

УДК 347.453.3/4(477)

Обіход Олена Миколаївна,

аспірантка кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРОБЛЕМАТИКА ВИЗНАЧЕННЯ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

Постановка проблеми. Будівлі та інші споруди, як об'єкти нерухомого майна, мають значну специфіку правового регулювання. 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).

Таким чином, незважаючи на законодавче закріплення договору найму будівлі (споруди), 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).

Метою цього дослідження є аналіз проблемних питань, пов'язаних із визначенням істотних умов договору найму будівлі (споруди), 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 проблеми. Теоретичною основою дослідження є праці Д.І. Мейєра, В.О. Умова, К.П. Побєдоносцева, 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, Л.Т. Кокоєвої, М.Є. Мещерякової, Є.О. Харитонова, Н.М. Хуторян та ін.

Наукові дослідження щодо питань договору найму будівель (споруд) здійснювалися представниками науки цивільного права – М.І. Брагинським, В.В. Вітрянським, О.В. Дзерою, В.В. Луцем, В.В. Мусієнко, І.С. Перетерським, Є.О. Харитоновим та ін. У роботах зазначених дослідників розглядалися окремі питання досліджуваної теми, однак комплексне дослідження договору найму будівель (споруд) не здійснювалося.

Виклад основного матеріалу. Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України і ГК України не містять. Однак у п. 2.6. Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12. (далі – Постанова № 12) [16] 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 ЗУ «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є умова про орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Таким чином, слід зробити висновок, що у разі не зазначення у договорі найму будівлі (споруди) плати за користування будівлею (спорудою) цей договір не може вважатися неукладеним. Однак, у разі не зазначення у договорі плати за користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, договір найму будівлі (споруди) є неукладеним.

Що ж до договорів оренди державного та комунального майна, то ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 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 відпо-

відно 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 [1, 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».

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 визначати 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 можна вважати укладеним. При цьому умова договору щодо вартості об'єкта оренди державного або комунального майна повинна відповідати Методичі оцінки об'єктів оренди, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (з подальшими змінами та доповненнями) [3, с. 77-79].

Отже, плата за користування будівлею за загальним правилом не є істотною умовою договору найму будівлі (споруди). Розмір плати за користування будівлею визначається на підставі амортизаційних відрахувань за основними фондами. При цьому враховуються також такі чинники, як територія розташування об'єкта, призначення його для певних видів діяльності, технічні характеристики тощо. Якщо плата за користування будівлею не визначена сторонами у договорі, він не вважається неукладеним. При цьому розмір плати за користування визначається відповідно до загальних правил, закріплених у ст. 632 ЦК України. Зокрема, при визначенні розміру плати за користування можуть застосовуватися ціни (тарифи, ставки тощо), встановлені уповноваженими органами влади або органами місцевого самоврядування. Наприклад, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 20 листопада 2003 р. № 17871 органи місцевого самоврядування можуть визначати мінімальну вартість місячної оренди за 1 кв. м. нерухомого майна фізичних осіб. Якщо ж розмір плати за користування будівлею не встановлений ні законом, ні договором і не може бути визначений, виходя-

чи з умов договору, то він визначається виходячи із звичайної плати за користування будівлями, що склалася на момент укладення договору (ст.ст. 632, 762 ЦК України) [4, с. 296].

Слід водночас погодитися з тими авторами, які вважають, що умова про плату в договорі найму (оренди) є системоутворюючою, оскільки «відсутність винагороди змінює сутність договору: він стає іншим правочином» [5, с. 264]. У науковій літературі з приводу плати за договором найму будівлі (споруди) висловлюються й більш категоричні точки зору. Так, М.Є. Мещерякова вважає, що «за відсутності у договорі погодженої сторонами у письмовій формі умови про орендну плату договір вважається неукладеним» [6, с. 31; 7, с. 187; 8, с. 76]. Неможливість застосування норми щодо визначення розміру плати, якщо такий розмір не встановлений у договорі найму будівлі (споруди), з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення (абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України), пояснюється авторкою «особливістю ринку нерухомості та унікальністю самих об'єктів нерухомості – будівель та інших споруд», тому орендна плата має визначатися у кожному випадку окремо [6, с. 31-32; 9, с. 166]. Слід зазначити, що, дійсно, за своєю природою навіть дві абсолютно ідентичні будівлі можуть мати зовсім різну вартість через різне місцезнаходження. Тому у ЦК України слід передбачити норму, якою б заборонялося застосування до відносин найму будівлі (споруди) абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України щодо визначення плати за договором найму (оренди) будівлі з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

Якщо ж договір укладається між суб'єктами господарської діяльності, слід врахувати також вимоги § 5 «Оренда майна та лізинг» ГК України. Відповідно до ч. 1 ст. 284 ГК України істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. Згідно ч. 2 ст. 284 ГК України оцінка об'єкта оренди здійснюється за відотною 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 [10], а тому зазначена норма ч. 3 ст. 286 ГК України не повинна застосовуватися до відносин оренди нерухомого майна.

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. На думку, О.В. Ерш плата за комунальні послуги може включатися до складу орендної плати [9, с. 165]. В.Н. Литовкін вважає, що оплата комунальних послуг проводиться «окрім орендної плати... за встановленими тарифами...» [11, 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) [12, с. 11].

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.

«Умова про вартість майна, що передається, доповнює умову про об'єкт оренди та формулюється на підставі балансової чи ринкової... вартості об'єкта оренди та слугує одним із засобів при здійсненні контролю за використанням майна орендодавцем, забезпечення його повернення... та захисту інтересів сторін у випадку пошкодження... чи знищення майна» [13, с. 6]. Отже, умова про вартість майна, що передається за договором найму не є істотною умовою цього договору, однак оцінка вартості майна є важливим при визначенні розміру орендної плати, викувної плати при викупі нерухомого майна для суспільних потреб чи примусо-

вим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене (ст. 351 ЦК України).

Наступною умовою договору найму є строк. Договір найму укладається на строк, встановлений договором (ч. 1 ст. 763 ЦК України). Разом з тим, строк договору найму не можна віднести до істотних умов цього договору, оскільки ч. 2 ст. 763 ЦК України допускає укладення договору найму без вказівки строку його дії. В такому випадку договір вважається укладеним на невизначений строк. Однак, з огляду на встановлені у ст.ст. 793 та 794 ЦК України вимоги щодо нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди) та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), строком на три роки і більше, строк слід визнати істотною умовою цього договору, оскільки, у разі не зазначення строку договору найму (оренди) будівлі, не можна встановити додержання сторонами належної форми такого правочину. Таким чином, договір найму будівлі (споруди) може бути укладений лише на певний строк. З огляду на зазначене, до договору найму будівлі (споруди) не застосовуються правила ч. 2 ст. 763 ЦК України щодо можливості відмови від договору, укладеного на невизначений строк, у будь-який час.

У літературі висловлюється точка зору, відповідно до якої будь-який орендний договір має істотною умовою строк дії договору та «сторони зобов'язані його вказати» [14, с. 31], однак зазначене твердження суперечить прямому припису ч. 2 ст. 763 ЦК України.

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

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

До договору найму будівлі (споруди) застосовується ст. 764 ЦК України, відповідно до якої, якщо наймач продовжує користуватися майном

після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Відповідно до положень даної норми ЦК України передбачає можливість автоматичної пролонгації договору найму в разі відсутності заперечень як зі сторони наймодавця, так і зі сторони наймача. Бажання наймача продовжувати відносини найму висловлюється конклюдентними діями – шляхом продовження користування майном після закінчення строку договору найму. Що стосується наймодавця, то підставою для продовження відносин найму є його мовчазна згода, яка виражається у відсутності заперечень та вимог до наймача повернути орендоване майно протягом одного місяця після закінчення строку договору найму. Якщо протягом цього строку наймодавець заявить про своє бажання припинити відносини найму, наймач зобов'язаний буде повернути йому майно у строки та в порядку, передбаченому договором. І лише після збігу одного місяця з моменту закінчення строку дії договору найму наймодавець зможе вимагати його припинення тільки після закінчення нового строку або в разі настання підстав для дострокового розірвання або відмови від договору [15].

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

Оскільки ст. 764 ЦК України говорить про «поновлення» договору, тобто про продовження його на новий термін, всі інші умови користування орендованим майном залишаються такими самими. В разі виникнення бажання змінити якісь умови договору, сторони повинні укласти новий дого-

вір найму або додаткову угоду до договору найму, де передбачити нові умови взаємовідносин.

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

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

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

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

ЛІТЕРАТУРА:

1. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2003. – 20 с.
2. Методика оцінки об'єктів оренди: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995. – № 629. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF>
3. Купчина Л.А. Оценка недвижимости, сдаваемой в аренду // Бухгалтерский учет. – 1997. – № 9. – С. 77-79.
4. Цивільне право України : підручн.: У 2 т. / [Борисова В.І., Баранова Л.М., Жилінкова І.В. та ін.]; За заг. ред. В.І.Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 2. – 552 с.
5. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х частях). Ч.2. – М. : Статут, 1997.
6. Мецеракова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: дисс. канд. юрид. наук. – Волгоград, 2007. – 185 с.
7. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М. : Статут, 1999.
8. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения / А.Г. Дорошкова : дис. ... канд. юр. наук. – Рязань, 2002.
9. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Ерш. – М., 2003. – 207 с.

10. Толкачев Д. Проблемні питання в договорах оренди нерухомого майна // Юридичний журнал. – 2006. – № 4.
 11. Литовкин В.Н. Аренда зданий и сооружений // Адвокат. – 1997. – № 3. – С. 19.
 12. Серебрякова Ю.О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Донецьк, 2008. – 19 с.
 13. Шагова В.В. Условия договора аренды по российскому праву / В сб. : Российское и зарубежное обязательственное право (проблемы теории и практики). – М., 2000.
 14. Калачева С.А. Арендные сделки. – М. : Приор, 1997.
 15. Рішення Господарського суду Львівської області від 22.03.12 у справі № 5015/542/12. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/>
 16. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вишого господарського суду України від 29 травня 2013 р. – № 12. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>

**Обіход Олена Миколаївна
 ПРОБЛЕМАТИКА ВИЗНАЧЕННЯ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ**

Стаття присвячена дослідженню проблемних питань, пов'язаних із визначенням істотних умов договору найму будівлі (споруди). Визначаються істотні умови договору найму будівлі (споруди), враховується специфіка оренди державного та комунального майна, виявляються колізії цивільного та господарського законодавства щодо форми плати за цим договором. Зазначається, що строк є істотною умовою цього договору. Виявлені недоліки в правовому регулюванні договору найму будівлі (споруди), внесені пропозиції по їх усуненню та вдосконаленню чинного цивільного законодавства України.

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

**Обиход Елена Николаевна
 ПРОБЛЕМАТИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА НАЙМА ЗДАНИЯ ИЛИ ДРУГОГО КАПИТАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ**

Статья посвящена исследованию проблемных вопросов, связанных с определением существенных условий договора найма здания (сооружения). Определяются существенные условия договора найма здания (сооружения), учитывается специфика аренды государственного и коммунального имущества, выявлены коллизии гражданского и хозяйственного законодательства в отношении формы оплаты по данному договору. Отмечается, что срок является существенным условием настоящего договора. Выявлены недостатки в правовом регулировании договора найма здания (сооружения), внесены предложения по их устранению и совершенствованию действующего гражданского законодательства Украины.

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

**Obihod Olena
 PROBLEMS OF DEFINITION OF CONDITIONS OF CONTRACT OF LEASE OF A BUILDING OR OTHER CAPITAL FACILITY**

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.

Keywords: the contract of lease of a building or other capital facility, the lease, the lease obligation, term, contract payments, the lessor, the lessee.