190. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. №1952-IV // *Відомості Верховної Ради України*. 2004. №51. Ст. 553.

191. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 №3038-VI // *Відомості Верховної Ради України*. 2011. №34. Ст. 343.

192. Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442 // *Офіційний вісник*. 2004. №44. Ст. 2885.

193. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 №2866-III // *Відомості Верховної Ради України*. 2002. №10. Ст. 78.

194. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. №417-VIII // *Відомості Верховної Ради України*. 2015. №29. Ст. 262.

195. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно державної реєстрації права користування (найму, оренди) будівлею або іншими

капітальними спорудами, їх окремими частинами: Рекомендації Мініюсту України від 13.10.2010 р. №2500/5 // *Бізнес-Бухгалтерія-Право*. Податки. Консультації. 2010. №43. С. 69.

196. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 №5. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>.

197. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. №280/97-ВР // *Відомості Верховної Ради України*. 1997. №24. Ст. 170.

198. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленку ВСУ 06.11.2009 №9. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.

199. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України: Закон України від 11.02.2010р. №1878–VI // *Відомості Верховної Ради України*. 2010. №18. С.549. Ст. 141.

200. Про приватизацію державного майна: Закон України від 04.03.1992 р. №2163-XII // *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №24. Ст. 348.

201. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію): Закон України від 06.03.1992 р. №2171-XII // *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №24. Ст. 350.

202. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. №161-XIV // *Відомості Верховної Ради України*. 1998. №46-47. Ст. 280.

203. Про ціни та ціноутворення: Закон України від 21.06.2012 р. №5007-VI // *Відомості Верховної Ради*. 2013. №19-20. –Ст. 190.

204. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001р. №2658-III // *Відомості Верховної Ради України*. 2001. №47. Ст. 251.

205. Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні: Закон України від 15.12.2009 р. №1759-VI // *Відомості Верховної Ради України*. 2010. №9. Ст. 76.

206. Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України від 01.06.2000 №1775-III // *Відомості Верховної Ради України*. – 2000. №36. Ст. 299.

207. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 14.05.1992 №2343-XII // *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №31. Ст. 440.

208. Рабчинська Л. Будівлі і споруди, що використовуються у сфері господарювання: поняття та основні ознаки // *Вісник Київського нац. університету ім. Т.Г. Шевченко. Сер.: Юридичні науки*. 01/2010. Вип. 82. С. 102-104.

209. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав) // *Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института*. 1928. Вып. 1 (25). С. 274-279.

210. Римское частное право: Учебник /Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: Новый Юрист, 1997. 512 с.

211. Рішення Господарського суду Львівської області від 22.03.12 у справі №5015/542/12. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

212. Романенко І.І. Конспект лекцій навчальної дисципліни «Будівлі і споруди» для студентів 1 курсу денної і 3 курсу заочної форм навчання та слухачів другої вищої освіти за напрямом підготовки (6.030601) «Менеджмент» спеціалізації «Менеджмент організацій міського господарства»; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. Х.: ХНАМГ, 2011. 131 с.

213. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юрист, 2001. 496 с.
214. Романів В.Я. Момент укладення договору оренди нерухомого майна /В.Я. Романів // *Університетські наукові записки*. 2012. №4(44). С. 176-185.
215. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // *Хозяйство и право*. 1998. №7. С.68–72.
216. Садиков О.Н. Унификация как средство совершенствования гражданского законодательства // *Известия вузов*. 1972. №6. С. 87-95.
217. Садретдинов А.А. Правовое регулирование аренды зданий и сооружений: Дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2002. 200 с.
218. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник /Под ред. Д.В. Дождева. М.: Издательство «БЕК», 2000. 400с.
219. Семенец С.С. Развитие аренды недвижимости в сфере платных услуг: Дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2008. 200с.
220. Сергеев В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество: подлежит ли регистрации право аренды нежилого помещения, возникшее из соответствующего договора, заключенного на срок менее одного года? // *Право и экономика*. 1999. №12. С.11–13.
221. Серебрякова Ю.О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: Автореф. дис. .. канд. юрид. наук. Донецьк, 2008. 19 с.
222. Синайский В.И. Русское гражданское право. М: «Статут», 2002. 608 с.
223. Сімейний кодекс України: Закон України від 10.01.2002 р. №2947-III // *Відомості Верховної Ради України*. 2002. №21. Ст. 135.
224. Сібільов М. Основні новели проекту Нового Цивільного кодексу України // *Українське право*. 1997. Число 3. С. 37 – 38.

225. Скворцов О.Ю. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью // *Юридическая библиотека предпринимателя*. 1998. №4. С.23–43.
226. Скворцов О.Ю. Обзор законодательства, регулирующего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним // *Юридический бюллетень предпринимателя*. 1998. №3. С. 26–43.
227. Словник української мови: в 11 томах. Том 9, 1978. 536 с.
228. Смирнов В.В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений) . М.: Ось-89, 1998. 303 с.
229. Советское гражданское право. В 2 т. /Под ред. О.А. Красавчикова. Т. 1. М.: Высшая школа, 1985. 520с.
230. Советское хозяйственное право /Под ред. Е.Н. Данилова, И.С. Перетерского, С.И. Раевич. М-Ленинград: Гос. изд-во, 1926. 215с.
231. Справа №14\433 (архів арбітражного суду м. Києва). [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
232. Судова практика. Рішення у господарських справах // *Вісник Верховного суду України*. 2007. №6. С. 18-27.
233. Суровцова М.Н. Проблемы применения законодательства об аренде зданий и сооружений в хозяйственной деятельности /Вестник Томского государственного педагогического университета. Вып. 3. Томск [б.и.], 1998.
234. Сухова Г. Споры по договору аренды /Г. Сухова // *ЭЖ-Юрист*. – 2003. №17. С. 54-59.
235. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // *Государство и право*. 1998. №8. С. 89-91.
236. Толкачев Д. Проблемні питання в договорах оренди нерухомого майна // *Юридичний журнал*. 2006. №4. С. 35-39.
237. Українсько-російський словник наукової термінології /За заг. ред. Л.О. Симоненко. К.: Ірпінь: ВТФ «Перун», 2004. 416 с.

238. Умов В.А. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. 1. М.: Университетская типография, 1872. 74с.

239. Французский гражданский кодекс /Науч. редактирование и предисловие канд. юрид. наук Д.Г. Лаврова, перевод с французского А.А. Жуковой, Г.А. Пашковской. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2004. 594с.

240. Харитонов Е.О. Основы римского частного права. Ростов-на-Дону: Феникс, 1999. 288с.

241. Харитонов Є.О. Рецепція римського приватного права (теоретичні та історико-правові аспекти): Дис. .. доктора юрид. наук. О., 1997. 473 с.

242. Харитонов Є.О. Рецепція римського приватного права (теоретичні та історико-правові аспекти). О.: Бахва, 1997. 281 с.

243. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Гражданское право Украины: Учебник. Х.: Одиссей, 2004. 960с.

244. Харитонова Ю. Особенности аренды нежилого помещения //Ю. Харитонова // *Арбитражный и гражданский процесс*. 2006. №11. С.37-49.

245. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2004. 236с.

246. Хацівська Н.В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2011. 20 с.

247. Хоменко І.В. Логіка для юристів: Підручник. К.: Юрінком Інтер, 2004. 224 с.

248. Хохлов С.А. Право собственности и вещные права // *Вестник ВАС РФ*. 1995. №8. С. 37-47.

249. Хохряков П. Заметки по договору найма недвижимого имущества // *Журнал гражданского и торгового права*. 1871. Кн.4. С. 750-757.

250. Цивільне право України (в запитаннях та відповідях): Навчальний посібник. Видання третє, перероблене та доповнене / За ред. Є.О. Харитонова, А.І. Дрішлюка, О.М. Калітенко. Х.: ТОВ «Одіссей», 2005. 576 с.
251. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / Борисова В.І., Баранова Л.М., Жилінкова І.В. та ін..; За заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. К.: Юрінком Інтер, 2004. Т. 2. 552 с.
252. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. //Офіційний вісник України. 2003. №11. Ст. 461. С. 7.
253. Цивільний кодекс УРСР: Закон УРСР від 18 липня 1963 р. //Відомості Верховної Ради Української РСР. 1966. №46.
254. Цыбуленко З.И. Сделки с недвижимостью и их регистрация //Хозяйство и право. 1998. №2. С. 32-39.
255. Чередникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Дис... канд..юрид.наук. Екатеринбург, 2005. 203 с.
256. Чубаров В.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним /В.В. Чубаров //Закон. 1999. №5. С. 109–112.
257. Чумакова О.В. Правовое регулирование рынка аренды недвижимости: Дис. ... канд. юрид. наук . Москва, 2008. 203с.
258. Шагова В.В. Условия договора аренды по российскому праву /В сб.: Российское и зарубежное обязательственное право (проблемы теории и практики). М., 2000.
259. Шевцов С.Г. Передача имущества: проблемы теории и практики /С.Г. Шевцов //Юридический мир. 2003. №10. С. 64-71.
260. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907. М.: Спарк, 1995. 556 с.
261. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Изд. 2-е. Казань: Типография Казанского Императорского университета, 1896. 759 с.

262. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) /Вступительная статья Е.А. Суханов. М.: СПАРК, 1995. 572 с.
263. Шершеневич Г.Ф. Курс лекций по гражданскому обязательственному праву, читанный в 1892-1893 г.г. 1892.
264. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т.2. Казань [б.и.], 1902. 466 с.
265. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. 719 с.
266. Шликов Д.В. Правова природа оренди майна як форми державно-приватного партнерства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Х., 2010. 20 с.
267. Щодо державної реєстрації права користування на нерухоме майно: Лист Мін'юст України від 20.04.2011 №248-0-2-11 // *Бухгалтер*. 2011. №20.
268. Щодо надання роз'яснення деяких питань законодавства, пов'язаних з державною реєстрацією прав: Лист Мінюсту України від 18.10.2010 №12873-0-26-10-19 // *Все про бухгалтерський облік*. 2011. №22. С. 35.
269. Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів 30.04.2003р. №7/7-401: Лист Державного Комітету України з будівництва та архітектури. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.
270. Эрделевский А.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М.: Издательство БЕК, 1999.
271. Эрделевский А.М. Регистрация прав на недвижимость /А.М. Эрделевский // *Законность*. 1997. №11. С.20–24.
272. Ярема А.Г., Карабань В.Я., Кривенко В.В., Ротань В.Г. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України. Том 2. К.: А.С.К.; Севастополь: Ін-т юрид. дослідж., 2004. 864 с. Principles of Business Law Robert N. Corley, William J. Robert. Prentice-Hall, Inc. Englewood. Cliffs. New Jersey.

273. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Яворська ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2011. 36 с.

ДОДАТОК

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА:

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Обіход О.М. Розвиток цивільного законодавства щодо регулювання відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2016. №22. С. 25-31.

2. Обіход О.М. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №24. С. 20-26.

3. Обіход О.М. Предмет договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №25. С. 23-28.

4. Обіход О.М. Проблематика визначення істотних умов договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики»*. 2017. №28. С. 64-69.

5. Обіход О.М. Права та обов'язки сторін договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Juridic national*. 2017. №6/1. С. 85-88.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Обіход О.М. Найм речей (locatio-conductio rerum) за римським приватним правом // *Від римського приватного права до права Європи*: матер. Міжнар. науково-практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2017 р.) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 48-50.

7. Обіход О.М. Поняття та ознаки договору найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Законодавство України, Польщі та Литви в галузі*

приватного права: матеріали Міжнародного круглого столу (м. Одеса, 16 травня 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 58-60.

8. Обіход О.М. Об'єкт незавершеного будівництва як предмет договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди // *Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 19 травня 2017 р.) У 2-х т. /відп. ред. Г.О. Ульянова. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2017. С. 588-589.

9. Обіход О.М. Переважні права за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди // *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України: матеріали Всеукраїнської конференції, присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського* (м. Одеса, 30 листопада 2017 р.) /за заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 76-78.

Відомості про апробацію результатів дисертації

Основні результати дисертаційного дослідження доповідалися на наукових, науково-практичних конференціях, засіданні круглих столів, зокрема: Міжнародній науково-практичній конференції «Римське право і сучасність»: «Від римського приватного права до права Європи» (м. Одеса, 15 травня, 2017 р.), Міжнародному круглому столі «Законодавство України, Польщі та Литви в галузі приватного права» (м. Одеса, 16 травня, 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє» (м. Одеса, 19 травня 2017 р.); Всеукраїнській конференції, присвяченої пам'яті І.В. Шерешевського «Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 30 листопада, 2017 р.).