

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

СЕМЕНЬКА ОЛЕНА МИКОЛАЇВНА



УДК 347.453.3(477)

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

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
заслужений діяч науки і техніки України
ХАРИТОНОВ Євген Олегович,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри цивільного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
ГАЛЯНТИЧ Микола Костянтинівич,
НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України,
заступник директора з наукової роботи;

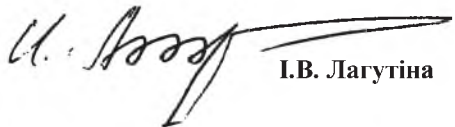
кандидат юридичних наук, професор
РЕЗНІЧЕНКО Семен Васильович,
Одеський державний університет
внутрішніх справ, професор кафедри
цивільно-правових дисциплін

Захист відбудеться «_____» _____ 2018 року о ____ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д41.086.03 Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 23.

З дисертацією можна ознайомитись у науковій бібліотеці Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: м. Одеса, вул. Академічна, 2.

Автореферат розісланий «_____» _____ 2018 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



І.В. Лагутіна

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) запроваджено багато новел щодо регулювання цивільних відносин, пов’язаних із передачею майна у строкове платне користування. Одним з видів 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, що 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 ще 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 в

жодній із них спеціально не досліджувалися питання, пов'язані з договором 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. 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 вдосконалення 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 з 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 було визначено поняття «будівля» та «спорука» (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. Кокоевої, Д.І. Мейєра, І.Б. Новицького, О.С. Іоффе, О.А. Красавчикова, М.В. Мороза, Ю.В. Морозової, В.В. Мусієнко, К.П. Победоносцева,

В.Я. Романіва, Ю.О. Серебрякова, А.П. Сергєєва, Є.О. Суханова, Ю.К. Толстого, М.Є. Мещерякової, В.О. Умова, Є.Д. Шершеневича, Є.О. Харитонова, Н.В. Хашівської 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 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 такого 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;

обгрунтовано, 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 такого 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 такого 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 такого 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 із 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);

дістали 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 з 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 обговорено на засіданнях кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Основні результати дисертаційного дослідження доповідалися на наукових, науково-практичних конференціях, засіданні круглого столу, 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.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність дисертаційного дослідження, визначаються зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, мета, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, висвітлюються наукова новизна та практичне значення одержаних результатів, зазначається про апробацію результатів дослідження, публікації, структуру та обсяг дисертації.

Перший розділ «Огляд літератури за темою дисертації. Вибір напрямків дослідження» присвячений огляду літератури з проблематики дослідження, визначенню стану її дослідження, висвітленню вибору напрямків дослідження договору найму будівлі (споруди) .

Зазначено, що дослідження з питань орендних правовідносин умовно можуть бути поділені 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 найму будівлі (споруди).

У дослідженнях цивілістів головним чином увага приділялася загальним питанням застосування норм про оренду, не чітко проводилося розмежування між різновидами договору оренди. Більшість авторів досліджували питання, що виникають у зв'язку з колізією правових норм, однак зазначені проблеми були недостатньо розроблені, їх автори обмежувалися лише висловлюваннями

щодо можливості застосування тих чи інших норм законодавства до орендних відносин.

Виокремлені такі напрямки дисертаційного дослідження: визначити поняття та зміст договору найму будівлі (споруди), проаналізувати особливості укладення, виконання та припинення цього договору.

Другий розділ «Загальна характеристика договору найму будівлі (споруди)» складається з чотирьох підрозділів і присвячений історичному аналізу розвитку цивільного законодавства, що регулює договір найму будівлі (споруди), визначенню поняття та особливостей правового регулювання договору найму будівлі (споруди), а також основних категорій цього дослідження, характеристики суб'єктного складу та форми договору найму будівлі (споруди).

У підрозділі 2.1. «Еволюція договору найму будівлі (споруди)» визначено особливості правового регулювання договору найму будівлі (споруди) за римським приватним правом, цивільним законодавством дореволюційного, радянського та сучасного періодів. З'ясовано, що за римським приватним правом відносини найму нерухомого майна регулювалися у межах такого договору, як найм речей (*locatio-conductio rerum*), 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.

Договір найму у дореволюційному законодавстві 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.

Загальною тенденцією, характерною для цивільного права радянського періоду, було послідовне обмеження кола предметів договору найму, збільшення кількості норм, що регулюють найм окремих видів майна, а також скорочення строків найму щодо певних категорій суб'єктів договору найму. Характерним для радянського договору найму є закріплення у законі речово-правової природи цього договору, що виражається у використанні конструкції права слідування. Радянське законодавство вперше встановлювало спеціальні вимоги до найму окремих видів майна та, зокрема, найму нежитлових приміщень.

Відповідно до положень глави 58 ЦК України 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).

У *підрозділі 2.2. «Поняття та характерні ознаки договору найму будівлі (споруди)»* сформульовано авторське визначення поняття договору найму будівлі (споруди) та розкрито характерні ознаки цього договору.

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.

У *підрозділі 2.3. «Будівлі, капітальні споруди (їх окремі частини) як об'єкти орендних правовідносин»* зазначається, що спроба надати юридичні дефініції понять «будівля» і «споруда» має бути поставлена під сумнів, оскільки вказані поняття не відносяться до числа правових категорій, а спеціальні правила про оренду зазначених об'єктів не передбачають диференційованого регулювання відносин, що виникають у зв'язку з цим. 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.

Запропоновано визнавати нежитлові приміщення самостійними об'єктами нерухомості, які можуть бути також самостійним 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 *підрозділі 2.4. «Сторони та форма договору найму будівлі (споруди)»* визначаються особливості суб'єктного складу договору найму будівлі (споруди). Сторонами договору найму будівлі (споруди) є наймач та наймодавець. 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. 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). 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».

Договір найму будівлі (споруди) укладається у письмовій формі (ч. 1 ст. 793 ЦК України). Договір найму будівлі (споруди) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦК України) та вважається укладеним з дня такого посвідчення. Договір найму будівлі (споруди) з меншим строком укладається у письмовій формі без обов'язкового нотаріального посвідчення. 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). Зазначено, 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). Зазначається, що 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.

Третій розділ «Істотні умови, зміст та припинення договору найму будівлі (споруди)» складається з трьох підрозділів, у яких послідовно розглянуто істотні умови, права та обов'язки сторін, а також підстави припинення договору найму будівлі (споруди).

У *підрозділі 3.1. «Істотні умови договору найму будівлі (споруди)»* зазначається, що вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України і ГК України не містять. Істотною умовою будь-якого договору, а, отже, і договору найму будівлі (споруди), є умова про його предмет. Плата за договором найму не визнається істотною умовою для цього договору, оскільки відповідно до ЦК України, якщо розмір плати за користування майном не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Відповідно до ч. 1 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. 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. 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.

Аргументовано, що умова про плату в договорі найму (оренди) є системоутворюючою, оскільки відсутність плати змінює сутність договору оренди на договір позички. 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, пояснюється особливістю ринку нерухомості та унікальністю самих об'єктів нерухомості – будівель та інших споруд, тому орендна плата має бути визначена в якості істотної умови договору найму будівлі (споруди). У зв'язку із зазначеним 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).

Зазначається, що встановлений у ч. 6 ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» порядок стягнення заборгованості за договором оренди на підставі виконавчих написів нотаріусів суперечить принципу рівності всіх форм власності, а тому пропонується виключити ч. 6 зі ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Договір найму укладається на строк, встановлений договором (ч.1 ст. 763 ЦК України). Втім, 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. 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, із 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 Земельного кодексу України, граничний строк договору найму (оренди) будівлі не може перевищувати 50 років (ч. 4 ст. 93 ЗК України).

У підрозділі 3.2. «Зміст договору найму будівлі (споруди)» 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, окрім 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.

У *підрозділі 3.3. «Особливості припинення договору найму будівлі (споруди)»* зазначається, що питання припинення найму будівлі (споруди) регулюються положеннями ст. ст. 781-784 ЦК України, ст. 291 ГК України та ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». У 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 із 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»). Зазначається, що

факт невнесення плати наймачем має бути доведеним у судовому порядку, а тому невнесення платежів за користування майном не може бути підставою для односторонньої відмови від договору найму будівлі (споруди).

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»).

Зроблено 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, запропоновано виключити ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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 глави 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 ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Обіход О.М. Розвиток цивільного законодавства щодо регулювання відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди / О.М. Обіход // 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 / О.М. Обіход // Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики». – 2017. – № 24. – С. 20-26.

3. Обіход О.М. Предмет договору найму будівлі або іншої капітальної споруди / О.М. Обіход // 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 / О.М. Обіход // 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.

6. Обіход О.М. Найм речей (*locatio-conductio rerum*) за римським приватним правом / О.М. Обіход // 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 / О.М. Обіход // 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 / О.М. Обіход // Традиції та новачі юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 19 травня 2017 р.) У 2-х т. / віп. 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 / О.М. Обіход // 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.

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).

Сформульовано науково обгрунтовані пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України та рекомендації для усунення проблем у правозастосовній практиці.

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

АННОТАЦИЯ

Семенька Е.Н. Договор найма (аренды) строения или иного капитального сооружения по гражданскому законодательству Украины. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный университет «Одесская юридическая академия», Одесса, 2018.

Диссертация является первым в отечественной науке гражданского права специальным комплексным исследованием теоретических и практических проблем договора найма строения (сооружения).

В диссертации охарактеризованы правовая природа и сущность договора найма строения (сооружения), генезис договора найма строения (сооружения), определены особенности правового регулирования данного вида договора в римском частном праве, гражданском законодательстве дореволюционного, советского и современного периодов.

Дана характеристика строений (сооружений) как предмета договора найма строений (сооружений), определен круг возможных субъектов правоотношений, возникающих из договора найма строений (сооружений). Выяснены сущность и особенности государственной регистрации права пользования недвижимым имуществом, возникающим на основании договора найма строений (сооружений), определены составляющие арендной платы по договору найма строений (сооружений) и особенности ее начисления.

Охарактеризовано содержание договора найма строений (сооружений) права. Исследованы существенные условия договора найма строения (сооружения), влияние на определение указанных условий права пользования земельным участком, на котором находятся строения (сооружения). Детально проанализированы права и обязанности сторон по данному договору. Определены особенности прав арендатора на земельный участок при найме строений или иных сооружений, детально рассмотрены основания, порядок и правовые последствия расторжения договора найма строения (сооружения).

Исследованы вопросы определения надлежащей формы договора найма строений (сооружений), а также проблемы установления минимального срока действия договора, в частности, минимального срока договора найма строений (сооружений), находящихся в государственной или коммунальной собственности.

В диссертации сформулированы научно обоснованные предложения по усовершенствованию правового регулирования договора найма строения или иного капитального сооружения по гражданскому законодательству Украины и рекомендации для устранения проблем в правоприменительной практике.

Ключевые слова: договор найма строения или иного капитального сооружения, здание, сооружение, гражданское законодательство Украины, недвижимое имущество, форма договора, существенные условия договора.

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 (constructions) 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 (constructions), reveals the regularities of its development, defines concepts and features. The description of buildings (constructions) 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 the contract of rent a building (constructions) are considered.

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.

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.

Підписано до друку 05.09.2018 р. Формат 60х90/16.
Ум.-друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим. Зам. № 1809-4а.

Видавець і виготовлювач ПП «Фенікс»
(Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 1044 від 17.09.02).
м. Одеса, 65009, вул. Зоопаркова, 25
Тел. (048) 7777-591.