

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО



Микола Гальянтич

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
головний науковий співробітник відділу
приватного права та процесу Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
(Київ, Україна)
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0346-5308>
Scopus ID: 57217736289
halyantych@gmail.com

Ростислав Сачок

аспірант Київського університету права НАН України,
адвокат Адвокатського об'єднання "Правовий центр XXI ст."
(Київ, Україна)
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0001-2510-0513>
Advokat.sachok@gmail.com



УДК 347.453

ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ
НАЙМУ ТА ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Анотація. У сучасних умовах і умовах післявоєнного відновлення України актуалізується потреба усунення неузгодженостей у чинних і нових законодавчих актах цивільного законодавства на стадії виникнення, оформлення, припинення орендних відносин.

Метою цієї статті є дослідження ознак договору найму (оренди) через призму доктринальних і законодавчих положень, що зумовлює необхідність дослідження нормативно-правової бази, яка забезпечує функціонування механізму цивільно-правового регулювання відносин користування нерухомим майном, і з'ясувати роль договору в цій системі взаємозв'язку правових явищ.

Здійснено систематизацію договорів, за якими майно передається в користування та з'ясовується правовий статус сторін у договорах, за якими майно передається в користування; розглядаються особливості правового регулювання окремих видів договірних зобов'язань про передання майна в користування. Розглянуто правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування нерухомого майна: найм (оренда) та його види: рента, позичка, найм (оренда) житла, комерційна концесія, лізинг. Особлива увага приділена наданню наймачеві права користування земельною ділянкою. Виявлено та запропоновано шляхи вирішення теоретичних і практичних проблем, що виникають при укладанні, зміні та припиненні договорів, за якими майно передається в користування.

Ключові слова: найм; оренда нерухомого майна; державна реєстрація; право користування земельною ділянкою; найм будівлі; найм капітальної споруди; акт приймання-передавання.

Метою цієї статті є дослідження ознак договору найму (оренди) через призму доктринальних і законодавчих положень, що зумовлює необхідність дослідження нормативно-правової бази, яка забезпечує функціонування механізму цивільно-правового регулювання відносин користування нерухомим майном, та з'ясувати роль договору в цій системі взаємозв'язку правових явищ.

Завданнями є визначення механізму реалізації суб'єктів правовідносин наймача / наймодавця та орендаря / орендодавця в цивільно-правових зобов'язаннях через призму виконання договорів про передання нерухомого майна в користування. На основі системи цивільно-правових договорів виокремлюються договірні підтипи (договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, договір найму (оренди) житла, договір оренди житла з викупом, договір позички) та визначити способи захисту їхніх прав і прав третіх осіб.

Ринкові відносини найму (оренди) об'єктів нерухомості вимагають нової концепції їх правового регулювання. Сучасна нормативна база відносин тимчасового користування майном представлена значною кількістю нормативно-правових актів і характеризується вдалим поєднанням традиційних положень, які апробовані багатовіковою практикою їх застосування, і нових правил поведінки, зумовлених стрімким розвитком ринкових відносин у нашій державі. Проте судова практика виявляє нечіткість і неузгодженість окремих законодавчих положень про найм (оренду) та стикається з проблемою пріоритетності застосування норм цивільного і господарського законодавства, унаслідок чого непоодинокими є випадки, коли суди неоднозначно застосовують одні й ті ж норми матеріального права, що також зумовлює потребу осмислення їхнього змісту з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму (оренди) та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

Правові основи розмежування понять найму та оренди нерухомого майна. Інститут найму (оренди) – один із важливих інститутів у системі цивільно-правових договорів, що опосередковують відносини користування майном, що походить з римського права, де договір найму містив три самостійних види договору: найм речей, найм послуг і найм роботи¹.

Норми цивільних кодексів Франції та Німеччини розрізняють договір найму і договір оренди майна. Так, згідно з § 535 Цивільного кодексу Німеччини (BGB)² договір найму – це договір, за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу в користування річ на строк найму. За договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди в користування орендоване майно та використання доходів, яке приносить це майно, коли таке використання розглядається як отримання доходу від такого майна, як правило, це стосується оренди сільськогосподарського майна, а також землі. Подібно розмежовуються договори майнового найму також у Франції. Так,

¹ А Телестакова, 'Система договорів про надання послуг в цивільному праві України' (дис канд юрид наук, 2008) 204.

² German Civil Code (BGB) <https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb> (accessed: 11.05.2024).

у ст. 1711 Цивільного кодексу Франції (Code civil)³ виділено договір найму будинку та договір сільськогосподарської оренди⁴.

У Німеччині договір найму і договір оренди є окремими договорами. При цьому договір оренди розглядається як різновид договору найму. Таке розмежування договорів і докладне регулювання найму (особливо нерухомого майна) можна пояснити тим, що в Німеччині значна кількість населення проживає в орендованому житлі⁵.

У Франції існує два види договору найму (оренди): найм речей і найм робіт. Цивільний кодекс не містить окремого поняття договору найму нерухомого майна, однак фактично всі статті розділу “Про договір найму” (ст. 1713–1778) присвячені правовому регулюванню найму нерухомого майна.

Цивільний кодекс Німеччини також установлює розмежування між договором найму і договором оренди. Договір оренди розглядається як різновид договору найму й використовується переважно для оренди з підприємницькою метою – оренди земельних ділянок або оренди підприємства.

Найм регулюється положеннями Цивільного кодексу Франції: загальні положення (ст. 1708–1712), положення про найм речей (ст. 1713–1751), положення про особливі правила найму житла та нерухомості (ст. 1752–1762), положення про найм сільськогосподарських земель (ст. 1763–1778), положення про найм робіт та послуг (ст. 1779–1799)⁶.

У французькому цивільному праві існують два види договору найму: найм речей і найм робіт (ст. 1708 Цивільного кодексу Франції). Найм речей – це договір, за яким одна зі сторін зобов’язується надати в користування іншій стороні речі на визначений час і за визначену плату, яку остання зобов’язується їй оплатити (ст. 1709). Цивільний кодекс не містить окремого поняття договору найму нерухомого майна, однак фактично всі статті розділу “Про договір найму” (ст. 1713–1778) присвячені правовому регулюванню найму нерухомого майна. Відповідно до ст. 1774 договір найму сільськогосподарських земель, укладений без письмового оформлення, вважається укладеним на час, який необхідний для того, щоб наймач зібрав усі плоди із земель, зданих у найм. Якщо орендодавець продає здане в оренду майно, новий власник цього майна не може позбавити користування майном фермера-орендаря, який має документально підтверджене право на оренду на певний термін. Проте новий власник має розірвати договір, якщо орендар користується майном з метою, яка не передбачена в договорі оренди (ст. 1743) договору⁷.

³ Code civil <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721> (accessed: 11.05.2024).

⁴ О Кармаза, ‘Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення’ [2016] 2 Підприємництво, господарство і право 18–23.

⁵ Property Index. Overview of European Residential Markets. 12th edition, August 2023 <<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/at-deloitte-property-index-2023.pdf>> (accessed: 11.05.2024).

⁶ М Матушак, ‘Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна’ [2015] 20(2) Вісник Одеського національного університету. Серія: Правознавство 146–153.

⁷ Порядок укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна: досвід Німеччини та Франції (Інформаційна довідка, підготовлена Європейським інформаційно-дослідницьким центром на запит народного депутата України) <<https://infocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/29371.pdf>> (дата звернення: 11.05.2024).

Місце договору найму (оренди) нерухомого майна. У Цивільному кодексі України⁸ (далі – ЦК України) норми про договірні зобов'язання, розміщені в певній послідовності залежно від спрямованості зобов'язання на досягнення певного правового результату, як зазначає М. Сібільов⁹, поділяються на договори про передачу майна в тимчасове користування: найм (оренду) та його види: рента, позичка, найм (оренду) житла, комерційна концесія тощо. Для договорів, спрямованих на передачу майна в користування, оплатними різновидами будуть договори найму (оренди), найму (оренди) житла, ренти, лізинг.

Питанням найму присвячена окрема глава 58 ЦК України, що свідчить про самостійне правове регулювання відносин найму (оренди). В юридичній літературі зазначено, що поняття найму та оренди використовуються як тотожні, оскільки за будь-якої оренди відбувається найм (користування) майном. Застосування то одного, то іншого терміна пов'язано не стільки з відмінностями цих договорів, скільки з практикою найменування їх у певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з користування державним і комунальним майном, оренда землі)¹⁰.

У ч. 1 ст. 760 ЦК України закріплено, що предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ). Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму. Відповідно до ЦК України можна виокремити основні риси: за договором найму наймодавець здійснює передачу майна наймачеві в користування; наділення наймача статусом володільця; договір може бути як консенсуальний, так і реальний; договір найму є оплатним; договір найму є двостороннім.

Відповідно до ч. 1 ст. 759 ЦК України за договором найму наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк. Так само згідно зі ст. 283 Господарського кодексу України¹¹ за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у володіння та користування майно для здійснення господарської діяльності. За договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

Згідно з Господарським кодексом України об'єктом оренди можуть бути: державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом ви-

⁸ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

⁹ М Сібільов, 'Основні новели проекту нового Цивільного кодексу України' [1997] 3 Українське право 37–38.

¹⁰ *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. Т. II* (О Дзера (кер авт кол), Н Кузнєцова, В Луць ред, 6-те вид, перероб і доповн, Юрінком Інтер 2019) 350.

¹¹ Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/436-15#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

робництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями й системою енергопостачання; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

Особливості договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Статті 793–797 ЦК України визначають особливості договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Зокрема, згідно зі ст. 793 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди укладається в письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років. Як зазначає М. Мороз, правовідносини з найму можуть існувати і поза межами строку дії договору найму, наприклад, у частині невиконаних сторонами обов'язків (щодо внесення плати за найм, сплати неустойки за прострочення повернення орендованого майна тощо). Строком же обмежується існування правовідносин з найму за нормального перебігу правовідносин як у частині належного виконання сторонами своїх обов'язків, так і в частині відсутності впливу сторонніх обставин на орендоване майно (протиправні дії третіх осіб, непереборна сила)¹².

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладений на строк не менше ніж три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону в порядку, установленому Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”¹³, п. 3 ст. 5 якого визначає, що право власності на житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

Предмет і характеристика договору. За договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві будівлю чи іншу капітальну споруду (її окрему частину) в користування за плату на певний строк. Договір є двостороннім (погоджена дія двох сторін), відплатним (наймач вносить плату за користування), може бути як реальним, так і консенсуальним.

Предметом договору є будівлі або інші капітальні споруди, які відповідно до ст. 181 ЦК України є об'єктами нерухомості, до яких належать об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Ознаки таких об'єктів визначені наказом Міністерства економіки від 16.05.2023 № 3573 “Про затвердження націо-

¹² М. Мороз, ‘Строк договору найму (оренди) та особливості його поновлення’ [2016] 4 Право та інновації 49–55.

¹³ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/1952-15#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

нального класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000¹⁴. Отже, об'єктом найму будівлі або іншої капітальної споруди є нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно, але не їх частини, що є значним недоліком. Ю. Паскевич доходить висновку, що право оренди здебільшого вживається у значенні змісту, а не об'єкта цивільних правовідносин. Тому комплекс прав і обов'язків наймача (орендаря), яким для уникнення плутанини можна замінити термін "право оренди", можна відчужити, тобто передати іншій особі, лише шляхом заміни одного наймача за договором на іншого, при цьому відбудеться зміна, а не припинення цивільних правовідносин¹⁵.

На думку І. Спасибо-Фатєєвої, право оренди є зобов'язальним, а його бачення як речового права є спірним¹⁶. Виходячи з положень ЦК України, істотними умовами договору найму є: об'єкт найму (склад і вартість майна); термін, на який укладається договір; плата з урахуванням її індексації; відновлення майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; відповідальність сторін. За згодою сторін у договорі найму можуть бути передбачені й інші умови. Наймодавцями та наймачами можуть бути юридичні особи і фізичні особи. Наймач зобов'язаний використовувати та зберігати майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

Оренда державного та комунального майна регулюється Законом України "Про оренду державного та комунального майна"¹⁷, постановою Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634 "Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану"¹⁸.

Закон висуває вимогу про нотаріальне посвідчення тільки до договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, який укладається строком не менше ніж три роки і більше. Договір, який укладається строком менше ніж три роки, може бути посвідчений нотаріально за бажанням однієї із сторін, проте закон цього не вимагає.

Передача будівлі або іншої капітальної споруди у найм. Стаття 795 ЦК України передбачає, що передача наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

¹⁴ Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000: наказ Міністерства економіки України від 16.05.2023 № 3573 <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

¹⁵ Ю. Паскевич, "Правова природа договору найму (оренди)" [2013] 22(І)1 Науковий вісник Ужгородського національного університету, Серія Право 199.

¹⁶ І. Спасибо-Фатєєва, "Відчуження права оренди" [2010] 4(63) Вісник Академії правових наук України 118–127.

¹⁷ Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/157-20#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

¹⁸ Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634 <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/634-2022-%D0%BF#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

Будівлі, капітальні споруди та інші нежилі приміщення є окремо індивідуально визначеним майном. Передавання об'єкта найму – будівлі, іншої капітальної споруди здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі найму. Фактом початку та відповідно припинення правовідносин з найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди є підписання акта приймання-передавання нерухомого майна. Сторони можуть установити й інший момент відліку початку та припинення строку дії договору найму (оренди) в самому договорі. Право на передання майна у найм (оренду) має його власник або ж особа, якій належать майнові права.

Передавання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляють відповідним документом (актом), який підписують сторони договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Зважаючи на всі ці чинники, не можемо погодитися з Н. Хащівською, яка відносить строк договору найму (оренди) до його істотних умов¹⁹. Наведені вище аргументи прямо та опосередковано доводять, що умова про строк користування майном є необхідною умовою договору найму, адже вона в поєднанні з іншими ознаками цього договору виражає природу та особливості відносин найму. Саме тому умову про строк договору найму І. Калаур відносить у ранг істотних²⁰. Момент обчислення строку договору найму може встановлюватися сторонами в договорі. За загальним правилом строк договору найму починає спливати з моменту передачі об'єкта найму, а не з моменту укладення договору. Передавання будівлі або іншої капітальної споруди і прийняття цього об'єкта здійснюється на підставі акта приймання-передавання, який підписується сторонами та засвідчується їх печатками (для фізичних осіб посвідчується нотаріально). Вимоги до змісту акта приймання-передавання ЦК України не встановлено. Акт приймання-передавання нерухомого майна повинен містити назву об'єкта, його місцезнаходження, вартість об'єкта станом на дату оцінки. У договорі або акті приймання-передавання може бути передбачено строк, протягом якого здійснюється передавання об'єкта. Вона може бути пов'язана з моментом надходження коштів у розмірі, установленому договором.

Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Повернення будівлі, іншої капітальної споруди повинно здійснюватися в тому самому порядку, як і передавання з дотриманням обов'язкової письмової форми.

Договір найму вважається припиненим з моменту передачі наймачем майна наймодавцю. За недотримання вимог як наймач, так і наймодавець вправі вимагати передання майна відповідно до умов договору.

¹⁹ Н. Хащівська, 'Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування' (автореф дис канд юрид наук, 2011) 20.

²⁰ І. Калаур, 'Строк користування майном як істотна умова договору найму (оренди)' [2009] 21 Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України 109–113.

Як зазначається в науковій літературі, необхідність особливого порядку передачі будівлі (споруди) пояснюється специфікою цих об'єктів. Вони мають особливу цінність. Факт передачі будівлі або споруди в оренду породжує 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 через те, що це майно фізично не пересувається. 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 договору²¹.

Надання наймачеві права користування земельною ділянкою. Відповідно до ст. 796 ЦК України 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. Стаття 796 ЦК України визначає два випадки: наймодавець будівлі або споруди є власником земельної ділянки і коли земельна ділянка, на якій знаходиться будівля (споруда), не належить йому на праві власності. Якщо розмір земельної ділянки в договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Цивільні кодекси Франції та Німеччини виділяють, окрім загальних положень про найм, спеціальні правила сільськогосподарської оренди, на відміну від ЦК України, що не містить спеціального окремого розділу, присвяченого регулюванню договірних відносин найму (оренди) саме земель сільськогосподарського призначення. Положення про договір найму (оренди) землі у цивільному законодавстві Франції та ФРН, у порівнянні з Україною, не містять будь-яких прямих приписів щодо істотних умов такого договору²².

Виходячи з положень чинного цивільного та земельного законодавства України, одночасно з виникненням права користування будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), при укладенні відповідного договору найму в наймача виникає право користування і земельною ділянкою, на якій розташована будівля, і ділянкою, що забезпечує функціонування будівлі.

Відповідно до ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Орендодавцями земельних ділянок є їх

²¹ О Семенька, 'Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України' (дис канд юрид наук, 2018) 186.

²² М Лавриненко, 'Істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН' [2019] 33 Правова держава 92–101.

власники або уповноважені ними особи. Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Якщо в договорі найму будівлі буде передбачено право користування земельною ділянкою в розмірі більшому, ніж територія, на якій розташована будівля, та територією, що прилягає до будівлі, необхідною для досягнення мети найму, то в цьому випадку має місце договір оренди землі, що регулюється Законом України “Про оренду землі”²³.

У договорі найму будівлі або іншої капітальної споруди, крім умов, що стосуються найму будівлі, сторони можуть визначити і розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві, без укладення додаткового договору найму земельної ділянки. Коли розмір земельної ділянки в договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Виходячи з наведеного положення, не виникає проблем у випадку, коли наймодавець є одноособовим власником будівлі з чітко визначеними межами земельної ділянки, закріпленими відповідним державним актом. Проте в разі найму окремої частини будівлі, яка належить на праві спільної часткової власності декільком співвласникам, виникає необхідність визначення частки власності (користування) земельної ділянки наймодавця. Частка власності (користування) земельної ділянки кожного власника нежитлого приміщення у спільній частковій власності визначається належністю загальної площі нежитлових приміщень, що перебувають у його власності, до спільної площі всіх квартир і нежитлих приміщень будинку. Виділення частки земельної ділянки власникам нежитлих приміщень у натурі та їх окреме відчуження не допускається. Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки. Це закріплює права наймача будівлі на земельну ділянку, хоча вони і не впливають з прав наймодавця, який не є власником земельної ділянки, без особливих на це розпоряджень власника, якщо інше не встановлено договором між наймодавцем і власником земельної ділянки. Договором між наймодавцем і власником земельної ділянки може бути передбачена згода власника земельної ділянки на передачу її наймачеві.

Плату за користування земельною ділянкою для використання будівлі або іншої капітальної споруди, розмір якої визначено виключно її функціональним призначенням, не можна ототожнювати з платою за землю, яка прилягає до будівлі й на яку поширюється правовий режим, визначений земельним законодавством.

Стаття 797 ЦК України закріплює, що 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.

²³ Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/161-14#Text>> (дата звернення: 11.05.2024).

Зазначена особливість договору найму будівлі (споруди) пов'язана з тим, що користування такими об'єктами з боку орендаря передбачає наявність у нього певних прав і щодо земельної ділянки, на якій знаходиться будинок (споруда). 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 ділянки²⁴.

Окрім цього, у договорі найму будівлі (споруди) передбачені додаткові платежі, такі, як плата за комунальні послуги, утримання та ремонт прибудинкової території загального користування, за технічне обслуговування будівлі (споруди) тощо.

Договір найму (оренди) відрізняється від договорів про надання послуг (зберігання, перевезення тощо) тим, що передача майна під час надання послуги здійснюється не для тимчасового власного користування виконавцем, а з метою отримання корисного для замовника результату²⁵.

Висновки. Суттєвої відмінності між договором оренди та договором найму в законодавстві не закріплено. Оренда традиційно вживається у господарських відносинах при оренді об'єктів нерухомості, державного, комунального майна, землі тощо.

Відносини найму (оренди) встановлюються з метою використання майна орендарем для отримання ним корисних властивостей з нього. Для договору оренди характерним є тимчасовий перехід правомочностей власника – володіння і користування. Відмінність між договором оренди і договором найму має полягати в такому: комерційна мета; договір оренди обов'язково є строковим; у оренду передається визначений об'єкт нерухомості; сплачує за договором оренди той, хто приймає річ (орендар); орендар самостійно обирає та визначає майно, яке бере в оренду; орендар самостійно визначає порядок використання ним орендованого майна, для ведення господарської діяльності; на орендаря покладається ризик випадкового знищення майна у разі затримання повернення речі орендодавцеві.

Особливістю договору найму будівлі (споруди) є те, що наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі.

Договір найму будівлі (споруди) є правовстановлюючим юридичним фактом, що зумовлює виникнення 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.

²⁴ Семенюка (н 21).

²⁵ Там само 25.

REFERENCES

Bibliography

Edited books

1. *Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy: U 2 t. T. II* (O Dzera (ker avt kol), N Kuznietsova, V Luts red, 6-te vyd, pererob. i dopovn, Yurinkom Inter 2019).

Journal articles

2. Kalaaur I, 'Strok korystuvannya mainom yak istotna umova dohovoru naimu (orendy)' [2009] 21 Aktualni problemy vdoskonalennia chynnoho zakonodavstva Ukrainy 109–113.
3. Karmaza O, 'Dohovir naimu zhytla ta dohovir orendy zhytla: yikh spivvidnoshennia' [2016] 2 Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo 18–23.
4. Lavrynenko M, 'Istotni umovy dohovoru naimu (orendy) zemel silskohospodarskoho pryznachennia u tsyvilnomu pravi Ukrainy, Frantsii ta FRN' [2019] 33 Pravova derzhava 92–101.
5. Matushchak M, 'Porivnialno-pravova kharakterystyka poniattia dohovoru naimu (orendy) nerukhomoho maina' [2015] 20(2) Visnyk Odeskoho natsionalnoho universytetu. Seriya: Pravoznavstvo 146–153.
6. Moroz M, 'Strok dohovoru naimu (orendy) ta osoblyvosti yoho ponovlennia' [2016] 4 Pravo ta innovatsii 49–55.
7. Paskevych Yu, 'Pravova pryroda dohovoru naimu (orendy)' [2013] 22(I)1 Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu, Seriya Pravo 199.
8. Sibilov M, 'Osnovni novely proektu novoho Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy' [1997] 3 Ukrainske pravo 37–38.
9. Spasybo-Fatieieva I, 'Vidchuzhennia prava orendy' [2010] 4(63) Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy 118–127.

Conference papers

10. Semenka O, 'Dohovir naimu (orendy) budivli abo inshoi kapitalnoi sporudy za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy' (dys kand yuryd nauk, 2018).
11. Telesakova A, 'Systema dohovoriv pro nadannia posluh v tsyvilnomu pravi Ukrainy' (dys kand yuryd nauk, 2008).
12. Khashchivska N, 'Tsyvilno-pravove rehuliuвання strokiv u dohovorakh pro peredannia maina u tymchasove korystuvannya' (avtoref dys kand yuryd nauk, 2011).

Mykola Haliantsch
Rostyslav Sachok

LEGAL CHARACTERISTICS OF REAL ESTATE LEASE AND RENTAL AGREEMENTS

ABSTRACT. In the current conditions and post-war reconstruction of Ukraine, there is a need to eliminate some inconsistencies in existing and new legislative acts of civil law at the stage of emergence, registration of termination of lease relations.

The purpose of this article is to study the features of a lease contract through the prism of doctrinal and legislative provisions, which necessitates the study of the legal framework that ensures the functioning of the mechanism of civil law regulation of the use of real estate and to clarify the role of the contract in this system of interconnection of legal phenomena.

The author made a system of agreements that gives possibility to give property for use and clarifies the legal status of the parties in the agreements. Considers the peculiarities of the legal regulation of certain types of contractual obligations to transfer property for use. The author

examines the legal consequences of breaching obligations which were taken by the parties on themselves by signing contracts that transfers property for use: hiring (rent) and other types, such as rent, loan, commercial concession, leasing. Particular attention is paid for granting the tenant the right to use a land plot. The author identifies and suggests ways to solve theoretical and practical problems that arise from conclusion, amendment, and termination of contracts under which property is transferred for use.

KEYWORDS: lease; lease of immovable property; state registration; right to use a land plot; lease of a building; lease of a capital structure; acceptance certificate.