

УДК 347.453.4

Обіход Олена Миколаївна,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ДОГОВІР НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Особливість будівель та споруд, які виступають у якості предмету договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір найму будівлі (споруди)) полягає у тому, що вони нерозривно пов'язані із земельною ділянкою, на якій вони розташовані. У ЦК України та інших актах цивільного законодавства відсутнє визначення понять «будівля» та «капітальна споруда». Лише за змістом параграфу 4 гл. 58 ЦК України можна зробити висновок, що будівля є видом капітальної споруди, однак, на жаль, визначення останньої у законодавстві України також відсутнє. Сучасними цивілістами у наукових працях проводилися спроби дати визначення понять «будівля» і «споруда», однак остаточно зазначена проблема не була вирішена.

Незважаючи на значну увагу держави до нормативного регулювання відносин щодо нерухомого майна, сучасне цивільне законодавство в сфері оренди будівлі (споруди) характеризується суперечливістю й нестабільністю. Відтак це негативно впливає на розвиток економічних відносин з використанням договорів найму (оренди) будівлі (споруди), зумовлює правопорушення й спори між учасниками цих договорів.

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 обумовлено 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). Також, не зрозумілою є позиція законодавця щодо поширення правових норм щодо найму будівель (споруд) до відносин з оренди об'єктів незавершеного будівництва. Деяка непослідовність ви-

являється 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 будівель (споруд), укладеного на строк не менш як три роки, однак не вирішено питання реєстрації такого права, яке виникає з договорів найму будівель (споруд), укладених на невизначений строк, або пролонгованих договорів.

Таким чином, незважаючи на законодавче закріплення договору найму будівель (споруд), проблематика цього договору поки не отримала належного теоретичного осмислення у сучасній цивілістиці. У зв'язку з цим можна стверджувати, що перед теорією і практикою стоять завдання, спрямовані на негайне вирішення проблем цивільно-правового регулювання відносин найму будівлі (споруди). Вибір проблематики дослідження обумовлений не тільки важливістю інституту найму будівлі (споруди) у сучасних умовах і прогалинами в законодавстві, що регулюють орендні відносини, а й відсутністю монографічних робіт, присвячених їх комплексному дослідженню.

Метою цього дослідження є з'ясування правової природи та сутності договору найму будівлі (споруди), у визначенні 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.

Стан дослідження теми. Теоретичною основою дослідження є праці Д.І. Мейєра, В.О. Умова, К.П. Побєдоносцева, О.А. Красавчикова, А.В.Єрш, Є. Д. Шершеневича, І.Б. Новицького, М.І. Брагинського, В.В. Витрянського, О.В. Дзери,

М.Є. Мещерякової, О.С. Іоффе, Є.А. Суханова, Ю. К. Толстого, А.П. Сергєєва, А.Г. Дорошкової, К. Змирлова, Л.Т. Кокоєвої, Є.О. Харитонова, Н.М. Хуторян та ін.

Література сучасного періоду майже зовсім не приділяє уваги особливостям договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України. У сучасних підручниках [1, 2] з курсу цивільного права містяться окремі розділи про договір найму (оренди), однак, спеціального цивілістичного дослідження, присвяченого проблемам найму будівель та інших споруд, не проводилося. Існуючі нечисленні роботи, присвячені договору найму будівель та інших споруд, які, як правило, не носять характер цивілістичних досліджень, а присвячені бухгалтерським і податковим аспектам орендних відносин [3, 4].

У цілому договір найму та його видові особливості розглядаються у роботах Б.Д. Завидова [5], Е.Е. Дорогавцевої [6], А.Г. Дорошкової [7], Л.В. Ільїної [8], А.В. Єрш [9], Є.Б. Козлової [10], О.М. Козир [11], Л.Т. Кокоєвої [12], В.Н. Литовкіна [13], М.Є. Мещерякової [14], С.Н. Мизрова [15] 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. Але найбільш фундаментальним дослідженням інституту оренди нерухомості, включаючи будівлі, споруди, є монографія М.І. Брагинського і В.В. Витрянського «Договірне право. Договори про передачу майна» [16].

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.

Виклад основного матеріалу. 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 правовідносини, 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 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [17]. 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 Вишого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [18] (далі – Постанова № 12)).

Поняття оренди та найму використовуються як тотожні, оскільки при будь-якій оренді відбувається найм майна. Застосування то одного, то іншого терміну пов'язано не стільки із відмінностями таких договорів, скільки із такою, що склалася, практикою найменування їх в певних сферах (так термін «оренда» застосовується до відносин з користування державним та комунальним майном).

Визначення поняття договору найму будівлі (споруди) у ЦК України не надається. У кодифікованих актах деяких зарубіжних країн міститься визначення цього договору. 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 ЦК Російської Федерації, ч. 1 ст. 671 ЦК Республіки Таджикистан, ч. 1 ст. 581 ЦК Республіки Казахстан). Відповідно до ст. 653 ЦК Республіки Армєнія за договором оренди будівлі або споруди орендодавець зобов'язується передати орендареві будівлю, або споруду за плату в тимчасове володіння та (або) користування. Вважаємо за необхідне запропонувати власне визначення договору найму будівлі (споруди) на підставі аналізу його характерних ознак відповідно до цивільного законодавства України.

Договір найму будівлі (споруди) розглядається цивільним законодавством України у 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 і будинок (споруду), і, з іншого боку, специфічні ознаки будівлі (споруди), що виділяють його серед інших видів нерухомості.

За змістом предмет договору найму будівлі (споруди) є вужчим, ніж такий об'єкт цивільних прав, як нерухоме майно (нерухомість). По-перше, 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-друге, 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-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 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 ЗУ «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 [19, 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 у 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» [12, с.10]. Думається, 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 не поіменованих 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 і її повернення орендодавцю. Згідно 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 акта 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 в силу того, 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 акта має оцінюватися як вирішальний доказ непередачі нерухомості орендарю лише в тому випадку, коли факт передачі не підтверджений безперечно іншими доказами [20, с. 331-333].

Договір найму будівлі (споруди) спрямований 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 [21]. 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) [16].

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.) [22, 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).

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.

Договір найму будівлі (споруди) є консенсуальним, оскільки вважається укладеним з моменту досягнення сторонами домовленості щодо усіх істотних умов. У ч. 1 та 2 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 [16, с.763].

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 за звичай вважається укладеним з моменту нотаріального посвідчення, а не з моменту передачі майна (вчинення іншої дії). Визнання договору найму будівлі (споруди) реаль-

