

матеріальній економіці матеріальних благ, тоді як у Інтернеті основою добробуту є творчість людей, нематеріальна за своєю природою.

Тому, говорячи про віртуальну власність, слід виходити з того, що вона за своєю природою є нематеріальною, як правило, є об'єктом авторського права і виникає у віртуальному середовищі. Застереження про те, що віртуальна власність є, як правило, об'єктом авторського права свідчить, як уже зазначалось, про можливість розподілу всіх об'єктів віртуальної власності на такі, що є об'єктами права інтелектуальної власності і такі, що ними не є.

Отже, у підсумку ми доходимо до того висновку, що **інтелектуальна власність за своєю природою є власністю віртуальною і в такій якості найбільш органічно пристосована до нового світу інформаційних технологій.**

Враховуючи різноманітність об'єктів інтелектуальної власності, чим зумовлюються й відмінності у характері та обсязі прав суб'єктів, доцільно розрізняти різновиди відносин інтелектуальної власності.

Концепція та структура ЦК України дають підстави розрізняти наступні різновиди цивільних відносин інтелектуальної власності:

- 1) авторські відносини;
- 2) відносини, суміжні з авторськими;
- 3) відносини промислової власності;
- 4) відносини, суміжні з правовідносинами промислової власності;
- 5) інші відносини інтелектуальної власності.

Саме на удосконаленні цивільно-правового регулювання зазначених відносин і має бути зосереджена увага у процесі оновлення цивільного законодавства, яке наразі відбувається.

Бичкова Світлана Сергіївна,

*доктор юридичних наук, професор кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*

НОВЕЛІЗАЦІЯ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА, ЩО РЕГУЛЮЄ ВІДНОСИНИ НАЙМУ (ОРЕНДИ), У ЗВ'ЯЗКУ З ПОШИРЕННЯМ КОРОНА-ВІРУСНОЇ ХВОРОБИ (COVID-19)

Безперервні економічні, політичні зміни вимагають від законодавця вчасного їх відстеження і забезпечення належного нормативного регулювання відповідних суспільних відносин. Окреслені процеси не обходять стороною і цивільні правовідносини. Тому до цивільного законодавства постійно вносяться зміни і доповнення. Однак інколи окремі аспекти залишаються

неврегульованими або не враховують реалії сьогодення. У зв'язку із цим питання оновлення ЦК України завжди залишається актуальним, таким, що повсякчас стоїть «на порядку денному».

Найбільш неочікуваною подією, що вплинула на всі сфери суспільного буття не лише в Україні, а й в усьому світі, виявилася пандемія, спричинена поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), одним із наслідків якої стало введення низки карантинних обмежень.

Законодавцві довелося оперативно реагувати на зміни, що відбувалися у житті суспільства, і терміново коригувати окремі положення нормативно-правових актів, у тому числі і ЦК України, вносити до них доповнення та уточнення. Зокрема, було прийнято кілька законів, що урегулювали цивільні правовідносини найму (оренди) в особливих умовах:

1) Законом України від 30.03.2020 р. № 540-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)» було продовжено строки позовної давності, що застосовується до вимог, які випливають із договору найму (ст. 786 УК України) на строк дії карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19). Крім того, цим Законом передбачено, що з моменту введення указанного карантину і до його завершення в установленому законом порядку наймач може бути звільнений від плати за користування майном відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦК України;

2) Законом України від 13.04.2020 р. № 553-IX «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» встановлено, що на час дії відповідних обмежувальних карантинних заходів, запроваджених Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19), обставинами, за які наймач (орендар) не відповідає відповідно до ч. 2 ст. 286 Господарського кодексу України, частин 4 і 6 ст. 762 ЦК України, також є заходи, запроваджені суб'єктами владних повноважень, якими забороняються певні види господарської діяльності з використанням орендованого майна, або заходи, якими забороняється доступ до такого майна третіх осіб;

3) Законом України від 16.06.2020 р. № 692-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо державної підтримки сфери культури, креативних індустрій, туризму, малого та середнього бізнесу у зв'язку з дією обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби COVID-19» встановлено, що з моменту встановлення згадуваного вище

карантину і до його відміни (скасування) в установленому законом порядку, плата за користування нерухомим майном (його частиною) підлягає зменшенню за вимогою наймача, який здійснює підприємницьку діяльність з використанням цього майна, впродовж усього часу, коли майно не могло використовуватися в підприємницькій діяльності наймача в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.

У випадку, визначеному абз.1 п. 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» ЦК України, розмір плати за користування майном не може перевищувати сукупний (пропорційно до орендованої площі) обсяг витрат, які наймодавець здійснив або повинен буде здійснити за відповідний період для внесення плати за землю, сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і сплати вартості комунальних послуг.

Зазначені витрати покладаються на наймача як плата за користування майном за відповідний період пропорційно площі нерухомого майна, яку він наймає відповідно до договору, якщо договором не передбачений обов'язок наймача самостійно сплатити ці витрати повністю або частково.

Однак ця норма не поширюється на суб'єктів господарювання, які впродовж дії карантину фактично здійснювали діяльність з використанням цього майна в своїй господарській діяльності в повному обсязі, а також на договори найму майна, яке належить територіальній громаді.

Проаналізувавши наведені зміни, можна констатувати, що вони з різних боків урегульовують взаємопов'язані питання найму (оренди).

На перший погляд, такі новели спрямовані на захист прав та інтересів наймача (орендаря), адже, начебто, враховують, що в умовах повного або часткового (зокрема, на період вихідних днів) зупинення господарської діяльності у зв'язку із введенням карантинних обмежень наймачі (орендарі) не мали можливості отримувати доходи внаслідок використання орендованого майна, а отже, і втратили можливість сплачувати орендну плату. При цьому потрібно зважати на те, що у обставинах, які склалися, наймачі (орендарі) не мали можливості її сплачувати більше ніж три місяці підряд, що могло стати підставою для здійснення наймодавцем права на відмову від договору (ч. 1 ст. 782 ЦК України).

Проте не слід поспішати з висновками.

Для початку нагадаємо: відповідно до ч. 4 ст. 762 ЦК України наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Якщо ж майно не могло бути використане наймачем через обставини, за які він не

відповідає, це є підставою для звільнення його від плати за весь відповідний час (ч. 6 ст. 762 ЦК України).

Таким чином, першим і другим з наведених законів загальні положення найму (оренди) були уточнені з огляду на введенні карантинні обмеження. При цьому по суті змінено положення, закріплене у ч.6 ст. 762 ЦК України, оскільки закріплено, що наймач може бути звільнений від плати за користування майном (підкреслено нами. – С.Б.).

Однак Закон України від 16.06.2020 р. взагалі по іншому урегулює питання здійснення плати за користування нерухомим майном. Відповідні новели, також як і попереднє уточнення, можна розглядати як такі, що спрямовані на захист інтересів наймодавців (орендодавців).

Адже, наймачі (орендарі), які здійснюють підприємницьку діяльність з використанням переданого їм у найм (оренду) нерухомого майна, мали б бути звільнені від орендної плати на весь час карантину на підставі ч. 6 ст. 762 ЦК України, якщо вони не могли використовувати відповідне майно в своїй підприємницькій діяльності в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.

Внесені ж зміни до п. 14 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» ЦК України дозволили зменшувати у таких випадках плату за користування нерухомим майном і лише за вимогою наймача.

Звідси, стає незрозумілим, навіщо наймачеві (орендареві) вимагати зменшення плати, якщо продовжує бути чинною ч. 4 ст. 762 ЦК України?

Між іншим, в «звичайних» умовах законодавець забезпечує, насамперед, інтереси саме наймодавця (орендодавця). Так, з огляду на зміст статей 782–784 ЦК України у нього більше підстав для здійснення права на відмову від договору і на заявлення вимоги про його дострокове розірвання в односторонньому порядку.

Таким чином, вищевказані зміни до ЦК України стали одним із компромісних шляхів врегулювання окремих аспектів правовідносин найму (оренди) і були спрямовані на забезпечення певною мірою стабільності відповідних правовідносин після скасування обмежувальних заходів. Крім того, вони допомагають наймодавцям (орендодавцям) в умовах, в яких важко буде укласти новий договір найму (оренди) з іншими особами, отримувати орендну плату, що покриватиме витрати на комунальні послуги, плати за землю та сплати податку на нерухоме майно.

Можна, звичайно, подискутувати з приводу того, чи стали окреслені законодавчі новели єдиним варіантом виходу із складної ситуації, в яку всі потрапили, проте не можна заперечити, що вони допомогли обом сторонам

договору найму (оренди) тимчасово прилаштуватися до обставин, що склалися, і «пережити» економічну кризу, спричинену встановленням карантину.

Голубєва Неллі Юрївна,

*доктор юридичних наук, професор, Заслужений юрист України, завідувач
кафедри цивільного процесу, професор кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія», адвокат*

ПЕРЕДДОГОВІРНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ – ШЛЯХИ ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ

Цивільні кодекси багатьох європейських країн містять норми про переддоговірну відповідальність. ЦК Франції, в рамках проведеної масштабної реформи зобов'язального права, також доповнено нормами щодо переддоговірної відповідальності.

Про переддоговірну відповідальність написано багато статей починаючи з 1861 року, коли доктрина *Culpa in contrahendo* була запропонована Ієрингом. Він висунув ідею, що шкода має бути відшкодована особою, чия винна поведінка під час переговорів про укладання договору призвела до його недійсності або завадила його укладанню.

Вже більше ста років вчені сперечаються чи є переддоговірна відповідальність договірною, чи є деліктною. Ієринг сформулював концепцію договірної відповідальності (потерпіла сторона може стягнути збитки за допомогою заснованого на договорі позову, тобто юридично недійсний договір набуває часткову дію).

§ 311 ЦК Німеччини передбачає виникнення обов'язків із початком переговорів, що отримало широку підтримку в судовій практиці. Судова практика Франції, визнаючи, що сторони вільні починати, продовжувати та в будь-який момент припинити ведення переговорів, визнавала, що сторони мають добросовісно вести переговори. Тобто принцип свободи договору має обмежуватися принципом добросовісності сторін при веденні переговорів. Ця концепція була урахована в процесі реформи зобов'язального права Франції. ЦК Франції був доповнений підрозділом «Переговори». Згідно ст. 1112 «ініціатива, продовження і розрив ведення переговорів є вільними. Вони повинні в обов'язковому порядку відповідати вимогам добросовісності. У разі винного порушення, допущеного під час ведення переговорів, відшкодування шкоди не може бути направлено ні на компенсацію втрати очікуваної вигоди від неукладеного договору, ні на втрату шансу отримати ці вигоди» (остання фраза з'явилась в редакції від 1.10.2018 року).

Принципи європейського договірного права містять статтю під назвою