

УДК 347.453.3

**Позов Ілля Ілліч**

асистент кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»

## ПЛАТА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

**Постановка проблеми.** Важливою умовою розвитку оренди нерухомого майна є ефективне правове регулювання орендних відносин. Натомість нормативна база, що забезпечує регламентацію договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір найму будівлі (споруди)), потребує вдосконалення. Зокрема, щодо можливості поширення норм про найм будівель (споруд) на відносини з оренди нежитлових приміщень, що знаходяться всередині будівлі (споруди), поширення правових норм щодо найму будівель (споруд) на відносини з оренди об'єктів незавершеного будівництва, регулювання державної реєстрації прав, що виникають з договорів найму будівель (споруд). Крім того, потребують більш досконалого врегулювання питання щодо плати за договором найму будівлі (споруди). Вищевикладеним зумовлені актуальність і доцільність цього дослідження.

**Метою** цього дослідження є характеристика однієї із істотних умов договору найму – плати за договором найму будівель (споруд), а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання істотних умов договору найму будівлі (споруди) за чинним Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

Стан дослідження теми. Основою дослідження є праці Д.І. Мейсера, В.О. Умова, К.П. Побєдоносцева, К. Змирлова, Є.Д. Шершеневича, І.Б. Новицького, М.І. Брагинського, В.В. Витрянського, О.В. Дзери, О.С. Іюффе, О.А. Красавчикова, Є.А. Суханова, Ю.К. Толстого, А.П. Сергєєва, А.Г. Дорошкової, А.В. Єрш, А.Т. Кокосєвої, М.Є. Мещерякової, Є.О. Харитонова, Н.М. Хуторян та ін.

**Виклад основного матеріалу.** Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України і Господарського кодексу України (далі ГК України) не містять. Однак у п. 2.6. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [1, с. 37] (далі – Постанова № 12))

зазначається, що за змістом статей 759 – 762 ЦК України слід дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування. Думається, 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. Справа у тому, 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) землі.

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України (далі ЗУ) «Про оренду землі» [2] 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 бу-

дівлею (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 ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [3] визначає 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; орендна плата 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 ЗУ «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 належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та 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 ЗУ «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 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Крім того, слід зазначити, що вимоги щодо змісту

умов договору оренди державного та комунального майна закріплено у ЗУ «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 [4, с. 11]. З таким висновком слід погодитися, оскільки відповідно до чинного законодавства, а саме ч. 3 ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди державного та комунального майна за згодою сторін з може передбачати й інші умови.

До істотних умов договору оренди ЗУ «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. Зазначені обов'язки покладаються на орендаря Типовим договором оренди цілісного майнового комплексу державних підприємств, затвердженим, затвердженим Наказом ФДМ України № 1774 від 23 серпня 2000 р. Тому неправильним є віднесення ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» до істотних умов «відновлення орендованого майна» [5, с. 16].

Слід у цілому зазначити щодо встановленого у ст. 10 ЗУ «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 ч. 1 ст. 12 ЗУ «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 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»). Отже, лише за наявності у договорі істотних умов, якщо їх не врегульовано чинним законодавством, договір оренди майна



та з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. Згідно 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 передбачає, 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 [13], а тому зазначена норма ч. 3 ст. 286 ГК України не повинна застосовуватися до відносин оренди нерухомого майна.

Відповідно до ЗУ «Про ціни та ціноутворення» [14] та статей 189-192 ГК України, суб'єкти господарювання можуть використовувати у господарській діяльності вільні ціни, державні фіксовані ціни та 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 імпорتنі товари, придбані за коштом 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 [15].

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 [8, с.33]. На думку, О.В. Ерш, плата за комунальні послуги може включатися до складу орендної плати [11, с. 165]. В.Н. Литовкін вважає, що оплата комунальних послуг проводиться «окрім орендної плати ... за встановленими тарифами...» [16, 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 внесення 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) [17, с. 11].

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

## ЛІТЕРАТУРА

1. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12 // Вісник господарського судочинства. – 2013. – № 4. – С. 37.
2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-ХІV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
3. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
4. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: автореф. дис. канд. юрид. наук/ В.В. Мусієнко. – К., 2003. – 20 с.
5. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629. // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 552.
6. Цивільне право України : підручн. : У 2 т. Т. 2. /Борисова В.І., Баранова Л.М., Жилінкова І.В. та ін.; За заг. ред. В.І.Борисової, І.В. Спасиво–Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 552 с.
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х частях). Ч.2 / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 1997. – 68 с.
8. Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: дисс. ...канд. юрид. наук /М.Е. Мещерякова. – Волгоград, 2007. – 185 с.
9. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 299 с.
10. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : дис. ...канд. юр. наук. / А.Г. Дорошкова. – Рязань, 2002. – 185 с.
11. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 /А.В. Ерш. – М., 2003. – 207 с.
12. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: автореф. ...дис. канд. юрид. наук/ В.В. Мусієнко. – К., 2003. – 20 с.
13. Толкачев Д. Проблемні питання в договорах оренди нерухомого майна / Д. Толкачев // Юридичний журнал. – 2006. – № 4. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2228>
14. Про ціни та ціноутворення : Закон України від 21.06.2012 р. № 5007-VI // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 19-20. – Ст.190.
15. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України. В 2-х томах. Т. 2. / А.Г. Ярема, В.Я. Карабань, В.В.Кривенко, В.Г. Ротань.– К.: А.С.К.; Севастополь: Ін-т юрид. дослідж., 2004. – 864 с.
16. Литовкин В.Н. Аренда зданий и сооружений / В.Н. Литовкин // Адвокат. – 1997. – № 3. – С.19-22.
17. Серебрякова Ю.О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Ю.О. Серебрякова. – Донецьк, 2008. – 19 с.

**Позов Ілля Ілліч****ПЛАТА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ**

Стаття присвячена дослідженню істотних умов договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, зокрема, платі за користування за цим договором. Визначаються істотні умови договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, враховується специфіка оренди державного та комунального майна, виявляються колізії цивільного та господарського законодавства щодо форми плати за цим договором. Виявлені недоліки в правовому регулюванні договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, внесені пропозиції по їх усуненню та вдосконаленню чинного законодавства, регулюючого суспільні відносини в цій галузі.

**Ключові слова:** договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, оренда, орендне зобов'язання, плата, наймодавець, наймач.

**Позов Ілья Ільич****ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЗДАНИЯ ИЛИ ДРУГОГО КАПИТАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ**

Статья посвящена исследованию существенных условий договора найма здания или другого капитального сооружения, в частности, плате за пользование по настоящему договору. Определяются существенные условия договора найма здания или другого капитального сооружения, учитывается специфика аренды государственного и коммунального имущества, определяются коллизии гражданского и хозяйственного законодательства по форме платы по настоящему договору. Выявлены недостатки в правовом регулировании договора найма здания или другого капитального сооружения, внесены предложения по их устранению и совершенствованию действующего законодательства, регулирующего общественные отношения в этой области.

**Ключевые слова:** договор найма здания или другого капитального сооружения, аренда, арендное обязательство, плата, наймодавец, наниматель.

**Pozov Ilya Ilyich****PAYMENT IN A CONTRACT OF LEASE OF A BUILDING OR OTHER CAPITAL FACILITIES**

The article investigates the essential conditions of the contract of lease of a building or other capital facilities, in particular, payment for the use of the this contract. The essential conditions of the contract of lease of a building or other capital facilities are identified. Features of lease of a state and municipal property are taken into consideration. The conflict of civil and commercial law about the form of the payment is defined. The author has revealed the disadvantages in the legal regulation of the contract of lease a building or other capital facility and has formulated some propositions on elimination and perfection of civil legislation in this field.

**Key words:** the contract of lease a building or other capital facility, lease, lease obligation, payment, the lessor, the lessee.