

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО
МАЙНА**

студентки 2 курсу 6 м групи ФМТП
денної форми навчання
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації
«Комерційне право»

Магльованої Віталіни Валеріївни

Науковий керівник

к.ю.н., доц.

Регурецька Олександра Вадимівна

Гарант освітньої програми,

д.ю.н, проф.

Бакалінська Ольга Олегівна

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ	
1.1. Теоретичні підходи до визначення сутності дефініції оренда.....	8
1.2. Загальна характеристика поняття та предмету договору оренди нерухомого майна.....	17
1.3. Нормативно-правові засади порядку укладення договору оренди нерухомого майна.....	25
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА	
2.1. Зміст та порядок укладання договору оренди земельної ділянки.....	33
2.2. Проблематика правового регулювання договорів оренди будівель та споруд.....	41
2.3. Договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства.....	49
РОЗДІЛ 3. ЗАКОНОДАВЧІ ПРОБЛЕМИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НЕРУХОМОСТІ ТА НАПРЯМИ ЇХ ВИРІШЕННЯ	
3.1. Порівняльно-правова характеристика правового регулювання договору оренди в українському законодавстві та країнах Європейського Союзу.....	61
3.2. Напрямки та пропозиції щодо оптимізації правового регулювання оренди будівель та приміщень.....	71
3.3. Проблеми правового регулювання орендних платежів за договором оренди нерухомості.....	77
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	89
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	94

ВСТУП

Актуальність теми. Нерухомість завжди була прибутковою для своїх власників. Здача в оренду нерухомого майна – доволі простий і вигідний вид господарської діяльності, досить поширений серед його власників. Оренда нерухомості сьогодні є одним із засобів здійснення підприємницької діяльності. З огляду на особливості і складність орендних відносин постає потреба ретельного аналізу їх правового регулювання. Актуальність проблеми підвищується з розвитком у суспільстві відносин оренди нерухомості і створення нових механізмів захисту прав сторін цих відносин, серед яких і державна реєстрація договорів оренди нерухомого майна. Збільшення кількості правочинів у цій сфері підвищує ризик порушення прав їх сторін цих відносин, що стимулює дослідження цих відносин для вдосконалення їх регулювання.

Важливою умовою розвитку оренди нерухомого майна є ефективне правове регулювання орендних відносин. Натомість законодавство, що забезпечує регламентацію договору оренди нерухомого майна, потребує вдосконалення. Зокрема, недосконалим є порядок розроблення та затвердження типових договорів оренди державного та комунального майна. Набули поширення випадки визнання договору оренди неукладеним через недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, причиною чого є недосконалість переліку істотних умов. Останній містить передумови для визнання договорів неукладеними з формальних підстав, а отже постає питання пошуку засобів застереження від визнання договорів оренди неукладеними. Потребують більш досконалого врегулювання питання щодо форми договору оренди нерухомого майна, порядку його укладення, механізму передачі об'єкта оренди тощо. Декларативність та колізійність низки норм щодо правового регулювання відносин оренди нерухомого майна призводить до порушення прав сторін договору оренди, породжує відсутність реальних гарантій їх поновлення та захисту. Саме тому обрана тема дослідження є актуальною.

Механізм правового регулювання договору оренди нерухомого майна складається з великої кількості законодавчих та інших нормативних актів, але, незважаючи на це, правове регулювання у цій сфері все ще не є достатньо досконалим і потребує єдиної практики застосування судовими органами. Комплексне вивчення орендних відносин обумовлює необхідність розроблення пропозицій щодо відповідного удосконалення нормативно-правових засобів їх регулювання, зазначене вказує на актуальність теми дослідження.

Окремою проблематикою правового регулювання договору оренди нерухомого майна є те, що тривалий час договір оренди співвідносився з господарською операцією, що призвело до включення його у систему господарсько-правового регулювання. При цьому цивільно-правова регламентація договору оренди нерухомого майна стала будуватися з моменту прийняття Цивільного кодексу України та розбудова його регулювання все ще триває.

Вищевикладеним зумовлені актуальність і доцільність дослідження за темою наукового дослідження.

Теоретичною основою роботи є наукові дослідження які використовувалися при написанні та на які спирався виконавець, послужили праці відомих науковців, Б.А. Азукаєвої, М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, П.Н. Виноградова, Р.Р. Галіулліна, О.В. Дзери, І.Р. Калаура, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця, Р.А. Майданика, В.В. Мусієнко, М.М. Сібільова, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Н.В. Хашівською, Я.М. Шевченко та інших вчених.

Емпіричною основою дослідження є практика укладення та виконання договорів оренди нерухомого майна та процесуальні документи, а саме: Постанови Верховного Суду України, Постанови Пленуму Вищого Господарського Суду України, Постанова Дніпропетровського апеляційного адміністративного суду у справі, Постанова Київського апеляційного адміністративного суду, Рішення Господарського суду міста Києва, Рішення Господарського суду Дніпропетровської області, Рішення Горностаївського

районного суду Херсонської області, Роз'яснення Вищого господарського суду України - розміщені в Єдиному державному реєстрі судових рішень України.

Нормативну базу дослідження становлять положення Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного або комунального майна», Закону України «Про оренду землі», інших нормативних актів України, які регулюють відносини оренди нерухомого майна.

Мета дослідження. Метою наукового дослідження є розробка теоретичних засад правового регулювання укладення договорів оренди нерухомого майна.

Завдання дослідження:

- розкрити теоретичні підходи до визначення сутності дефініції «оренда»;
- надати загальну характеристику поняттю та предмету договору оренди нерухомого майна;
- визначити нормативно-правові засади порядку укладення договору оренди нерухомого майна;
- дослідити особливості складання та укладання договору оренди земельної ділянки;
- вивчити проблематику правового регулювання оренди будівель та приміщень;
- охарактеризувати договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства;
- дослідити правові механізми реалізації норм законодавства України щодо договорів оренди нерухомості;
- виокремити напрями та представити пропозиції щодо оптимізації правового регулювання оренди будівель та приміщень;
- дослідити проблеми правового регулювання орендних платежів за договором оренди нерухомості.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають в процесі укладання договорів оренди нерухомого майна.

Предметом дослідження є правові засади укладення договорів оренди

нерухомого майна.

Методи дослідження. Для одержання достовірних наукових результатів широко застосовувалася система загальнонаукових і спеціальних методів наукового пізнання. Методологічною основою роботи став загальнонауковий діалектичний метод пізнання, який дав можливість дослідити особливості договору оренди нерухомого майна. Історичний і дедуктивний методи використовувалися при дослідженні теоретичних підходів до визначення сутності дефініції «оренда».

Для з'ясування особливостей складання та укладення договору оренди земельної ділянки, договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства використовувався логіко-семантичний метод. Метод аналізу і синтезу стали засобами при виокремленні загальних рис поняття договору оренди нерухомого майна та його предмету.

За допомогою формально-догматичного методу був проведений аналіз відповідних нормативно-правових актів. Порівняно-правовий метод використовувався для вивчення практики зарубіжних країн у сфері правового регулювання орендних відносин. За допомогою семантичного методу досліджувалися значення та сутність таких понять як «оренда» та «найм», «єдиний майновий комплекс» та «цілісний майновий комплекс».

Формально-логічний метод став основою при дослідженні орендних відносин, порядку укладення та припинення орендних відносин. Логіко-семантичний метод, а також метод абстрагування й узагальнення були використані у процесі дослідження дефініцій різних правових понять і категорій. Формально-юридичний метод став основою для розробки пропозицій із вдосконалення законодавства.

Наукова новизна отриманих результатів обумовлена тим, що автором здійснено комплексне дослідження договірних відносин оренди нерухомого майна, на основі якого обґрунтовані наукові положення і розроблено пропозиції щодо вдосконалення законодавства в означеній сфері.

Практичне значення отриманих результатів у ході дослідження визначаються тим, що отримані результати та запропоновані пропозиції можуть бути використані у науково-дослідній роботі; у правотворчості (пропозиції щодо удосконалення законодавства); у навчальному процесі.

Особистий внесок студента в здобутті результатів дослідження підтверджують: самостійне результативне дослідження теоретичних та методичних аспектів досліджуваної проблеми.

Публікація. Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у науковій статті «Нерухомість як предмет договору оренди нерухомого майна», що опублікована у збірнику «Правове забезпечення підприємницької діяльності» Частина 2. – К.: Київ. нац. торг-економ. ун-т. – 2018. – С. 33-38.

Структура. Структура роботи зумовлена метою і завданнями дослідження, складається зі вступу, трьох розділів, які містять по три підрозділи, висновків та пропозицій, списку використаних джерел.

Загальний обсяг роботи складає 106 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Теоретичні підходи до визначення сутності дефініції оренда

Досліджуючи теоретичні підходи та з'ясовуючи сутність дефініції «оренда», пропонуємо спочатку дослідити етимологію даного поняття.

Дефініція «оренда» був в свій час запозичений із польської мови (*arenda*), куди в свою чергу потрапив із середньовічної латині (*arrendare* – надавати у найом).

В дореволюційних юридичних довідниках оренда розшифровувалася за допомогою ще більш давнього терміну «найм». У побуті та юридичній літературі в тогочасній Росії для означення терміну «найм» використовувалися «прокат», «оренда», «оброчне утримання», але вони, не мали самостійного юридичного значення [102, с. 98].

М. Миньйо, розглядаючи історичний досвід вживання поняття «аренда» зазначає, що за римським приватним правом найм – це консенсуальний контракт, за яким одна сторона надає іншій винагороду, а інша користується за це наданими їй речами чи сама наймається надавати ті чи інші послуги, у тім числі виконання робіт. Сам термін «оренда» (як і термін «найм») не застосовувався в римському праві, а виник значно пізніше. Автор, звертає нашу увагу на терміни, які були поширені давньоруських літописах: «оброк» та «дань» [43, с. 80].

Суть терміна «оброк» є тотожним змісту поняття «оренда» як строкового або безстрокового користування нерухомим майном, що впливає із договору найму. Оброк був платою державі та монастирям за публічні торги, міські торгові місця, лавки, харчевні, перевезення, вітряки, рибні улови та інші угоддя. У XVI ст. були відомі факти надання в оброк поселень разом із селянами. Поряд з цим оброк тлумачився як «державна подать», за відсутності чіткого розмежування між державним і замковим (маєтковим) управлінням. Надання

оброку селянам супроводжувалося їхніми зобов'язаннями у вигляді повинностей щодо виконання робіт або у натуральній формі – продукту [98, с. 221].

Під час розвитку міжнародних економічних зв'язків і приєднання польських земель (унаслідок поділу Польщі) до Російської імперії термін «оренда» почали застосовувати на території України щодо передачі в тимчасове користування великих земельних ділянок, а пізніше як дохідний для наймача (орендаря) вид найму [98, с. 222].

В Росії, здавна, земля належала казні. Однак особливість управління землею була зумовлена тим, що разом із землею казні належали кріпаки, що проживали на цій території (усі операції зі зміни власника землі відбувалися з віддачею і людей, що на ній проживали). Вважалося, що оскільки тільки поверхня землі може знаходитись у приватній власності, то повітря і надра належать державі, а тому введення на них регалій є цілком правомірним [98, с. 222].

Істотно вплинули на правове поле орендних відносин Господарський кодекс України (далі – ГК України) і Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), які набули чинності 1 січня 2004 р. Із цього періоду договірні зобов'язання, зокрема щодо оренди, стали регулюватися двома кодексами.

Для об'єктивного та повного визначення сутності дефініції «оренда», пропонуємо розглянути доктринальні підходи (економічна точка зору та юридична точка зору) та законодавчий підхід до визначення дефініції «оренда».

У зарубіжних країнах оренда є засобом отримання нетрудового доходу отриманого власником землі та іншого нерухомого майна. Орендна плата включає процент на капітал, вкладений у майно його власником і ренту. Найбільшого поширення набула оренда землі, найм житлових і торговопромислових приміщень, промислових та торгових підприємств [28, с. 138].

В економічній науці та господарській практиці розрізняють різні типи та види оренди, як договірної тимчасового платного користування об'єктами власності, хоч дотепер відсутня єдина їхня класифікація. Так, для

характеристики видів тимчасового платного користування використовують такі терміни: «найм» (стародавня мова – «найом»), «зйом», «оброк», «оренда», «побутовий прокат», «лізинг», «хайринг», «рейтинг», «концесія» [21, с. 96].

Згідно з твердженнями українських вчених О. Юткевича,

Й. Завадського, оренда («lease rent») за строком поділяється на такі види: короткострокову (рентинг), середньострокову (хайринг) і довгострокову (лізинг) [18, с. 348].

Малік М. Й., оренту визначає як засноване на договорі строкове платне володіння і користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення господарської (підприємницької) та іншої діяльності. Гайдучкий О. Г. дає наступне визначення оренди: «Оренда являє собою засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також майном, необхідним орендареві для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності». З точки зору управління розглядає орендні відносини М. Внукова, тому на її думку оренда - це передача в строкове і платне користування майна, бо вона неодмінно зачіпає основи виробничих відносин - відносин власності [48, с. 211].

На нашу думку дане визначення є не повним, оскільки автором не зазначається яке саме майно надається в користування, оскільки походження власності на майно має суттєве значення для обліку і внутрішнього контролю за орендованими активами.

В своїй праці «Особливості побудови обліку і контролю за умови оренди в сільськогосподарському виробництві» В. Г. Лінник подає наступне визначення оренди: «Оренда - це майновий найм, що ґрунтується на договірній основі, згідно з яким одна сторона (орендодавець) здає другій стороні (орендарю) за плату на вигідний строк землю та інші засоби виробництва з правом володіння і використання їх для самостійного ведення господарської діяльності» [48, с. 211].

На нашу думку, це визначення є більш повним оскільки відображає майже всі складові оренди: 1) найм; 2) договірна основа; 3) визначення сторін; 4) платність; 5) термін.

Зокрема, А. Третяк розглядає оренду землі як сукупність прав володіння, користування та розпоряджання. Він зазначає, що «...відносини власності, володіння і користування, як самостійні види відносин приналежності, складаються у наші дні в тих випадках, коли власник землі як засобу виробництва здає її в оренду, а орендар у свою чергу здає її у користування (суборенду) зацікавленим у ній виробникам, залишаючи за собою функцію ремонту земельних поліпшень та інших робіт із відновлення продуктивності земельної ділянки» [92, с. 166].

Цікавою є думка А. Данкевича, який стверджує, що «...орендний механізм дозволяє формувати оптимальні розміри землекористування та ефективно використовувати землю» [27, с. 152]. Оренда землі, на його думку, сприяє ефективнішому використанню матеріальнотехнічної бази і зниженню собівартості продукції. Також вона забезпечує перехід землі до ефективного господаря, закладає основу для розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві, є додатковим джерелом матеріальної підтримки селянських родин і поповнення дохідної частини бюджетів відповідних рівнів [27, с. 152].

Оренда видозмінює механізм реалізації земельної власності, диференціює та ускладнює існуючі відносини власності, створює різноманітність їх форм і багатосуб'єктність відносин. Водночас оренда землі виконує соціальні функції, створюючи умови для доступу до земельних ресурсів тих, хто не має їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності в сільському господарстві через створення господарюючих одиниць [59, с. 627].

Ю.О. Прус, поняття «аренда» досліджує через призму взаємозв'язку понять власність і оренда. Особливістю зв'язку оренди і власності є те, що оренда передбачає збереження існуючих форм власності, вона не змінює їх природу [59, с. 628], не підриває глибинні основи суспільного ладу, а поступово формує

ефективного господарюючого суб'єкта і власника створеного продукту. Але, виходячи з того, що власність некоректно зводити тільки до належності об'єкта тому чи іншому суб'єкту, оренда водночас і змінює, і не змінює характер власності. В процесі відтворення реалізовується власність і орендаря, і орендодавця. Таким чином, оренда створює різноманітність форм власності та багатосуб'єктність відносин власності. В свою чергу, створення багатьох суб'єктів призводить до диференціації процесів присвоєння, користування та розпорядження засобами і результатами виробництва, Тому відособлення інтересів суб'єктів оренди, яке безумовно виникає, формує орендарів як суб'єктів ринкових відносин, що вимагає розвитку останніх.

Вихідним пунктом для визначення економічного змісту категорії «власність», а відтак, і категорії «оренда», є визначення поняття «присвоєння» засобів виробництва та продуктів праці визначеним агентом економічного процесу. Присвоєння корисних властивостей, споживчої вартості визначеного об'єкта, є складним процесом, який існує як до виробництва, так і в ньому самому, так і після безпосереднього виробництва. Присвоєння засобів виробництва та його результатів відбувається, коли відносини, які виникли між людьми, завершаються, пройшовши стадії виробництва, розподілу, обміну і споживання [59, с. 628-629].

О.В. Опанасенко, розглядаючи поняття «оренда» в сфері господарювання, при визначенні сутності дефініції оренди, пропонує розглядати з правовими категоріями «сфера господарювання», «господарська діяльність» та «господарські відносини», пояснюючи тим, що у сучасному суспільстві оренда є об'єктивно створеною, ефективною та чітко регламентованою системою відносин, яка з одного боку дозволяє орендодавцю здійснювати ефективне управління виробничими фондами, а з іншого – оптимальним чином для багатьох орендарів (особливо це стосується суб'єктів малого підприємництва) вирішує їх організаційно-господарські завдання. Як будь-який вид господарських відносин, відносини оренди виокремлюються із загального кола всіх суспільних відносин, опосередкованих правом, на підставі певних правових

ознак, спільних для даного виду. Тому, автор виділяє наступні видові ознаки правовідносин оренди, а саме:

- договірний характер;
- правова мета відносин – передача майна в тимчасове володіння й користування без переходу права власності та без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном;
- тимчасовий характер відносин з чітко встановленим строком дії відповідного господарського договору;
- двосторонність та синалагматичність відносин, в яких обов'язок орендаря по внесенню орендної плати виникає виключно після передачі йому майна орендодавцем;
- відносини виникають, реалізуються та припиняються в сфері суспільного виробництва, що обумовлює в них поєднання організаційних та майнових елементів [54, с. 102-104].

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» визначає оренду як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [6]. На нашу думку - таке поняття узагальнене і неточне. Неточність визначення полягає в тому, що передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно; до орендаря переходить лише право користування орендованим майном; права розпоряджатися орендованим майном орендар не набуває; відсутність вказівки на оплатність.

Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку МСБО 17 «Оренда», що затверджений у 1994 р. дає наступне визначення поняття оренди: «Оренда - це угода, згідно з якою орендодавець передає орендареві в обмін на платіж або ряд платежів право користування активом протягом погодженого періоду часу» [50]. Запропоноване визначення, наділяє поняття «оренда» - фінансовою належністю, що в свою чергу прямо вказує на передачу орендареві практично всі ризики й вигоди, пов'язані з володінням активом.

Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» виділяє поняття оренди та дає визначення: «Оренда - угода, за якою орендар набуває право користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендодавцем строку» [50]. Таким чином, за українським стандартом об'єктами оренди є лише необоротні активи, за міжнародним – будь-які активи, та обидва визначення подають однобоке розуміння даних правовідносин (хоч це двосторонні угоди).

У Податковому Кодексі України поняття оренди відображено наступним чином: «лізингова (орендна) операція - господарська операція (крім операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів у користування іншим фізичним чи юридичним особам орендарям) за плату та на визначений строк» [5]. Дане визначення ототожнює різні види договорів такі як «лізинг» та «оренда», на нашу думку, це є два різні договори, які навпаки необхідно відокремлювати один від іншого.

Ознайомившись із Єдиним державним реєстром судових рішень, зі змістом Постанов Великої Палати Верховного Суду України, Верховного Суду України, Вищого Господарського Суду за останні чотири роки, предметом розгляду справ яких є орендні відносини, визначення поняття «оренда» в таких документах як: Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку МСБО 17, Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14, Податковий Кодекс України судами не застосовується, і не було зроблено жодного посилання на ці документи.

У Цивільному кодексі України, оренда визначається як відносини, що регулюються договором оренди (найму), за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно (майнові права) у користування за плату на певний строк. Як бачимо робляться спроби відокремити поняття оренди від лізингу, але і в Податковому кодексі України, в самому понятті не дано розмежування понять «фінансова оренда» та «оперативна оренда» [3]. На нашу думку, в законодавстві України, доцільніше було б взагалі замінити слово

«лізинг» на словосполучення «фінансова оренда», таким чином ми б змогли уникнути і суттєво зменшити неправильні трактування вищевказаних

Так, законодавче регламентування оренди в Господарському кодексі України передбачає, що за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає іншій (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. У користування за договором оренди може бути передане нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення), інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення або цілісний майновий комплекс. Визначення оренди в цивільному та господарському законодавстві мають деякі відмінності [4].

Отже, згідно зі ст. 759 ЦК України, найм і оренда є тотожними поняттями. Проте ГК України не містить терміна «найм», а лише уточнює термін «оренда» щодо господарських правовідносин. З огляду на вищевказане вважаємо, що в ЦК України доцільно розмежовувати поняття «найм» та «оренда», зважаючи на відмінності мети цих фінансових послуг: найм – для задоволення особистих інтересів та інтересів домогосподарств, а оренда – для здійснення підприємницької та господарської діяльності. За умов невідповідності норм Цивільного та Господарського кодексів України щодо орендних відносин у вітчизняній практиці перевага надається нормам Господарського кодексу України.

При оформленні договорів оренди, слід керуватися насамперед вимогами Господарського кодексу. Згідно ГК України договір оренди має передбачати наступні складові (п. 1, ст. 284) [4]: об'єкт оренди (склад та вартість майна з урахуванням 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.

Оренда є складним і багатогранним явищем, зміст якого розкривається на різних етапах процесу відтворення, тому існує досить багато різноманітних визначень оренди, що вимагає їх вивчення та узагальнення. Так, оренда

вважається формою реалізації власності, формою виробничих відносин, методом і формою господарювання. Як складова системи земельних відносин оренда виступає формою господарського використання землі, формою (видом) землекористування, формою господарського руху землі, земельного обороту, засобом формування оптимального землекористування [23 с. 34].

Огляд літературних джерел характеризує наявність значної кількості підходів до визначення оренди, що засвідчує складність цього виду діяльності і недостатнє його теоретичне вивчення. Погоджуючись з думкою О. Гнаткович, різні підходи до трактування сутності категорії «оренда» має не тільки теоретичне, а і прикладне значення, зокрема для практичного регулювання орендних відносин нормативно-правовими актами [24, с. 51]. Варто звернути увагу на той факт, що більшість авторів при визначенні оренди виходять з положень нормативно-правових актів, проте й у цих документах мають місце різні підходи.

Отже, проаналізувавши та узагальнивши погляди багатьох вчених-науковців, опрацювавши низку нормативно-правових актів, можна зробити висновок, що поняття «оренда» має безліч трактувань. Деякі науковці не відмежовують «оренди» від «лізингу» таким чином даючи неточні визначення цих понять.

Пропонуємо, поняття «оренда» розглядати як майновий найм, який ґрунтується на договірній основі, відповідно до якого одна сторона (орендодавець) здає другій стороні (орендарю) за плату на вигідний строк нерухоме майно з правом володіння і використання його для самостійного ведення господарської діяльності з подальшим поверненням нерухомого майна орендодавцю.

1.2. Загальна характеристика поняття та предмету Договору оренди нерухомого майна

Перш ніж перейти до визначення поняття договору оренди нерухомого майна, варто визначитись із концепціями щодо загального поняття договору у цивільному праві. Зазначимо, що поняття договір на законодавчому рівні закріплено в нормах статей Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Більшість вчених розглядають договір як домовленість між двома або більше особами, яка в одному випадку породжує виникнення цивільних прав та обов'язків - В. В. Безбах, С. М. Братусь, в іншому - встановлення, зміну чи припинення прав та обов'язків - О. С. Іоффе, О. Ю. Кабалкін. Договір, як і будь-яке інше правове явище, має соціальну сутність, під якою, за визначенням Є. О. Несвіта, слід розуміти здатність правового явища слугувати засобом задоволення потреб суб'єктів [51, с. 230].

Законодавче визначення поняття договору відповідно до п. 1 ст. 626 Цивільного кодексу України: «Договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків» [3].

Теоретичне викладення результатів дослідження щодо розуміння поняття договору у цивільному праві дозволяє перейти до безпосереднього аналізу поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України. Так, сьогодні ст. 759 Глави 58 ЦК України закріплює дефініцію договору найму (оренди), відповідно до якої за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [3]. Варто звернути увагу на те, що визначення поняття цього договору фактично не змінилось та зберегло притаманні йому риси ще з часів ЦК УРСР 1963 р., де у ст. 256 зазначалось: «За договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату» [96].

Окрім ЦК України, в залежності від сфери регулювання, поняття договору найму (оренди) регламентується й іншими нормативно-правовими актами. Так, відповідно до ч. 1 ст. 283 ГК України, за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [4].

Необхідно враховувати, що оренда відрізняється від відносин найму господарською спрямованістю діяльності для однієї із сторін договору, що може, зокрема, полягати в отриманні прибутку від такої діяльності однією із сторін договору. Слід звернути увагу, що за ЦК України такий договір може бути як реальним, так і консенсуальним, а за ГК України такий договір тільки реальний, тобто такий, що породжує права та обов'язки виключно після передачі речі.

Згідно з ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] та ст. 1 Закону України «Про оренду землі» під орендою розуміють засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [7]. Як бачимо, сьогодні законодавець фактично вказує на однаковість понять вищезазначеного договору, а також вирішує й проблему застосування термінів «найм» та «оренда», прирівнявши їх на рівні ЦК України.

Звертаємо увагу, що у жодному із досліджених нормативно-правових актів не простежується окремого поняття договору найму (оренди) нерухомого майна. ЦК України зазначає, що нерухомими можуть визначатись і ті речі, які підлягають державній реєстрації (ст. 181 ЦК України) [3]. Окремою главою здійснюється правове регулювання найму житла (Глава 59 ЦК України), що є також нерухомим майном. Зважаючи на те, що переважна більшість видів договору найму (оренди) укладається стосовно нерухомих речей, доцільним було б виокремити підгрупу договорів найму (оренди) нерухомого майна на рівні ЦК України та закріпити визначення поняття договорів найму (оренди) нерухомого майна.

О.В. Опанасенко, розглядаючи договір оренди нерухомого майна як вид комерційної господарської діяльності, виділяє наступні ознаки договору оренди: 1) орендодавцем виступають суб'єкти господарювання, негосподарюючі суб'єкти – юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією; 2) у статусі орендаря виступають як суб'єкти господарювання, так і не господарюючі суб'єкти – юридичні особи; 3) об'єктом оренди є майно необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності; 4) надходження від орендної плати не складають основне джерело доходів орендодавця; 5) орендні відносини мають характер разової господарської операції або здійснюються таким чином, що ненабувають ознаки систематичності [55, с. 93].

Істотними умовами договору є умови, без погодження яких договір взагалі не вважається укладеним. Істотні умови договору визначаються в законі, разом з тим ними можуть стати будь-які умови, на погодженні яких наполягає та чи інша сторона [100, с. 99]. У сучасній юридичній літературі нерідко можна зустріти думку про те, що істотними умовами договору найму (оренди) є лише його предмет, під яким зазвичай розуміється майно, що передається у найм (оренду). При загальній тенденції до посилення ролі договору ЦК України у ряді випадків знижує вимоги щодо визначення його істотних умов. Для договору оренди такі умови зведені до мінімуму: істотними в силу закону є лише умови щодо предмета договору (ст. 638 ЦК України) [3].

Законодавством України встановлено, що предметом договору оренди може виступати тільки індивідуально визначена неспоживна річ (майно) (ст. 760 ЦК України) [3]. Це значить, що в оренду можна передати тільки те майно, яке має індивідуальні характеристики, у процесі використання зберігає свій первісний вигляд і може бути повернуте після закінчення строку оренди. Це може бути: нерухомість, земельні ділянки, обладнання, транспортні засоби, майнові права. Тобто майно або майнові права, які можна ідентифікувати та відрізнити від інших.

Пропонуємо детальніше дослідити поняття «нерухоме майно», адже у юридичній науці існує три теорії нерухомості. Перша, найбільш розповсюджена, пропонує визнавати нерухомістю речі, які мають міцний зв'язок із землею (Е. Васьковський, Ю. Гамбаров, К. Победоносцев). Представники другої концепції (К. Малишев, І. Францессон, Г. Шершеневич), покликаючись на судову практику свого часу, пропонували при визначенні ознак нерухомості керуватися критерієм «наявності юридичного зв'язку прав власника будови із землею, на якій вона збудована», вважаючи, що не треба визнавати нерухомістю споруди тимчасові або збудовані на чужій землі. Існує думка, згідно якої можна виокремити третю теорію. Її представники вважали, що споруди, збудовані на чужій землі, у силу зобов'язального права, є речами рухомими, а будови, створені в силу речового права на цю землю, – нерухомими речами [95, с. 89].

Зміст поняття «нерухоме майно» розкривають також інші законодавчі акти: - Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10], Закон України «Про іпотеку» [8], в якому під нерухомим майном (нерухомістю) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення; Закон України «Про охорону культурної спадщини» [9], згідно якого нерухомий об'єкт культурної спадщини – це об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності.

Аналіз зазначених вище законів у сукупності з положеннями ст.181 ЦК України дає підстави для висновку про те, що поняття «нерухомість», «нерухоме майно», «об'єкт нерухомості», які вживають у правовому розумінні, є ідентичними [3].

На думку І.В. Спасибо-Фатєєвої, об'єкти нерухомості мають такі властивості: стаціонарність (об'єкти нерухомості міцно пов'язані із землею і їх переміщення неможливе без нанесення данному об'єктові збитку); неповторність

(кожен об'єкт має визначені, властиві тільки йому ознаки, що відрізняють його від інших об'єктів нерухомості); необхідність утримання в належному стані (проведення ремонту, користування різними комунальними послугами); довговічність; корисність; тверда регламентація правового статусу й правочинів із нерухомістю [89, с. 12]. З нашої точки зору, наявність таких властивостей нерухомості сприяє створенню особливого правового режиму нерухомого майна у цивільному законодавстві.

Нерухомість завжди є індивідуально визначеною річчю. Її індивідуальний характер визначає фізичний і юридичний зв'язок, який існує між об'єктом нерухомості та земельною ділянкою. Будівля чи споруда не можуть перебувати в повітрі, адже завжди знаходяться на певній земельній ділянці, отримуючи таким чином індивідуальний характер. З огляду на зазначене, К.П. Побєдоносцев писав про те, що рухоме майно є безіменним перед законом, тоді як нерухоме неодмінно носить на собі ім'я свого господаря [94, с. 90].

Саме індивідуальний характер нерухомої речі дозволяє їй бути предметом договору найму. Відповідно до ч.1 ст.785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу або у стані, який обумовлено в договорі. Повернути можна лише те, що фізично не знищено у результаті використання. Відповідно, при використанні річ не повинна втрачати свої природні властивості. Як зазначає Н. Горлач, якщо б у найм було надано споживну річ, то обов'язок наймача повернути цю річ є неможливим до виконання, оскільки цієї речі вже може не бути в наявності [26, с. 39]. Таку ж позицію займала і І.В. Спасибо-Фатєєва, яка стверджувала, що замінні речі є непридатними для найму, тому що у разі передачі замінних речей повертаються не ті ж речі, а лише їм подібні (такого ж роду, такої ж якості) [90, с. 13]. Таким чином, індивідуальна визначеність нерухомого майна є однією з головних ознак договору найму, а відповідно й критерієм віднесення об'єкта до нерухомості.

Класифікація об'єктів нерухомого майна є різною. Зокрема, у ч.2 ст.331 ЦК України закріплено невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна та

проведено його поділ на житлові будинки, будівлі, споруди. Закон України «Про інвестиційну діяльність» поділяє нерухоме майно на будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності (ст.1) [11], а Закон України «Про оренду державного та комунального майна» - на будівлі, споруди, приміщення (ст.4) [6].

Об'єкти нерухомості можна класифікувати за характером їх походження на природні (земельні ділянки) та створені людиною (будівлі, споруди). За характером їх використання будівлі і споруди можна розділити на житловий фонд і нежитловий фонд. Залежно від цілей використання об'єкти нерухомого майна можна поділити на такі, що використовують у підприємницьких та не підприємницьких цілях. Практичне значення проведеної класифікації полягає у тому, що правовий режим нерухомості повинен відповідати меті її використання. Адже незаконним є проживання людей у нежилых приміщеннях, а для використання жилих приміщень в підприємницьких цілях необхідно перевести такі приміщення в режим нежилых приміщень [54, с. 108]. За обмеженістю використання у цивільному обороті нерухомість поділяють на: нерухомість, яка перебуває у вільному цивільно-правовому обороті; нерухомість, стосовно цивільного обороту якої є обмеження; нерухомість, вилучена з цивільного обороту [53, с. 92]. Отже, земля завжди була і буде «нерухомістю», адже є такою за природою. Об'єктом цивільних прав виступає не Земля як планета в цілому, а конкретна земельна ділянка.

З огляду на зазначене вище, можна виділити критерії віднесення певного об'єкту до нерухомого майна. Насамперед, таким критерієм може бути пряме і безпосереднє зазначення в законі земельної ділянки як об'єкта нерухомості в силу її фізичних властивостей. Стосовно належності земельної ділянки до нерухомого майна сумнівів бути не може. Формулювання абз.1 ч.1 ст.181 ЦК України дозволяє стверджувати, що саме земельну ділянку законодавець визнає нерухомим об'єктом, який є таким в силу його природного походження.

Водночас, слід зазначити, що природне походження не є обов'язковим для всіх об'єктів, що охоплені поняттям «нерухома річ». Така характеристика не

притаманна об'єктам, які, без сумніву, належать до нерухомих речей, зокрема, будівлям і спорудам. Такі об'єкти не мають природного походження і є результатом діяльності людини. Отже, ознаку природного походження не завжди можна застосовувати при визначенні даного поняття [46, с. 272]. Таким чином, природне походження нерухомого майна можна вважати лише одним із критеріїв віднесення до такого, але не безумовною його ознакою.

Другим критерієм віднесення майна до нерухомого потрібно вважати неможливість переміщення таких об'єктів без їх знецінення чи зміни призначення. Підхід законодавця цілком виправданий, адже, на перший погляд, зрозуміло, що перемістити «нерухоме» неможливо. Проте, досліджуючи характеристики сучасного нерухомого майна, ми встановили певну умовність і цього критерію.

Третім критерієм віднесення певного об'єкта до нерухомого майна можна вважати юридичний, тобто віднесення певного об'єкта до нерухомого в силу прямої вказівки закону та державної реєстрації прав на нього. Є.О. Нествіт пропонує вважати нерухомістю не будь-яке майно, міцно пов'язане із землею, а тільки те, права на яке зареєстровано [51, с. 118], тобто йдеться про так званий юридичний характер об'єкта нерухомості.

Можна виділити такі критерії зарахування майна до нерухомого:

- 1) пряме і безпосереднє зазначення в законі земельної ділянки як об'єкта нерухомості в силу її природних властивостей;
- 2) неможливість переміщення такого майна без його знецінення чи зміни призначення;
- 3) збудовані на фундаменті та мають таким чином міцний зв'язок із земельною ділянкою або такі, які в силу розвитку сучасних технологій можуть бути збудовані і без фундаменту, проте, звичний порядок будівництва яких передбачає його наявність;
- 4) юридичний критерій, який може розкриватися через поширення правового режиму нерухомої речі законом та державну реєстрацію прав на об'єкт нерухомого майна [51, с. 118].

Об'єкт нерухомого майна не може відповідати всім критеріям водночас. Наприклад, земельна ділянка відповідає першому критерію, а єдиний майновий комплекс четвертому. З огляду на це, доцільно виділяти власне критерії віднесення майна до нерухомого, а не ознаки нерухомого майна.

Разом з тим, поняття нерухомості як предмету договору оренди нерухомого майна є вузьким, адже до нього не входять речі, на яких законом може бути поширений режим нерухомої речі. Предметом договору оренди нерухомості не є повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти [46, с. 272].

Таким чином, нерухомим майном як предметом договору оренди є земельна ділянка та інше індивідуально визначене майно, збудоване на земельній ділянці з фундаментом чи в силу розвитку сучасних технологій і без нього, але звичний порядок будівництва якого передбачає його наявність, відповідає юридичному критерію шляхом обов'язкової реєстрації речового права на нього.

Норма про поділ речей на рухомі та нерухомі, про критерії віднесення речей до нерухомих не може бути досконалою. Тут завжди є певна умовність, яку закладено самим законодавцем, наприклад, через віднесення до об'єктів нерухомості єдиного майнового комплексу підприємства. Проте, її значення полягає у тому, що вона вводить у сферу об'єктів нерухомого майна певну річ та встановлює щодо неї відповідний правовий режим. Для правового регулювання орендних відносин значення таких критеріїв полягає у встановленні предмету договору оренди нерухомого майна [83, с.125].

Варто зазначити, що в окремих випадках за договором найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України у наймача (орендаря) виникає, окрім права користування, й право володіння предметом оренди, незважаючи на відсутність закріплення останнього у понятті згідно з ч. 1 ст. 759 ЦК України. Так, наприклад, у Рішенні Горностаївського районного суду Херсонської області по справі № № 2–21/11 від 28.01.2011 р. про дострокове розірвання договору оренди землі суд у мотивувальній частині наводить норми, що прямо вказують про передачу землі за договором оренди у володіння та користування [79]. Однак

право користування може передаватись й самостійно, наприклад, при укладенні договору оренди футбольного поля для проведення гри або ж оренди частини приміщення для розміщення музичних інструментів.

У Постанові від 18.12.2014 р. по справі № 46/389 Київський апеляційний господарський суд визнав, що за договором оренди даху адміністративної будівлі для розміщення та зберігання базової станції ретранслятора рухомого (мобільного) зв'язку у наймача виникає лише право користування [64].

Підсумовуючи вище викладене, спостерігається що і норми Цивільного законодавства і норми Господарського законодавства передбачають відносини які виникають на підставі договору оренди, така дефініція породжує виникнення суперечностей між сторонами договору а в подальшому неоднозначності в судовій практиці.

Враховуючи вище викладене, пропонуємо внести зміни до чинного Господарського кодексу України шляхом зміни назви параграфу 5 та статті 283, слова «оренда» замінити «наймом», адже оренда відрізняється від відносин найму господарською спрямованістю діяльності для однієї із сторін договору, що може, зокрема, полягати в отриманні прибутку від такої діяльності однією із сторін договору.

Ще однією пропозицією в аспекті розгляду даного підпункту наукового дослідження є нагальність закріплення на законодавчому рівні поняття та істотні умови договору оренди нерухомого майна в цивільному законодавстві.

1.3. Нормативно-правові засади порядку укладення Договору оренди нерухомого майна

Питання щодо нормативно-правових засад порядку укладення Договору оренди нерухомого майна регулюється ч. 1 ст. 759 ЦК України та ч. 1 ст. 283 ГК України, однак варто звернути увагу на наступні правові норми.

Відповідно до ч. 7 ст. 179 ГК України господарські договори укладаються за правилами, встановленими ЦК України з урахуванням особливостей,

передбачених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами щодо окремих видів договорів [4]. У ЦК України окремо виділені правові норми щодо укладення договору та моменту укладення договору. Зокрема, у ч. 1 ст. 638 ЦК України зазначено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору [3].

У ст. 640 ЦК України вказано, що договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції; якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії; договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення [3].

В свою чергу, у ч. 2 ст. 180 ГК України зазначено про те, що господарський договір вважається укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо усіх його істотних умов [4]. Норми, подібної до ч. 2 ст. 640 ЦК України, в ГК України не міститься. Разом з тим, якщо в ст. 638 ЦК України вказується лише про необхідність досягнення сторонами згоди в належній формі для укладення договору [3], то в ст. 180 ГК України висунута нормативна вимога про досягнення згоди не лише в належній формі, але й у передбаченому законом порядку. Загальний порядок укладення господарських договорів встановлений у ст. 181 ГК України, і про передачу майна в момент укладення договору там так само не йдеться [4].

Але виникає питання щодо того, чи слід вважати формулювання ч. 1 ст. 283 ГК України встановленням на законодавчому рівні спеціального порядку укладення господарських договорів оренди, процедура вчинення яких передбачає виконання загальних вимог ст. 181 ГК України та фактичну передачу речі [4]. Відповідно до ч. 1 ст. 795 ЦК України (положення якої в силу ч. 7 ст. 179 та ч. 6 ст. 283 ГК України мають застосовуватися при укладенні господарських договорів оренди будівель, інших капітальних споруд або їх частин) з моменту передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх

окремої частини), оформленого відповідним документом (актом), починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором [3].

В постанові від 29.02.2012 р. у справі № 5013/1217/11 Вищий господарський суд зазначив, що положення ст. 795 ЦК України є спеціальною правовою нормою, яка «свідчить про те, що за способом укладення договор найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є реальним правочином, для укладення якого, поряд зі згодою сторін, необхідне вчинення фактичних дій» [66].

Разом з тим, даний правовий підхід не завжди підтримується на теоретичному рівні. Заслужують на увагу також положення ст.ст. 12, 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору; передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, - оскільки в силу ч. 5 ст. 1 цього Закону його положення застосовуються до регулювання будь-яких господарсько-правових відносин оренди у разі, якщо про це не заперечено законом або домовленістю сторін.

Таким чином, можна резюмувати, що в ч. 1 ст. 283 ГК України та в ч. 1 ст. 795 ЦК України встановлено реальний характер господарського договору оренди, а в ч. 1 ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» – консенсуальний, а отже у нормативних актах, якими здійснюється господарсько-правове регулювання відносин оренди, наявна колізія правових норм.

Продовжити дослідження варто з'ясуванням практичних аспектів порядку укладення господарських договорів оренди. Як відомо, за приписами ч. 1 ст. 181 ГК України [4]. та більш загальної правової норми ч. 1 ст. 208 ЦК України господарські договори мають укладатися у письмовій формі, у вигляді єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками, або у спрощений спосіб у листах, факсограмах, телеграмах, телефонограмах тощо. Зважаючи на те, що господарські договори оренди укладаються письмово (за загальним

правилом, у вигляді єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками), є очевидним, що дії сторін з укладення (підписання) відповідного договору та фактичної передачі орендованої речі фізично не можуть відбуватися одночасно; між цими діями обов'язково існує різниця в часі, нехай навіть мінімальна.

Досліджуючи питання передачі в оренду будівель або інших капітальних споруд (їх частин), В.Ю. Безгубенко зазначає, що передання зазначених об'єктів оренди «не може бути здійснено шляхом простого вручення». Орендарю необхідно впевнитися у належному стані будівлі (споруди), для чого йому необхідно перевірити фактичний стан об'єкта, перевірити та прийняти супровідну документацію. Внаслідок цього процедура передання будівель або інших капітальних споруд (їх частин) має самостійне документальне оформлення: її завершення фіксується складанням відповідного акта [18, с. 344-345].

Враховуючи специфіку об'єктів господарських правовідносин оренди (зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 263 ГК України такими об'єктами є засоби виробництва, які, згідно ч. 1 ст. 283 ГК України, передаються у тимчасове платне користування для забезпечення господарської діяльності орендаря), можна стверджувати про те, що процес передачі майна в оренду, аналогічний до описаного вище, має місце у переважній більшості відносин оренди у сфері господарювання. І хоча на практиці, як правило, фактичний стан об'єкта вважають доцільним перевіряти до моменту підписання договору, в будь-якому випадку факт укладення відповідного господарського договору та факт передачі майна в оренду на підставі укладеного договору оформлюються двома окремими документами та мають самостійне правове значення (зокрема, акти приймання-передачі майна у відносинах господарської оренди мають значення первинних документів, які складаються в обов'язковому порядку для підтвердження факту здійснення господарської операції на підставі договору оренди) [53, с. 89].

При цьому зрозуміло, що передача майна при укладенні як реального, так і консенсуального договору оренди має відбуватися лише після підписання тексту

договору. В іншому випадку, з урахуванням ч. 2 ст. 180 ГК України, підлягають до застосування ч. 7 ст. 180 ГК України (на зобов'язання, що виникли у сторін до укладення ними господарського договору, не поширюються умови укладеного договору, якщо договором не передбачено інше), або ч. 8 ст. 181 ГК України (у разі якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся); якщо одна із сторін здійснила фактичні дії щодо його виконання, правові наслідки таких дій визначаються нормами ЦК України).

Зважаючи на зазначені обставини, взагалі уявляється, що було би більш доцільним передбачити в Цивільному кодексі України можливість укладення реальних договорів найму (оренди) лише між учасниками усних угод побутового найму (хоча навіть в цьому випадку не можна заперечити правовий висновок М. І. Брагинського і В. В. Вітрянського, наведений на початку даної статті, згідно якого, «передача речі в момент укладення договору оренди засвідчує виконання договору в момент укладення, а не його реальний характер»). Разом з тим, спеціальним законодавством не лише не заборонено, але й навіть, можна сказати, прямо вказано на необхідність надання господарським договорам оренди реального характеру [21, с. 115].

Заслужує на увагу наступний факт: враховуючи, що дії з підписання господарського договору та передачі речі не можуть відбуватися одномоментно, а передача майна в господарській оренді фіксується окремим актом приймання-передачі, на практиці в якості реальних укладаються лише ті договори оренди у сфері господарювання, в яких сторони спеціально погоджують умову про те, що такий договір набуває чинності з моменту передання майна в користування.

Але виникає питання щодо моменту вступу в силу тих «реальних» господарських договорів оренди, які у випадках, встановлених законом, за бажанням сторін або на вимогу однієї з них підлягають нотаріальному посвідченню (ч. 1, 4 ст. 209 ЦК України). Адже, згідно ч. 3 ст. 640 ЦК України такі договори набувають чинності саме з моменту їх нотаріального посвідчення, відповідно, передання майна в оренду до нотаріального посвідчення договору є

неправомірним. Як свідчить нотаріальна практика, нотаріуси визнають право сторін відступити від положень актів цивільного законодавства (на підставі ч. 3 ст. 6 ЦК України) і врегулювати свої відносини в договорі на власний розсуд, та здійснюють нотаріальне посвідчення господарських договорів оренди, в яких зазначено про те, що вони набувають сили з моменту передання майна в користування, за відсутності акта передачі майна.

Далі варто дослідити питання державної реєстрації договорів оренди у сфері господарювання. Як відомо, нещодавно було запроваджено «новий концептуальний підхід» до державної реєстрації [95, с. 101].

Введені зміни позначилися на порядку укладання господарських договорів оренди у двох аспектах:

по-перше, якщо раніше договір оренди, який підлягав державній реєстрації відповідно до ст. 794 ЦК України, згідно ч. 1 ст. 210 та ч. 3 ст. 640 (у старій редакції) ЦК України набував чинності з моменту такої реєстрації, то нині момент укладення договору оренди не пов'язується з державною реєстрацією відповідного права орендаря (хоча саме право орендаря, яке підлягає державній реєстрації відповідно до ст. 794 ЦК України, виникає лише з моменту такої реєстрації);

по-друге, якщо раніше державна реєстрація відповідних договорів здійснювалася в органах Бюро технічної інвентаризації після їх нотаріального посвідчення, та на даний час відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію, а згідно ч. 9 ст. 15 названого Закону державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться одночасно з вчиненням такої дії.

Отже, з одного боку, державна реєстрація права оренди, необхідна у випадках, встановлених ст. 794 ЦК України, може відбутися лише на підставі укладеного договору оренди найму будівлі або іншої капітальної споруди, а з іншого – алгоритм: нотаріальне посвідчення договору передача об'єкта оренди

державна реєстрація права, - не може бути застосований внаслідок прямої вказівки закону про одночасність вчинення дій із нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Внаслідок цього на даний час при роботі із «реальними» договорами оренди, що потребують нотаріального посвідчення і державної реєстрації, нотаріуси доводять до відома сторін, що вони можуть лише вчинити їх нотаріальне посвідчення, але потім, після передачі майна орендарю, державну реєстрацію права оренди здійснити буде неможливо.

Пропонуємо звернути увагу на те, що нормативні вимоги, вміщені у ч. 1 ст. 283 ГК України та ч. 9 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» створюють правову колізію: у разі укладення відповідно до ч. 1 ст. 283 ГК України реальних господарських договорів оренди будівель або інших капітальних споруд (їх частин) строком на три і більше років та їх нотаріального посвідчення до моменту передачі майна у користування (як це правильно вчиняти, враховуючи реальний характер договору) то право оренди за такими договорами зареєструвати буде неможливо в силу приписів ч. 9 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7].

Підводячи підсумки, варто зауважити, що в сучасному економічному обігу більшість господарських договорів оренди носить консенсуальний характер. На практиці проблеми в цьому не вбачається: адже в кожному договорі сторони, як правило, зазначають: «договір набуває сили з моменту укладення» або «договір набуває сили з моменту передачі речі». Але на науково-теоретичному рівні існує дискусія щодо того, чи допустимо у господарських договорах відступати від положень актів законодавства. В розрізі господарських відносин оренди зазначена дискусія знаходить вияв у запитанні: чи можливо укладати консенсуальні договори оренди у сфері господарювання за умови, що в ч. 1 ст. 283 ГК України встановлено реальний характер таких договорів [4], а відповідно, - чи не повинні консенсуальні орендні договори вважатися неукладеними в разі відмови орендодавця від передачі речі. Пролангується думка, що саме

консенсуальний характер господарського договору оренди найбільше відповідає практиці ділового обороту та потребам господарських правовідносин, натомість реальний характер таких договорів викривлює їх правову сутність.

Адже, у тому випадку, коли сторони досягли у належній формі домовленості про встановлення господарських відносин оренди, але пов'язали настання відповідних прав і обов'язків з моментом передачі майна, то в подальшому, у разі відмови орендодавця від передачі речі або відмови орендаря від її прийняття, інша сторона за договором не отримує того, на що вона розраховувала, а отже, «потерпілий» суб'єкт господарювання повинен мати право на відшкодування понесених збитків та упущеної вигоди. Факт «неукладення» договору в даному випадку унеможливує відшкодування завданої шкоди. Можна припустити, що встановлення на законодавчому рівні реального характеру договору оренди у ч. 1 ст. 283 ГК України має на меті унеможливити витребування речей в оренду на підставі ст. 766 ЦК України. Але можливість застосування компенсаційних санкцій для відновлення порушеного інтересу має існувати.

Враховуючи викладене вище та зважаючи на те, що господарське законодавство має відповідати існуючим економічним відносинам, а не йти у розріз із ними, уявляється доцільним внести зміни у формулювання ч. 1 ст. 283 ГК України, виклавши її у такій редакції: за договором оренди одна сторона (орендодавець) зобов'язується передати другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1. Зміст та порядок укладання договору оренди земельної ділянки.

У зв'язку з дією в Україні мораторію на продаж земель власникам таких земельних ділянок залишається тільки надавати їх в оренду для отримання додаткового доходу, а також для того щоб земельна ділянка використовувалася відповідно до його цільового призначення. Відносини між власником земельної ділянки і орендарем повинні бути юридично оформлені відповідно до вимог закону, тобто між ними повинен бути укладений договір оренди земельної ділянки. Саме в договорі визначаються основні умови, на яких орендар користується земельною ділянкою, а також права та обов'язки сторін.

Договір оренди земельної ділянки містить всі істотні умови договору, які повинні бути визначені, щоб договір мав юридичну силу, проте ці умови мають найбільш загальний характер, а сам договір може не передбачати механізмів захисту власника землі від порушень з боку орендаря, таких як визначення справедливих штрафних санкцій за затримку у виплаті орендної плати, відповідальність за виснаження земель.

Властивості земельних ресурсів можна вважати унікальними, і саме вони визначають зміст земельних відносин в усіх основних складових. Зокрема, ці властивості пояснюють необхідність суворого контролю з боку суспільства за характером і результатами використання земель, визначають основні принципи державної політики у сфері аграрного землекористування – охорони і захисту земель як складової частини природного середовища, забезпечення їх збереження, відтворення і поліпшення якісних характеристик сільськогосподарських угідь [41, с. 76].

Відповідно до законодавства України, договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві (фермерському

господарству, іншій юридичній чи фізичній особі) земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Типовий договір оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року №220 (останні зміни були внесені 29.11.2017) [61].

Пропонуємо детальніше розглянути особливості складання договору оренди земельної ділянки. При укладенні договору оренди земельної частки (паю) необхідно врахувати, що цей договір повинен містити перелік обов'язкових умов і це закріплено статтею 15 Закону України «Про оренду землі». До таких умов належить:

У розділі про предмет та об'єкт договору має бути вказана земельна ділянка, що передається в оренду, її цільове призначення, місцезнаходження, площа (в умовних кадастрових гектарах), якісна характеристика за складом і видами угідь, наявність на ділянці об'єктів нерухомого майна та її нормативно-грошова оцінка. Необхідно звернути увагу на те, щоб у договорі правильно зазначалась вартість земельної ділянки (нормативно-грошова оцінка), оскільки саме від неї залежить в майбутньому розмір орендної плати. Важливим є момент на який звертає нашу увагу Я. М. Романів, при передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення не обов'язково у експертів замовляти оцінку землі, достатньо отримати витяг із нормативної грошової оцінки в районному відділі Держгеокадастру [82, с. 124].

Невід'ємними частинами договору є: план або схема земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання передачі об'єкта оренди [7].

У розділі в якому буде визначено мету використання земельної ділянки, необхідно врахувати, що мета використання орендарем земельної ділянки повинна відповідати цільовому призначенню ділянки. Здебільшого цільове

призначення земельної частки (паю) – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або садівництва.

У розділі щодо орендної плати, необхідно враховувати, що мінімальний розмір річної орендної плати не може бути меншим, ніж 3% від вартості земельної частки (паю) (тобто від нормативної грошової оцінки) [7]. Звертаємо увагу на те, що нормативна грошова оцінка щороку індексується, вартість землі збільшується. Тобто, в договорі доцільно передбачити, що орендна плата щороку обчислюється із врахування індексації нормативної грошової оцінки. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати [57, с. 48].

Орендна плата є найбільш значущою істотною умовою, що має бути визначена в договорі оренди землі. Відповідно до закону орендна плата - це платіж, передбачений договором, який сплачується орендарем орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Орендна плата є певною грошовою сумою, про яку домовилися сторони, однак розрахунки можуть здійснюватися не в грошовій, а в натуральній формі [41, с. 78].

Наприклад, в якості орендної плати орендодавець надає власнику землі продукти харчування, зерно та ін. В будь-якому разі сума продуктів харчування в грошовому еквіваленті повинна відповідати обумовленим розміром орендної плати. Також навіть якщо розрахунки між сторонами відбуваються в натуральній формі, то в разі порушень умов договору, що тягне за собою накладення штрафних санкцій, розрахунок розміру зазначених санкцій відбувається в грошовій формі, а виплата може відбуватися відповідно до домовленостей сторін як в грошовій, так і в натуральній формі.

Орендна плата визначається і фіксується в договорі і, як правило, є незмінною протягом терміну дії цього договору. Розмір орендної плати може бути змінений лише за згодою сторін, однак зміна розміру орендної плати повинно бути обґрунтованим. Так, орендар має право вимагати зменшення

розміру орендної плати за користування земельною ділянкою у зв'язку з погіршенням якості такої земельної ділянки, що сталося не з його вини. Термін дії договору оренди земельної ділянки У порівнянні з рядом інших договорів договір оренди землі має граничні терміни, на які може бути укладений договір оренди землі, визначені законом [91, с. 15]. Тобто, законодавець встановив мінімальний і максимальний термін, на який може бути надано землю в користування на підставі одного договору.

Отже, незважаючи ні на які обставини, максимальний термін дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років. Мінімальна межа залежить від деяких обставин, таких як проведення гідротехнічної меліорації і становить 7 і 10 років. Тобто, власник землі може укласти з певною особою договір оренди земельної ділянки на мінімальний термін (10 років), а після закінчення дії такого договору переукласти його на новий термін, що також не може бути меншою від визначеного мінімуму і більше встановленого законом максимального терміну.

У розділі щодо терміну дії договору, як правило, зазначають початок та закінчення дії договору, порядок припинення його дії. При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення строк дії договору оренди не може бути меншим як 7 років, а на меліорованих землях – не менше як 10 років. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років [7].

Особливої уваги заслуговує розділ «права та обов'язки сторін». В цій частині договору мають бути обов'язково зазначені такі обов'язки орендаря:

- протягом дії договору не змінювати цільове призначення земельної ділянки;
- не допускати погіршення екологічного стану і родючості земельної ділянки;
- відповідати і платити за всі витрати, пов'язані з використанням ним земельної ділянки;
- своєчасно сплачувати орендну плату;

- після закінчення терміну договору оренди повернути орендодавцю орендовані землі в стані, придатному для використання за цільовим призначенням;

- визначити порядок відшкодування шкоди, завданої орендарем, внаслідок погіршення корисних властивостей землі, а також порядок вирішення питання щодо поліпшень земельної ділянки, проведених ним за згодою чи без згоди орендодавця [89, с. 201].

Наступним розділом договору повинен бути «відповідальність сторін». Зазначена частина договору врегульовує порядок відповідальності сторін, а також встановлює випадки, у разі настання яких сторона не несе відповідальність за невиконання договору. Прикладом таких обставин може бути дія непереборної сили – природні стихійні явища, епідемії, епізоотії тощо.

Найчастіше, говорячи про відповідальність сторін за договором оренди землі, мається на увазі відповідальність орендаря, однак як договором, так і законом передбачаються випадки, в яких відповідальність настає для власника землі. Наприклад, орендодавець повинен попередити орендаря про наявність недоліків, які можуть перешкоджати користуванню земельною ділянкою. Відповідальність за наявність таких недоліків не настає для орендодавця, якщо наявність таких недоліків зумовлена в договорі.

Договір оренди земельної ділянки може містити підстави для розірвання договору. Зазвичай розірвання договору допускається за згодою сторін або на підставі рішення суду. Саме в судовому порядку вирішується більшість спорів між сторонами, пов'язаних з порушенням або невиконанням умов договору [15, с. 154].

Розділ щодо інших умов договору, у цій частині договору слід зазначити строк, порядок та форму оплати, захист своїх прав у разі невиконання орендарем обов'язків за договором. Обов'язково додати у договір положення про те, що розмір платежів за окремими формами оплати щороку має погоджуватись між сторонами шляхом унесення змін або доповнень до договору. Орендна плата,

враховуючи невиплачену плату, яка підлягає індексації відповідно до рівня інфляції.

Здатність ґрунту забезпечувати певний (фактичний) рівень урожайності за змінних кліматичних умов та рівня культури землеробства називають ефективною родючістю ґрунтів. Кілька різновидів ґрунтів можуть створити у межах однієї робочої земельної ділянки (поля сівозміни) складну та неоднорідну територію за рівнем родючості ґрунту ґрунтового покриву. Саме з цієї причини в правовому контексті поняття «земля» та «ґрунти» слід чітко розрізняти, а не ототожнювати [101, с. 298]. Державі потрібно зрозуміти важливість статистичного обліку якісного стану та потенціалу родючості ґрунтів. Адже ґрунтовий покрив з високим потенціалом родючості — це базис для цивілізованого та якісного рівня життя суспільства. Саме таку землю, з особливо цінним ґрунтовим покривом, необхідно берегти, захищати та розвивати [20, с. 85]. Це вже справа не лише суспільства, а й державної аграрної політики. Адже на підставі ст.14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1].

У якості рекомендації під час складання договору оренди землі, землевласники й землекористувачі з метою практичного збереження ґрунтів під час оренди земельної ділянки можуть зазначити у розділі 1 «Предмет та об'єкт оренди» Типового договору необхідні параметри родючості ґрунтів. Необхідні умови щодо забезпечення захисту стану ґрунтів, відновлення їх родючості до первісного стану тощо варто зазначити в інших розділах договору оренди, які можна буде істотно розширити з урахуванням кожного індивідуального випадку орендних відносин сторін. Якщо об'єктом оренди зазначити конкретну земельну ділянку із відповідними характеристиками ґрунтів, то логічним продовженням змісту цього розділу договору має бути і збереження первісного стану ґрунтів.

Окрім істотних умов договору оренди землі, зазначених у ст.15 Закону України «Про оренду землі», за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. У разі, якщо договором оренди землі передбачено

здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Складаючи та укладаючи договір оренди землі слід розділяти момент укладання договору оренди та момент державної реєстрації права оренди, що за ним виникає, оскільки вони мають принципово різні юридичні наслідки. Так, сторони, дійшовши згоди щодо всіх істотних умов договору оренди землі, складають і підписують відповідний письмовий документ. Але підписання договору ще не означає, що орендар може користуватися земельною ділянкою, - відповідне право в нього виникає з моменту державної реєстрації [41, с. 78].

Саме після цього земельну ділянку вважають переданою орендарю, а не з часу підписання сторонами акта прийому-передачі, як багато хто досі вважає. Крім того, якщо сторони вказали, що договір діє певну кількість років із моменту підписання, то незалежно від часу зі спливом якого була зареєстрована оренда, її дія не може перевищувати строку чинності договору.

Набрання договором чинності є момент у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) породжує правовідносини, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін [7].

Отже, строк дії договору оренди землі, умовами якого передбачено, що відлік строку оренди настає з моменту державної реєстрації цього договору, починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення.

Пропонуємо розібратися у нюансах питання, з якого ж моменту розпочинається початок перебігу строку оренди земельної ділянки і відповідно коли такий строк закінчується.

Згідно зі статтею 17 Закону України «Про оренду землі», земельна ділянка вважається переданою орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, тобто початок перебігу строку договору оренди земельної ділянки починається з дати державної реєстрації документу. Наприклад, якщо такий договір був укладений 1 травня 2015 року, скажімо, строком на 7 років, але

zareestrovaniy vin buv lishe 1 chervnya 2015 roku, to diє vin vidpovidno do 1 chervnya 2022 roku. [7].

Iz dogovорами оrendи землі, що були укладені до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) від 12.02.2015 № 191-VIII, ситуація дещо інша. У цих випадках передача об'єкта оrendи здійснюється оrendодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі, за актом приймання-передачі. Така угода підлягає державній реєстрації і набуває чинності з моменту її державної реєстрації.

Тобто, до 2015 року досить часто виникала ситуація, коли передача землі в користування здійснювалася до моменту державної реєстрації договору, а сама реєстрація договору могла відбуватися значно пізніше. В таких випадках, для визначення моменту початку перебігу строку дії договору оrendи потрібно уважно читати зміст самого договору оrendи.

Проблема визначення початку дії договору оrendи виникла, в першу чергу, через недосконалу систему державної реєстрації, оскільки між датою підписання, нотаріальним посвідченням угоди та її реєстрацією могли налічуватися місяці, а то й роки.

Разом з тим, законодавство уже не передбачає державної реєстрації договорів оrendи землі, натомість реєстрації підлягає право оrendи земельної ділянки. Ці зміни відбулися, зокрема, унаслідок набрання з 1 січня 2013 року чинності законами України «Про Державний земельний кадастр» [12] та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10] у частині реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень. Так, з 1 січня 2013 року припинилися повноваження територіальних органів Держземагентства у частині державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою і договорів оrendи землі.

Натомість, відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій

державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, зокрема, право оренди земельної ділянки [10].

Рекомендуємо при укладенні договору оренди земельної ділянки - чітко визначити кінцеву дату строку дії договору оренди або точно визначити момент з якого розпочинається перебіг строку оренди. Чітке визначення кінцевої дати строку дії договорів оренди в подальшому усуває неузгодженості у питанні поновлення або припинення дії таких договорів.

Підсумовуючи вище зазначене, пропонуємо в Закон України «Про оренду землі» в статтю 15, до істотних умов договору додати «цільове призначення земельної ділянки», для того, щоб земля використовувалася за її цільовим призначенням. Також, доцільним буде, на законодавчому рівні закріпити строк протягом якого орендар може приступити до використання земельної ділянки, наприклад, «після державної реєстрації права оренди».

Незважаючи на серйозну недосконалість вітчизняного законодавства, яке не має спеціальних законів щодо охорони ґрунтів, одним із практично корисних висновків є пропозиція на законодавчому рівні удосконалення змісту договорів оренди земельної ділянки, шляхом наділення орендодавця правом контролю за станом ґрунтів.

2.2. Проблематика правового регулювання оренди будівель та споруд

Правове регулювання договору оренди будівель та споруд передбачено в главі 58 ЦК України в параграфі 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» [3].

Визначення поняття договору найму будівлі та споруди у ЦК України не надається. У кодифікованих актах деяких зарубіжних країн міститься визначення цього договору. Наприклад, 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).

Поняття зазначеного договору може бути сформульовано, виходячи із загальних норм ЦК України про найм (оренду), а саме зі статті 759 ЦК України – за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві будівлю (частину будівлі), споруду у користування за плату на певний строк [3].

У зв'язку з тим, що законом не встановлено спеціальних істотних умов договору найму будівель та споруд, єдиною загальною істотною умовою останнього (крім ініціативних) є предмет договору. Предметом договору найму будівель та споруд може бути не будь-яка нерухомість, а тільки такий її різновид, як будівля та 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 та споруду, і, з іншого боку, специфічні ознаки будівлі та споруди, що виділяють їх серед інших видів нерухомості [3].

За змістом предмет договору найму будівлі та 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) [3].

Вилучення будівель житлового призначення з переліку об'єктів, які можуть бути предметом договору оренди будівлі та споруди, має важливе юридичне значення. Зокрема, у ЦК України закріплені різні правила щодо оформлення та державної реєстрації прав, що виникають із договорів оренди будівлі 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 [47, с. 90].

Крім того, відповідно до ст.ст. 793-797 ЦК України, предметом договору оренди будівлі та 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» [57, с. 50]. Тому, 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 оренди будівлі та споруди повинен укладатися у письмовій формі. По-друге, договір оренди будівлі та споруди, укладений на строк більше трьох років, підлягає нотаріальному посвідченню [52].

Встановлення вимоги про державну реєстрацію права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору оренди будівель і споруди, 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 [52].

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 [3].

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 [46, с. 272].

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. 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 [97, с. 331-333].

Договір оренди будівлі та приміщення спрямований на задоволення тимчасових потреб орендаря у користуванні нерухомим майном, але не будьяким, 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, с. 105].

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, с. 49].

У договірних правовідносинах право користування чужим майном може бути основним правом сторони за договором (договори оренди) або неосновним (додатковим) правом, зокрема, у договорах про надання послуг (договорах перевезення пасажирів, зберігання та ін.) [32, с. 178]. 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 в оренду, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Водночас, сторони можуть встановити у договорі оренди, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється (ст. 770 ЦК України) [3].

Договір оренди будівлі та 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 оренди будівлі 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 оренди будівлі (споруди) не визначений його

характер (реальний чи консенсуальний), на думку М.І. Брагінського, діє презумпція його консенсуальності [21, с. 150].

На думку деяких авторів, договір оренди будівлі 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 оренди будівлі та приміщень реальним має, на їх думку, наступне значення. Це означає, що у випадку, коли наймодавець не передає наймачеві майно після підписання тексту договору (при простій письмовій формі) чи після нотаріального посвідчення, орендар позбавлений права вимагати від орендодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою (ст. 766 ЦК України), оскільки й сам договір оренди, з якого випливають вказані права, не є чинним [23, с. 35].

Однак, думається, момент вступу договору в силу не пов'язується з передачею орендованого майна орендарю. Передача орендованого майна орендарю являє собою виконання укладеного і вже дійсного договору найму будівлі з боку орендодавця. Тому у цьому випадку мова йде про особливий порядок укладення договору оренди будівлі та споруди, але не про реальний характер договору. Договір оренди будівлі є двостороннім, оскільки кожна із сторін цього договору (орендодавець та орендар) несе обов'язки на користь іншої. У сторін договору оренди будівлі є два зустрічних обов'язки: обов'язок наймодавця передати орендарю майно у володіння та користування і обов'язок наймача вносити орендну плату, які є у принципі економічно еквівалентними, що свідчить про синалагматичність цього договору [34, с. 930].

Наступною особливістю договору оренди будівлі та споруди є те, що 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 приміщення, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму (ч. 1 ст. 796 ЦК України).

Зазначена особливість договору оренди будівлі пов'язана із тим, що користування такими об'єктами з боку орендаря передбачає наявність у нього певних прав і відносно земельної ділянки, на якій знаходиться будинок (споруда). Таким чином, договір оренди будівлі та приміщень виступає правовстановлюючим документом для виникнення одночасно правовідносин з приводу використання будівлі та з приводу використання земельної ділянки, на якій вони знаходяться [24, с. 52].

У ст. 796 ЦК України сформульовані правила стосовно двох ситуацій: коли орендодавець будівлі або споруди є власником земельної ділянки і коли земельна ділянка, на якій знаходиться будівля, не належить орендодавцю на праві власності. У першому випадку в договорі найму будівлі одночасно вирішується питання про передачу орендарю в оренду будівлі та відповідної земельної ділянки, на якій знаходиться ця будівля. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. 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. Отже, мається на увазі, що згода власника земельної ділянки на передачу її у користування орендареві будівлі не вимагається [32, с. 178]..

Враховуючи вище зазначене, вважаємо за необхідне запропонувати власне визначення договору оренди будівлі та приміщень на підставі аналізу його характерних ознак відповідно до цивільного законодавства України.

За договором оренди (найму) будівлі чи споруди одна сторона (наймодавець, орендодавець), передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або споруду (їх окрему частину) у користування, а орендар (наймач) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами.

2.3. Договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства

Договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства регулюється нормами Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

У Цивільному кодексі використовується термін «єдиний майновий комплекс», відповідно до статті 191 ЦК України, підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом [3].

Статтею 283 Господарського кодексу України, застосовується термін «цілісні майнові комплекси», тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання [4]. В Законі України «Про приватизацію державного і комунального майна», також використовується термін «цілісний майновий комплекс».

Буквальний аналіз наведених норм дає можливість стверджувати, що нормативне закріплення поняття «цілісний майновий комплекс» законодавцем зроблено чіткий акцент на тому, що це господарський об'єкт із завершеним

циклом виробництва. Інакше кажучи, «цілісний майновий комплекс» було визначено не просто як складну річ (ст. 188 ЦК України), а як особливий об'єкт, що має складну майнову структуру та водночас має своє конкретне цільове призначення – виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг. Класичним проявом «цілісного майнового комплексу» є підприємство або ж виробничий структурний підрозділ підприємства (цех, дільниця, лінія виробництва тощо), який може бути виокремлений і при цьому самостійно функціонувати.

Цілком погоджуємось із позицією С.В. Кривобока, який пише про те, що сама назва ст. 191 Цивільного кодексу України «Підприємство як єдиний майновий комплекс» свідчить про те, що в цивільному обігу існують також інші майнові комплекси. Наприклад, без прив'язки до підприємства про єдині майнові комплекси йдеться також у ст. 657 ЦК України, яка врегульовує форму окремих видів договорів купівлі-продажу. Існують майнові комплекси пансіонатів і санаторіїв, парків-пам'ятників садово-паркового мистецтва військових містечок, лікувальних установ тощо [39, с. 40].

Що стосується майнових комплексів, то вони взагалі не є речами, а тому юридична фікція складної речі на них не може бути поширена. Оскільки в силу ст. 177 ЦК України перелік об'єктів цивільних прав не має вичерпного характеру, варто визнати за майновими комплексами самостійне місце в системі об'єктів. Чинний ЦК України прямо не перераховує майнові комплекси в системі об'єктів цивільних прав, однак системний аналіз цивільно-правових норм дозволяє нам зробити висновок, що майновими комплексами визнаються: 1) садиба, 2) підприємство, 3) житловий комплекс. Безумовно, не є винятком існування й інших майнових комплексів, наприклад комплексу нежитлових будівель і споруд [57, с. 47].

Підсумовуючи, зазначимо, що не всі майнові комплекси є господарськими об'єктами із замкнутим циклом виробництва продукції. Так, садиба не може бути цілісним майновим комплексом, оскільки, незважаючи на ознаки господарювання, їй не властива наявність автономних інженерних комунікацій, а

також системи енергопостачання, як це передбачено ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Якщо говорити про житловий комплекс або ж комплекс нежитлових будівель і споруд (пансіонати, бази відпочинку тощо), то беззаперечним є висновок, що це далеко не господарські об'єкти, призначені для систематичного виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг. Таким чином, доходимо висновку, що поняття «цілісний майновий комплекс» не є тотожним поняттю «майновий комплекс».

У сучасному українському законодавстві відсутнє визначення договору оренди підприємства як єдиного майнового комплексу. Відповідні визначення подано у сучасній українській науці. Зокрема, С.В. Кривобок зазначає, що за договором оренди підприємства як єдиного майнового комплексу, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, орендодавець зобов'язується передати орендарю за плату у володіння та користування земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування та інші основні засоби, що входять до складу підприємства; передати у порядку, на умовах та в межах, які визначені договором, запаси сировини, палива, матеріалів та інші оборотні засоби; права користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами та обладнанням; інші майнові права орендодавця, пов'язані з підприємством, та його продукцією, а також поступитися йому правами вимоги і перевести на нього борги, які належать підприємству, а орендар зобов'язується за передавальним актом прийняти підприємство, отримати у розумний строк дозвіл (ліцензію) на здійснення підприємницької діяльності для використання підприємства за призначенням, відповідно до умов договору сплачувати орендні платежі і повернути підприємство орендодавцю після закінчення строку договору [39, с. 40].

У ЦК України договору найму (оренди) присвячено главу 58, яка містить як положення, що є загальними для всіх видів договору оренди, так і спеціальні, які стосуються тільки оренди певного об'єкта земельної ділянки, будівлі або іншої капітальної споруди. Щодо підприємства, то законодавець указав на можливість останнього виступати об'єктом договору оренди (ч. 4 ст. 191 ЦК

України) [3], але не встановив його спеціального регулювання. Звідси можна припустити, що законодавець виходив із того, що положення § 1 глави 58 ЦК України поширюватимуться на оренду підприємства, якщо інше не буде встановлено спеціальним законом.

Вважаємо за доцільне надати більш детальний розгляд підприємства як об'єкт договору оренди. Підприємство як суб'єкт права та підприємство як єдиний майновий комплекс – це два різні поняття, змішування яких є недопустимим.

Найбільш поширеною, доктринально визнаною та підтриманою діючим ЦК України є позиція, що підприємство є об'єктом прав – особливим родом майна. У такому випадку підприємство, з однієї сторони, як об'єкт правовідносин, а з іншої як приналежність певному суб'єкту – сукупність майна. Зокрема, ч. 1 ст. 191 ЦК України вказує, що підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. Необхідно вказати, що для закріплення в ЦК України підприємства як об'єкта базовим стало приватизаційне законодавство України, яке підприємство розглядає також як об'єкт [3].

Для того щоб більш глибоко зрозуміти, що має на увазі законодавець під підприємством як об'єктом, слід виділити його ознаки. Виходячи із ч. 1 ст. 191 ЦК України, можна виділити дві головні ознаки, це:

- 1) єдиний майновий комплекс;
- 2) використання виключно у цілях здійснення підприємницької діяльності.

Найбільш складною та дискусійною є ознака розуміння поняття єдиного майнового комплексу. Зокрема, термін «комплекс» визначають як сукупність предметів або явищ, що складають єдине ціле. Тому можна поверхнево визначити, що підприємство як єдиний майновий комплекс – це певна сукупність майна.

Щодо юридичного статусу підприємства в юридичній літературі висловлюється дві думки: одна – це складне утворення, а друга – це особливий

об'єкт. Підприємство не може бути визнано складним утворенням, в першу чергу тому, що включає в себе тільки предмети матеріального світу, які утворюють єдине ціле майнового комплексу, до складу якого окрім предметів входять ще й права та борги.

Крім того, специфікою підприємства є те що воно розглядається як об'єкт підприємство «на ходу» (в даному випадку мається на увазі діюче підприємство), оскільки останнє як зазначає В.Ю. Безгубенко, в економічному розумінні завжди розглядалося як «торговий промисел», «бізнес» особи яка веде його, тобто певний вид діяльності, економічно відокремлений від особистого майна підприємця, який займається вказаною справою. Підприємство «на ходу» відрізняється від складного утворення також тим, що воно завжди перебуває в процесі динаміки, а не в статичності як складне утворення [18, с. 346].

Слід зазначити, що з юридичної точки зору, головне значення підприємства як єдиного майнового комплексу «на ходу» проявляється лише в момент переходу підприємства з одних рук до інших. Тільки в такому вигляді підприємство має цінність для цивільного обороту та може бути предметом договору оренди.

Що саме входить до складу підприємства як єдиного майнового комплексу, визначає стаття 191 ЦК України, вказуючи на усі види майна, призначені для його діяльності включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торгівельну марку або інше позначення [3]. Як бачимо, законодавець вказує, що складовим підприємства є майно, призначене для діяльності підприємства, та яке здійснює певний перелік об'єктів цивільних прав що можуть до нього входити. Така норма дає підстави тлумачити, по-перше, що майно призначене для діяльності підприємства, визначається власником і є достатнім для останнього то, по-друге, вказаний перелік є невичерпним.

У науковій юридичній літературі сформувалася думка що юридичних меж, зокрема, Г.Ф. Шершеневич, що поряд з усім майном як сукупністю відносин, в яких перебуває особа, необхідно було б прийняти спеціальне майно як

сукупність відносин тієї ж особи, але виключно як власника підприємства. Торгове підприємство повинно так само виділятися, як виділяється нерухомість, що слугує виключно забезпеченням заставодавцю. Так, зокрема, Методика оцінки вартості під час приватизації (втратила чинність) визначала, що цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції. Цілісними майновими комплексами можуть бути структурні підрозділи підприємств, які виділяються в установленому порядку в самостійні об'єкти приватизації з подальшим складанням розподільчого балансу [102, с. 65].

Але як методика, так і наукова позиція не дають повної відповіді на питання, коли юридично можна визнати, що вказана сукупність дійсно утворює підприємство як цілісний майновий комплекс. Треба погодитися, що: по-перше, є певна відокремлена частина майна від усього іншого майна суб'єкта, по-друге, майно що утворює завершений цикл виробництва продукції. Вирішення вказаного питання може лежати в площині створення підприємства як єдиного об'єкта права. Оскільки головна складність підприємства як єдиного майнового комплексу не у тому, щоб така сукупність стала об'єктом правочину, а в тому як вказану сукупність привести до єдиного суб'єкта права, щоб дати чітку відповідь чи входить той чи інший об'єкт цивільних прав до підприємства де завершується цикл виробництва продукції та знаходиться майнова межа, що відокремлює підприємства від усього іншого майна суб'єкта власника останнього [58].

За договором оренди єдиного майнового комплексу підприємства власник підприємства – орендодавець, зобов'язується передати орендареві підприємство як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, у володіння і користування за призначенням, за плату і на певний строк. Так, договір оренди підприємства – двосторонній, консенсуальний, оплатний, строковий.

Погоджуючись з А.Л. Романчук та С.В. Рилєєвим, такий договір повинен укладатися у письмовій формі. Крім того, якщо до складу єдиного майнового комплексу підприємства, що передається в оренду, входять об'єкти, оренда яких

передбачає законодавством нотаріальне посвідчення, то у такому випадку договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства підлягає нотаріальному посвідченню [85, с. 166]. Тобто, якщо до складу єдиного майнового комплексу підприємства входить земельна ділянка, то договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства підлягає нотаріальному посвідченню. Насамперед, це зумовлено необхідністю забезпечення належного переходу прав на такі об'єкти, що входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства.

Єдиний майновий комплекс є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права, які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу [4].

Якщо в результаті оренди підприємства орендарю передається у користування будівля, споруда, то такий договір, укладений на строк три роки і більше, підлягає нотаріальному посвідченню, а передання такого нерухомого майна оформляється актом приймання-передачі. При оренді єдиного майнового комплексу підприємства застосовуються загальні положення про найм, а коли до складу підприємства входять будівлі, споруди або земельна ділянка, то відповідно положення про їх найм (оренду).

ЦК України не встановлює спеціального порядку укладення договору оренди підприємства як майнового комплексу.

При цьому, відповідно до ч.2 ст.179 ГК України КМ України, уповноважені ним органи виконавчої влади можуть рекомендувати суб'єктам господарювання орієнтовні умови господарських договорів (примірні договори), а у визначених законом випадках – затверджувати типові договори. Таким чином, затвердження типового договору можливе лише у встановлених законом випадках. Проте, закону, який би надавав КМ України чи уповноваженому ним

органу право затверджувати типовий договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), немає.

Варто погодитися з О.В. Чумаковою, на думку якої орендодавець при підготовці підприємства до передачі орендарю зобов'язаний провести інвентаризацію всіх матеріальних цінностей, скласти баланс, який точно відображатиме всі активи і пасиви підприємства. На основі даних, отриманих у ході інвентаризації, складають передавальний акт, який повинен містити відомості про повідомлення кредиторів про здачу підприємства в оренду, повну розшифровку дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавця, пов'язаної з діяльністю підприємства. За даними про склад і розмір цієї заборгованості готують відповідно документи про переведення боргів і відступлення прав вимоги [95, с. 52].

Проте не слід забувати, що підготовка підприємства до передачі займає досить тривалий час, протягом якого діяльність підприємства не припиняється і відповідно склад підприємства може змінитися. Тим часом, всі зазначені елементи повинні бути відображені в договорі. У підсумку на момент підписання договору відомості, відображені у документах, відповідно можуть стати застарілими [95, с. 53].

Зобов'язання орендодавця з передачі підприємства вважається виконаним у момент фактичної передачі майна та підписання акта прийому-передачі обома сторонами договору.

Згідно ч.1 ст.191 ЦК України підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовують для здійснення підприємницької діяльності. Метою здачі в оренду єдиного майнового комплексу підприємства його власником є отримання доходу у вигляді орендної плати. При цьому, власнику немає значення використовуватиметься єдиний майновий комплекс підприємства в підприємницьких чи непідприємницьких цілях [3].

Мета ж отримання єдиного майнового комплексу підприємства в оренду може бути непідприємницькою. Наприклад, якщо орендарем буде благодійна

організація, яка, взявши в оренду єдиний майновий комплекс підприємства, планує здійснювати виробництво одягу як благодійної допомоги, чи у випадку якщо орендоване майно використовуватиметься для надання безкоштовних послуг. Таким чином, орендований єдиний майновий комплекс підприємства може використовуватися орендарем і у не підприємницьких цілях, проте у будь-якому випадку, у господарській діяльності.

У разі оренди підприємства як єдиного майнового комплексу повноваження з управління підприємством переходять до орендаря, який здійснює управління безпосередньо або має право призначити орган (органи) управління відповідно до статуту підприємства [7].

Спеціальних вимог до суб'єктного складу договору оренди закон не містить, але, виходячи із суті об'єкта, його учасниками є юридичні особи та фізичні особи–підприємці [92, с. 202]. Враховуючи, що єдиний майновий комплекс завжди використовують для здійснення господарської діяльності, то орендар може бути юридична або фізична особа, яка є суб'єктом підприємницької діяльності.

Орендну плату як умову цього договору безпосередньо визначають, виходячи з вартості самого підприємства. Законом України «Про оцінку майна і майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачено обов'язкове проведення оцінки майна у випадках оренди (ст.7). Крім того, в цьому Законі визначено принципово важливий підхід до методичного регулювання оцінки майна – в положеннях оцінки майна, методиках та інших нормативно-правових актах, що затверджує КМ України або Фонд Державного майна України.

Орендна плата, як і в інших договорах оренди нерухомого майна, може встановлюватися у грошовій, натуральній або грошово-натуральній формі. Впродовж дії договору розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди (підприємства), а й в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. Орендар повинен надати докази наявності тих

обставин, на які він посилається в обґрунтуванні своїх вимог, а також довести, що ці обставини виникли з незалежних від нього причин [85, с. 165].

Вважаємо за доцільне визначити права й обов'язки сторін цього виду договору оренди. Орендарю за цим договором належать відмінні від будь-якого іншого різновиду договору оренди нерухомого майна права. Зокрема, Б.Й. Пасхавер зауважує, що орендар підприємства, на відміну від орендаря будь-якого іншого майна, має право здійснювати над підприємством як єдиним майновим комплексом фактичне та юридичне панування, але за умови, що ці дії не призведуть до наступного зменшення вартості майна орендованого підприємства, що передано в оренду «на ходу» [57, с. 48].

Фактично йде мова про те, що якщо при оренді визначальною умовою є повернення орендарем предмета тої самої кількості та якості, то при оренді єдиного майнового комплексу підприємства склад його майна постійно змінюється результатом чого є повернення орендодавцю предмету договору оренди іншого складу та характеристики. З огляду на це, вважаємо, що орендар вправі без згоди орендодавця змінювати склад орендованого підприємства, проводити його реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення стану єдиного майнового комплексу підприємства.

До обов'язків орендаря слід віднести такі: виплачувати орендодавцю орендну плату у порядку і строки, передбачені в договорі; сплачувати витрати з експлуатації і повернення орендованого підприємства, включно з платежами зі страхування підприємства; не допускати погіршення стану підприємства, а саме: підтримувати його в належному технічному стані, здійснюючи поточний і капітальний ремонт останнього; надати орендодавцеві можливість здійснювати контроль за використанням підприємства за призначенням та за його технічним станом; попередити своїх кредиторів по зобов'язанням, що пов'язані з діяльністю орендованого підприємства про закінчення строку дії договору; повернути підприємство орендодавцю після закінчення строку дії договору разом з необхідною документацією [3].

Обов'язок з утримання, очевидно, включає в себе обов'язок забезпечити збереження майна в обумовлених межах. Інтенсивне використання майна і турбота про нього можуть призвести до зростання вартості як окремих елементів комплексу, так і його в цілому. Закон нічого не говорить про взаємини сторін, їх права та обов'язки у зв'язку із зростанням вартості. Вважаємо це доречним, оскільки велика кількість можливих чинників, що призводять до цього, має оцінюватися і регулюватися безпосередньо в договорі, а не в кодифікованому акті.

Правами орендодавця за договором є в першу чергу право на отримання орендної плати. Крім того, до прав орендодавця слід віднести право на здійснення контролю за станом підприємства та право на повернення підприємства після закінчення строку дії договору. Відповідно обов'язками орендодавця є передати підприємство орендареві у строки та стані, що визначено у договорі, та прийняти підприємство від орендаря після закінчення строку дії договору [35, с. 84].

Повернення підприємства відбувається в тому ж порядку, що і при передачі підприємства в оренду, але є й особливості, що характеризують цей процес. Зокрема, обов'язок з підготовки необхідної документації для передачі підприємства, що цілком логічно, покладається на орендаря, і саме він на цьому етапі виконання договору оренди повинен попередити своїх кредиторів по зобов'язанням, що пов'язані з діяльністю орендованого підприємства, про те, що орендоване підприємство буде повернено власникові.

Орендар повинен повернути орендоване майно в належному стані з урахуванням міри нормального його зношення. Тому, якщо при розірванні договору оренди виявиться, що стан об'єкта оренди вимагає проведення поточного ремонту, орендар буде зобов'язаний його провести [35, с. 85].

У разі припинення договірних відносин оренди єдиного майнового комплексу підприємства, повернення орендарем предмета договору оренди оформлюють відповідним документом (актом), який підписують сторони договору. У такому випадку, якщо предмет оренди не повертає орендар, то

орендодавцю для захисту своїх прав варто подати позов про повернення предмета оренди, а якщо орендодавець не приймає предмет з оренди, то орендарю доцільно подати позов про зобов'язання до прийняття предмета договору оренди. При цьому, якщо орендодавцем допущені дії з прострочення прийняття предмета оренди, то днем повернення єдиного майнового комплексу підприємства повинен вважатися день, коли орендар запрошував орендодавця для складення акту.

Дослідивши особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства, вбачається розбіжності щодо предмету договору в нормах законодавства. На нашу думку, поняття «цілісний майновий комплекс» є вужчим стосовно поняття «майновий комплекс». Останнє обумовлюється тим, що не всі майнові комплекси є господарськими об'єктами, які використовуються для підприємницької діяльності. Водночас цілісному майновому комплексу властиві загальні ознаки майнового комплексу: складається з різнорідних елементів, кожен із яких може виступати як самостійний об'єкт цивільних прав: речей нерухомих (земельних ділянок, будівель, споруд) і рухомих (устаткування, інвентарю, сировини, продукції); іншого майна, включаючи майнові права (права вимоги), майнові обов'язки (борги), об'єкти права інтелектуальної власності (торговельну марку або інше позначення), інформацію тощо. Їх об'єднання у функціональну сукупність (об'єкт) дає можливість використати підприємство за певним призначенням – для здійснення підприємницької діяльності.

Пропонуємо ст. 190 ЦК України доповнити ч. 3 такого змісту: «Особливим видом майна є цілісний майновий комплекс – господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) та з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання (підприємства, установи, організації, навчальні заклади тощо)». Вважаємо, такий варіант нормативного закріплення на практиці забезпечить чітке розуміння того, що може бути віднесено до цілісного майнового комплексу, а що не може – майнові комплекси (садиба, житловий будинок, система нежитлових приміщень тощо).

РОЗДІЛ 3

ЗАКОНОДАВЧІ ПРОБЛЕМИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НЕРУХОМОСТІ ТА НАПРЯМИ ЇЇ ВИРІШЕННЯ

3.1. Порівняльно-правова характеристика правового регулювання договору оренди в українському законодавстві та країнах Європейського Союзу

Основоположним нормативно-правовим актом у сфері регулювання орендних правовідносин є ЦК України. ГК України встановлює специфіку укладання орендних договорів між суб'єктами господарювання. Відносини оренди державного та комунального майна мають своє спеціальне регулювання, встановлене Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

В сучасних умовах розвитку ринкової економіки в державі колізійність норм Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна» значною мірою перешкоджає ефективному судовому захисту прав та законних інтересів учасників орендних відносин, оскільки наслідком таких колізій є неоднакове застосування господарськими судами законодавства про оренду при розгляді справ зі спорів, що виникають з подібних правовідносин. Такий стан речей, що триває довгий період та характеризується хаотичною правозастосовною практикою, є неприйнятним в правовій державі, в якій проголошено дію принципу верховенства права.

Наприклад, особливості відносин оренди нерухомого майна в сфері господарювання обумовлюють наявність розгалуженої системи актів законодавства про оренду, якій притаманна як уніфікація, так і диференціація правового регулювання. Поширення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на відносини оренди приватного майна стримує їх розвиток, у зв'язку з чим з метою розмежування відносин оренди майна публічної та приватної форм власності назріла потреба нормативного закріплення презумпції незастосування цього закону до відносин оренди майна,

що є приватною власністю. Такі зміни узгоджуються з чинними положеннями ч.2 ст.14, ст.ст.759-762 ЦК України та ч.3 ст.180 ГК України, виходячи з системного аналізу їх змісту.

Тому, розглядаючи питання - правові механізми реалізації норм законодавства України щодо договорів оренди нерухомості, пропонується, розглянути правові механізми зарубіжних держав у якості позитивного досвіду.

Наприклад, у Німеччині договір найму та договір оренди є окремими договорами. При цьому договір оренди розглядається як різновид договору найму і використовується переважно для оренди в підприємницьких цілях, в той час як за договором найму «наймодавець надає наймачу річ у тимчасове користування» [14, с. 149]. Таке розмежування договорів та детальне регулювання найму (особливо нерухомого майна) можна пояснити тим, що у Німеччині значна кількість населення проживає в орендованому житлі. Наприклад, у 2016 році на 1000 жителів припадало приблизно 300 орендованих квартир. При цьому середньоєвропейський показник з оренди складає 131 квартира на 1000 жителів. Німеччина також має найнижчу частку житла, яка використовується власниками для власного проживання [31].

У Франції існує два види договору найму (оренди): найм речей та найм робіт. ЦК України 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 [17, с. 51]. У Цивільному кодексі також зазначається, що житло і сільськогосподарське майно можна наймати в письмовій або усній формі (крім окремих випадків найму сільськогосподарських земель) [17, с. 52].

ЦК Німеччини (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) встановлює розмежування між договором найму та договором оренди. Пропонуємо детальніше розглянути сутність розмежування.

Договір оренди розглядається як різновид договору найму та використовується переважно для оренди в підприємницьких цілях - оренди земельних ділянок або оренди підприємства. Договір найму (Mietvertrag) - це

договір, за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу річ у тимчасове користування. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату. Предметом договору найму є рухоме або нерухоме майно [15, с. 154].

У договорі про найм вказується: інформація про об'єкт найму (адреса, кількість кімнат, стан житла, показники лічильників), розмір оплати, строки щомісячного внесення плати, величина застави, обов'язки наймача та наймодавця, умови розірвання договору, умови продовження договору тощо.

У німецькому законодавстві передбачено три варіанти припинення договору найму:

1) дія договору припиняється із закінченням терміну, на який його було укладено (якщо період найму не визначено, то кожна сторона має право припинити найм відповідно до правових норм (§ 542 BGB). Якщо після закінчення дії договору наймач при відсутності заперечень з боку наймодавця продовжує користуватися майном, договір вважається продовженим на невизначений час або на встановлений законом термін (§ 545 BGB));

2) дострокове розірвання договору найму при завчасному попередженні. Дане правило стосується як наймача, так і наймодавця. Термін дострокового розірвання договору визначається відповідно до терміну, на який укладено договір найму: за три місяці, якщо договір підписаний на термін до п'яти років; за півроку, якщо термін найму становить від п'яти до восьми років; за дев'ять місяців в разі укладання договору терміном більше ніж на вісім років. Варто зазначити, що у договорі найму можуть вказуватися інші строки повідомлення про припинення найму (§ 573c BGB);

3) дострокове розірвання договору найму без завчасного попередження. Достроково розірвати договір найму власник може в разі вагомих на те причин, наприклад: багаторазові порушення договору найму, систематична несплата коштів, наймач порушує свої обов'язки щодо догляду за житлом, наймач залишає житло третім особам без дозволу наймодавця (§ 323, § 543, § 569 BGB) [20, с. 86]. При достроковому розірванні договору наймодавець повинен попередити про це наймача у письмовій формі (§ 574b BGB). Для попереджень немає

встановленої законом форми. Попередження може бути відправлено, наприклад, рекомендованим листом з підтвердженням отримання. У повідомленні обов'язково вказуються причини дострокового розірвання договору.

За договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю в користування орендоване майно та використання доходів, яке приносить це майно, якщо таке використання розглядається як отримання доходу від майна. Договір оренди, як правило, стосується оренди земельної ділянки, що використовується для сільськогосподарських цілей. Орендар виплачує фіксовану орендну плату. Розмір орендної плати не залежить від результатів господарської діяльності, прибуток від діяльності якої належить тільки орендарю (§ 581 BGB). До оренди, окрім оренди землі, застосовуються положення про найм, якщо з §§ 582–584 не впливає інше. Законом встановлено, що при відсутності спеціальних приписів до прав та обов'язків за договором оренди застосовуються норми права, що регулюють договір найму [14, с. 148].

Якщо після закінчення терміну дії договору орендар при відсутності заперечень з боку орендодавця продовжує користуватися майном, договір вважається продовженим на невизначений час або на встановлений законом термін (§ 545). Відносно договору оренди земельної ділянки встановлено, що оренда продовжується на невизначений термін за умови, що договір оренди укладено не менше ніж на три роки, якщо за запитом однієї зі сторін договору про намір іншої сторони продовжити орендні відносини остання протягом трьох місяців не відмовиться від їх продовження (§ 594).

Відповідно до § 594а, якщо термін за договором про оренду землі не встановлено, то кожна зі сторін договору може заявити не пізніше третього робочого дня в будь-якому році оренди про розірвання договору після закінчення наступного року оренди [14, с. 149].

Проналізувавши норми німецького законодавства, вважаємо за необхідне звернути увагу, що розмежування «найму» та «оренди», особливо житла, є досить важливим для українського народу з урахуванням положень норм законодавства.

Право володіння й користування житлом, яке перебуває в приватній власності, виникає в особи на підставі договору найму (оренди) житла, за яким одна сторона – власник житла (наймодавець) – передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату (ст. 810 Цивільного кодексу України). Такі відносини характеризуються юридичною рівністю, вільним волевиявленням і майновою самостійною сторін (ст. ст. 1 та 12 Цивільного кодексу України) та ґрунтуються на принципі свободи договору (ст. ст. 6 та 627 Цивільного кодексу України)[3].

Звертаємо увагу на те, що стороною договору найму (оренди) житла, яке є приватною власністю, може бути як громадянин України, іноземець, особа без громадянства, так і юридична особа. Проте стороною договору найму житла, яке є державою чи комунальною власністю, – громадянин, на ім'я якого видано ордер. Крім того, відмінністю договору найму житла, яке є об'єктом державної чи комунальної власності, від договору найму житла з приватного житлового фонду є те, що в першому випадку йдеться про забезпечення «соціального» права громадян на житло (отримання в користування соціального або службового житла громадянами, які визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, чи громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього).

Відносини, які виникають на підставі укладеного договору найму житла, яке є об'єктом державної чи комунальної власності, мають низку й інших ознак, які не притаманні цивільно-правовим відносинам, які виникають щодо передачі житла в користування з приватного житлового фонду. Зокрема, ідеться про довічність користування житлом, приватизацію, постійність проживання, бронювання житла; процедура (порядок) виселення із житла встановлюються законом тощо.

У французькому цивільному праві існують два види договору найму: найм речей та найм робіт (ст. 1708 Цивільного кодексу Франції) [16, с. 51]. Найм речей - це договір, за яким одна зі сторін зобов'язується надати у користування іншій стороні речі на визначений час і за визначену плату, яку остання зобов'язується

їй оплатити (ст. 1709). ЦК України 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 [52].

Житло і сільськогосподарське майно можна наймати в письмовій або усній формі, крім випадків застосування особливих правил про найм сільськогосподарських земель. Наймодавець зобов'язаний «за самою природою договору» надати наймачу в користування винайняте майно; підтримувати майно в належному стані; надати наймачу можливість користування майном протягом терміну, визначеного договором найму (ст. 1714, 1719).

Дія договору припиняється із закінченням терміну, на який його було укладено, якщо він був укладений у письмовій формі (ст. 1737). Якщо після закінчення терміну, зазначеного в письмовому договорі, наймач продовжує користуватися майном, то виникає новий договір, наслідки якого визначаються статтею, що стосується найму без письмового оформлення (ст. 1738). Якщо наймач використовує майно з метою, яка не була вказано у договорі і через яку можливі збитки для наймодавця, то останній може вимагати дострокового розірвання договору (ст. 1729) [52].

Положення про найм сільськогосподарських земель: відповідно до ст. 1774, договір найму сільськогосподарських земель, укладений без письмового оформлення, вважається укладеним на час, який необхідним для того, аби наймач зібрав всі 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) [47, с. 88].

У країнах романо-германської правової сім'ї, як правило, договір оренди (найму) визначається: консенсуальним, двохстороннім та оплатним. Визначаючи перелік істотних умов конкретного договору оренди (найму) нерухомості, звертаємо увагу на те, що цивілістична доктрина відносить до істотних умов

договору найму (оренди), виходячи, наприклад, з положень ст. 759 ЦК України, предмет, строк та орендну плату, а решту умов встановлюють сторони, виходячи зі специфіки виду оренди та домовленостей між собою.

У Російській Федерації, беручи до уваги неоднозначність, яка існує як на доктринальному, так і на законодавчому рівні, все ж до істотних умов договору найму нежитлового приміщення варто віднести такі умови, як предмет договору, форма, орендна плата, зміст, відповідальність.

Щодо України вище зазначались три істотні умови, проте, на нашу думку, все ж варто розширити їх перелік, зважаючи на об'єкт договірних правовідносин, та доповнити його умовами про форму, зміст та відповідальність.

Позитивним досвідом для України є тлумачення умов договору з метою визнання договору дійсним. Так, абсолютно точного опису предмету договору не вимагається, оскільки вважається, що достатньо можливості його визначити.

У Німеччині діє модель єдності землі і всіх будівель, що розташовані на ній (94 BGB). Це означає, що будівля як істотна складова частина земельної ділянки не може бути окремим об'єктом власності. Окрім цього, оренда не є обмеженням нерухомості і, відповідно, не підлягає державній реєстрації або внесенню в поземельну книгу (Grundbuch). У порівнянні із законодавством України (ст. 777 ЦК України), за німецьким законодавством не передбачено переважного права на укладення нового договору однак його можна передбачити в рамках договору. Також орендар позбавлений переважного права на купівлю предмета оренди – комерційного приміщення (нежитлового приміщення), окрім випадків, коли таке право сторони закріплюють у договорі [24, с. 51].

У разі оренди нежитлової нерухомості дане положення є диспозитивним і регулярно скасовується передбачливими орендодавцями в договорі. На відміну від України де протиставлення виникає в момент вступу договору в силу по відношенню до третіх осіб (тобто з державною реєстрацією, якщо вона потрібна), у Німеччині протиставлення виникає в момент передачі орендованого об'єкта орендарю власником.

Однією із найважливіших відмінностей німецької оренди від української є розподіл обов'язків утримання та ремонту орендованого майна (Erhaltungslast або Last der Instandhaltung und Instandsetzung). Незважаючи на диспозитивність цієї норми, вона означає, що у разі відсутності або недійсності інших положень у договорі, обов'язки щодо ремонту (у тому числі поточного та/або косметичного) і утримання об'єкта оренди повністю лягають на орендодавця. Недотримання орендодавцем зобов'язань з ремонту орендованого майна визнається – за умови, що це призвело до погіршення можливості користування ним орендарем – до визнання майна невідповідним умовам договору та наявності «нестачі орендованого майна» (Mietmangel).

Німецький законодавець виходить з того, що орендна плата повністю покриває всі витрати орендодавця з утримання речі, включаючи комунальні витрати. [52, с. 107–108].

Заслуговує нашої уваги досвід регулювання земельних відносин у Франції, враховуючи те, що вона є найбільшим виробником агропродукції серед країн Європейського Союзу. З огляду на чинне законодавство Франції можна сказати, що там переважають саме орендні відносини. Так, останні між орендарем і орендодавцем тривалий час регулювалися Цивільним кодексом, а згодом прийнятим у вересні 1943 р. Законом «Про оренду». Законом від 17 жовтня 1945 р. було затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого законами постійно вносяться зміни та доповнення. За вказаним Статутом допускаються оренда ферми, оренда земельної ділянки або оренда ферми з половини. В першому випадку оренда встановлюється на підставі твердих платежів, у другому - залежно від одержаного врожаю і пропорційно до внесеного у господарство вкладу. При цьому розмір орендної плати може регламентуватися в адміністративному порядку [47, с. 89].

Політика Франції щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення спрямована на розвиток фермерства. Про це свідчить Закон Франції «Про аграрну політику» (№ 60-808 від 05.08.1960 р.), який спрямований на: гарантування соціального захисту фермерів і осіб,

зайнятих у сільському господарстві; забезпечення одержання прибутку від землі – капіталу, еквівалентного тому, який би вони отримували в інших секторах економіки; розвиток сільського господарства у кожному окремому регіоні з урахуванням його особливостей; підтримку і стимулювання розвитку сімейних ферм.

Для реалізації перелічених вище завдань було створено Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), на яке покладено три основних завдання: підвищення ефективності сільського господарства та підтримка молодих фермерів; захист навколишнього природного середовища, ландшафтів і природних ресурсів; підтримка та розвиток сільської економіки. SAFER – товариство з обмеженою відповідальністю, є неприбутковою організацією, що підпорядковується Міністерству сільського господарства та Міністерству фінансів Франції [31].

У постсоціалістичних країнах, таких як Польща, Румунія, Словаччина, Угорщина, Чехія та інші, продаж земель жорстко регламентується державою чи місцевими громадами.

Єдина західна країна, яка має власний досвід реорганізації планової економіки у ринкову, - Німеччина. Певний інтерес для України становить процес приватизації землі в Східній Німеччині. Цікавий він із погляду того, що аналогічні приватизаційні процеси відбуваються і в Україні. Проте у Німеччині приватизація землі, що знаходиться в державній власності та підлягає приватизації, з правом викупу. Ця земля передається у короткострокову та довгострокову оренду.

Першочергове придбання права оренди державних земель мають нинішні орендарі (пріоритетне право) й колишні власники, які, проте, не мають права вимагати повернення земельних ділянок, що належали їм раніше. При цьому встановлений обмежений розмір земельної площі - до 150 га і заборонений продаж землі протягом 20 років.

Ціна на землю в Німеччині за останні роки зросла в кілька разів. Постійно зростаючі ціни на землю підвищують надійність кредитів і розширюють

можливості кредитування. Якщо власник землі оголосить себе неплатоспроможним або підприємство збанкрутує, ділянка землі зберігає свою вартість і навіть буде дорожчати залежно від ринкових цін. Земля завжди слугуватиме для забезпечення банківських кредитів [58].

У зарубіжних країнах встановлені обмеження на розмір земельної ділянки для однієї особи. Наприклад, в Угорщині максимальна площа земельної ділянки становить 300 га для однієї особи; у Литві максимальна площа угідь для фізичних осіб – 300 га, юридичних – 2000 га; у Румунії – 200 га, в Японії – 3 га. У Данії Закон встановлює верхню межу землекористування у 150 га сільськогосподарських угідь. Винятки можливі лише в тому випадку, якщо фермер зможе довести, що специфіка його виробництва потребує більших земельних площ і ніхто з оточуючих селян не заперечуватиме проти цього. У Швейцарії при визначенні раціональних розмірів господарств розроблені нормативи, відповідно до яких мінімальний розмір ферми повинен забезпечити зайнятість однієї людини не менше, ніж на 75%, або 2100 годин на рік. Максимальним вважається розмір ділянки, яка забезпечує науково обґрунтований рівень доходів від 2,5 до 3 працівників. На рівнинних місцевостях мінімальний розмір ділянки встановлено у 5–7,5 га. [24, с. 53].

Світовий досвід показує, що в процесі розвитку суспільних відносин, удосконалення механізмів взаємного узгодження інтересів у різних країнах, при безумовному збереженні докорінних прав приватної власності на землю та її оренди були вироблені певні процедури державного і громадського регулювання земельних відносин із метою врахування суспільних інтересів.

Підсумовуючи вище визначене, зазначимо, основним механізмом яким держава впливає на розвиток оренди є система законодавства якою вона і контролює ці процеси. Тому, позитивним для України в практичному аспекті є положення (німецьке цивільне законодавство) щодо захисту від конкуренції, а правильне запозичення такої конструкції до вітчизняного законодавства мало б позитивні результати. Тягар утримання та ремонту орендованого майна лягає на

орендодавця, що фактично вказує на звільнення орендаря від виконання обов'язку, що супроводжується певними додатковими матеріальними витратами.

На нашу думку, однозначно кардинальне реформування положень про умови утримання орендованого майна в чинному вітчизняному законодавстві потребує тривалого доопрацювання, але, рухаючись з часом вперед, можемо такий напрямок взяти до уваги, адже справедлива оплата справді покриє всі витрати, що будуть покладатись на орендодавця. Земельна ділянка державної власності повинна або продаватися у власність, або на неї має продаватися право на оренду і повинна бути організована застава таких прав.

Вважаємо за доцільне запровадити подібні інструменти у вітчизняній практиці регулювання земельних відносин, що сприятиме формуванню сімейного фермерського господарства на селі та підвищенню рівня сільської зайнятості, а також зростанню доходів сільського населення, забезпеченню продовольчої безпеки та потреб населення у харчових продуктах за прийнятними цінами.

3.2. Напрямки та пропозиції щодо оптимізації правового регулювання оренди будівель та приміщень

Юридична природа договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є складною як науковою, так і практичною проблемою. Такий стан пояснюється тим, що в процесі генезису правового регулювання цього договору склалося дві системи норм – цивільного та господарського права. Тому виникає необхідність визначити природу цього договору й виявити правильність у застосуванні правових норми. Для цього звернемось до дослідження такого договору з позиції його юридичної природи.

Тому, пропонуємо з'ясувати сутність поняття «юридична природа», доктринальне визначення категорії «юридична природа» допомагає правильно з'ясувати фактичні обставини справи, встановити їх правовий зміст і сприяє законному та обґрунтованому відправленню правосуддя, зазначає О.О.

Красавчикова [42, с. 78]. Натомість, О.В. Захаров указує, що юридична природа дає можливість установити галузеві належності певного явища для виявлення правових норм із регулювання правовідносин [45, с. 104]. В свою чергу, Ю. Морозова, запевняє, що юридична природа договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд можливо через визначення його галузевої належності (приватне чи публічне право); характеру юридичного факту виникнення відносин із користування майном із відповідного договору [46, с. 272].

Галузева належність договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд із погляду поділу права на приватне та публічне є, безумовно, приватноправовою. При цьому на цей висновок не впливає те, що такий договір є поширеним серед як приватних суб'єктів, так і публічних. Такий стан сформувався внаслідок того, що предметом цього договору є дія суб'єкта щодо користування відповідним об'єктом. І ще за часів римського права ці відносини мали приватний характер. Так, найм речей (*locatio-conductio rei*) визначався як вид договору, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язується надати іншій стороні (наймачеві, *conductor*) одну або кілька певних речей для тимчасового користування, а ця інша сторона зобов'язується сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces, pensia*) і після закінчення користування повернути речі в цілості наймодавцеві [20, с. 86]. Зазначене дозволяє стверджувати, що договір оренди є класичним договором приватного права. Незважаючи на таку однозначну позицію, юридична природа договору стала дискусійним питанням, оскільки конкретна галузева належність правової регламентації цього договору отримала подвійне місцезнаходження – у господарському та цивільному праві.

На проблему співвідношення цивільного та господарського законодавства справедливо вказують Н.С. Кузнецова й А.С. Довгерт. Науковці зазначають, що для судової практики особливо актуальним залишається питання співвідношення Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, оскільки сотні норм приватного права ГК України мають інший зміст і термінологічне

оформлення, ніж розроблені для аналогічних ситуацій положення ЦК України. Позиція Н.С. Кузнєцової та А.С. Довгерта із цього приводу є однозначною: ЦК України є основним актом цивільного законодавства й надавати перевагу нормам ЦК України необхідно майже в усіх випадках [38, с. 13].

Незважаючи на такий доцільний і вагомий погляд указаних науковців, у юридичній науці, зокрема у сфері договору оренди, виникають й інші думки. Так, на можливість регулювання одних і тих самих відносин різними галузями права звертає увагу І.В. Спасибо-Фатєєва. Вона класифікує випадки різного регулювання одних і тих самих відносин різними галузями права на такі групи: відносини, що паралельно регулюються цивільним та іншими галузями законодавства, які відокремились від нього; відносини, що субсидіарно регулюються цивільним законодавством; відносини, що регулюються публічним законодавством, що фактично передано до його сфери; приватні відносини, що корегуються публічним законодавством [89, с. 296].

Правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд чітко визначено форму такого виду договору оренди, порядок виникнення цивільних правовідносин із нього, співвідношення користування предметами договору оренди та земельної ділянки. На відміну від такої детальної регламентації цього виду орендних відносин, у главі 30 ГУ України в § 5 «Оренда майна та лізинг», що встановлює регулювання орендних відносин у сфері підприємницької діяльності, не виокремлено особливостей договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. Така позиція змушує суб'єктів правозастосування звертатися передусім до ЦК України, що більш детально регламентує ці відносини. Про це свідчить і судова практика. Для доведення нашого твердження проаналізуємо декілька справ у сфері оренди будівель, споруд, що розглядались за правилами господарського судочинства, з метою встановлення правових норм застосування.

У рішенні господарського суду Дніпропетровської області від 13 лютого 2017 р. у справі № 20/357-07 також було застосовано норми ЦК України, зокрема ст. 785 ЦК України, без застосування жодної статті ГК України. При цьому зміст

справ був такий: 9 жовтня 2013 р. між відділом освіти Жовтневої районної у м. Дніпропетровську ради (Орендодавець) і приватною середньою загальноосвітньою школою № 3 (оренда) укладено договір оренди нерухомого майна (нежитлових будівель і споруд середньої школи № 145 комунальної власності територіальної громади), у зв'язку з банкрутством відповідача, позивач просив зобов'язати відповідача звільнити приміщення [63].

Ця справа також засвідчує, що господарські суди застосовують норми саме цивільного права стосовно розгляду справ, пов'язаних із договором оренди приміщень, будівель, споруд. Незважаючи на те що практика застосування законодавства у сфері договору оренди приміщень, будівель, споруд пішла шляхом, який визначили Н.С. Кузнецова та А.С. Довгерт щодо необхідності надання переваги нормам ЦК України майже в усіх випадках, у цивілістичній науці стосовно цього є інші погляди [38, с. 20].

Так, С.М. Бервено вказує, що ГК України, безперечно, є джерелом правового регулювання певної частини цивільних відносин. Він також до джерел договірних прав зараховує нормативні акти, міжнародні договори, колізійні норми та звичаї, договір (зокрема типові договори), судову практику [82, с. 134]. Із такою позицією не можна погодитися, оскільки норми господарського законодавства не відповідають юридичній природі цивільних відносин. Поширювати господарське регулювання на цивільні відносини дещо недоцільно. На це вказує предмет господарських правовідносин, що не збігається із цивільними правовідносинами.

Г.В. Смолин під час установлення співвідношення цивільного й господарського права зазначає, що відносини здійснення господарської діяльності залежно від становища їх учасників ділять на горизонтальні (учасники правовідносин рівноправні) і вертикальні (одним із учасників правовідносин є орган господарського керівництва або власник майна іншого учасника). Звідси впливає комплексний характер відносин господарського права, який ґрунтується як на публічно-правових, так і на приватноправових засадах. Практично цивільне право регулює переважно відносини у сфері

приватнопідприємницького обміну, а господарське – у сфері організації і здійснення виробництва, розподілу та обміну для задоволення суспільних потреб [20, с. 85].

Наведена позиція науковця господарського права повністю унеможливорює твердження С.М. Бервено щодо безпосереднього регулювання ГК України цивільних правовідносин. Аналізуючи позицію Г.В. Смолина щодо співвідношення цивільного й господарського права, варто звернути увагу, що він виокремлює певні групи відносин, які належать виключно до господарських, у зв'язку з виявом у них як публічних, так і приватних елементів, зокрема у зв'язку з їх побудовою за вертикаллю [82, с. 134]. Це може зумовити питання: якщо договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд буде укладатися за принципом побудови вертикалі, чи будуть це цивільні правовідносини? Для відповіді на це питання й уточнення, яка юридична природа співвідноситься з договором оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд – цивільна чи господарська, звернемось до визначення юридичної природи саме цього договору.

Під час характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд варто приєднатися до думки Ф.Р. Зіннатова, що юридичний факт лежить в основі виникнення цивільно-правового відношення і його динаміки, тому без юридичного факту цивільно-правове відношення не має право на існування. Ознаки, що обумовлюють кваліфікацію сукупності обставин як юридичного факту, призводять до конкретизації цивільного правовідношення й визначення його моделі [32, с. 178].

В.А. Белов договір зараховує до юридичних фактів, що є одномоментним фактом, умовою виникнення цивільних правовідносин [19, с. 245]. М.О. Рожкова підкреслює, що, визначаючи юридичний факт у цивільному праві, потрібно ґрунтуватися на розумінні його як реальної життєвої обставини, а його дефініція повинна об'єднувати такі ознаки:

по-перше, закріплення в нормі права абстрактної моделі певної обставини, з настанням якої зв'язуються певні юридичні наслідки;

по-друге, фактичне (реальне) настання цієї життєвої обставини;

по-третє, можливість самостійно породжувати юридичні наслідки [86, с. 7].

Ю.В. Морозова, у своєму дисертаційному дослідженні, звертає нашу увагу на відсутність на законодавчому рівні розв'язання проблематики у сфері подвійної правової регламентації такого договору вказує на певну неефективність нормативного регулювання цього виду відносин. ЦК України має первинність у нормативно-правовому регулюванні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. При цьому окремі закони також можуть застосовуватися залежно від спрямованості правовідносин та режиму об'єкта оренди. Автор, підкреслює, що встановлення типових умов договору оренди, зокрема щодо державних, комунальних нежитлових приміщень, будівель, споруд є елементом нормативно-правового регулювання орендних відносин, оскільки встановлення типових умов договору частково унеможливило встановлення самостійних умов договору, побудованих на волі осіб. Нормативно-правове регулювання оренди об'єктів комунальної власності має самостійний характер, що не залежить від правил оренди, які поширюються на договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, що є об'єктами державної власності [45, с. 109].

Підводячи підсумок даного підпункту зазначимо, що юридична природа договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є складною як науковою, так і практичною проблемою. Такий стан пояснюється тим, що в процесі генезису правового регулювання цього договору склалося дві системи норм – цивільного та господарського права. Тому виникає необхідність визначити природу цього договору й виявити правильність у застосуванні правових норми.

Виходячи з наведених наукових позицій, можемо сказати, що договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як юридичний факт у цивільному праві має бути передбачений цивільним законодавством, а точніше необхідно виділити в окрему главу та прописати його особливості. Важливо, під час укладання договору відбуваються наслідки, що мають виключно

цивільстичне розуміння (користування нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою); цей договір може самостійно породжувати певні наслідки, оскільки п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК України однією із загальних засад цивільного законодавства визначає свободу договору, сторони можуть установлювати на власний розсуд настання певних наслідків за договором, що не будуть порушувати закон, права й інтереси інших осіб.

3.3. Проблеми правового регулювання орендних платежів за договором оренди нерухомості

Орендні платежі за договором оренди нерухомості повністю залежать від належності оформлення права оренди та контролю з боку податкового органу. Якщо говорити про оренду землі, то на сьогодні дуже поширеною є практика прийняття податкових повідомлень-рішень, якими фіскальна служба збільшує орендарям грошові зобов'язання з орендної плати за земельні ділянки. Зокрема, вони вважають, що сплачувати орендну плату за використання таких земельних ділянок необхідно із дати прийняття виконавчим органом рішення про передачу ділянки в оренду (а не з моменту реєстрації відповідного договору), або що законодавча зміна ставок земельного податку є підставою для автоматичного збільшення розміру орендної плати (без унесення змін до договору оренди).

Аналіз судової практики показав, що судові органи не підтримують таку позицію податкових органів, задовольняють позови орендарів та скасовують податкові повідомлення-рішення. Розглянемо декілька таких судових рішень. Орендар повинен сплачувати орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності з моменту виникнення права користування земельною ділянкою, тобто із дня державної реєстрації цього права (рішення ВАСУ від 16.04.13 р. у справі № К/9991/72385/12) [78].

Суть спору Позивач - товариство (далі – Товариство), відповідач – державна податкова інспекція (далі – ДПІ). За результатами камеральної перевірки ДПІ було прийнято податкове повідомлення-рішення, згідно з яким

Товариству визначено суму грошового зобов'язання з орендної плати за земельні ділянки юридичних осіб. Під час проведення камеральної перевірки ДПІ було виявлено, що 20.01.11 р. міською радою (орендодавцем) прийнято рішення про передачу земельної ділянки в оренду Товариству (орендарю). 22.08.11 р. між Товариством та міською радою було укладено договір оренди земельної ділянки (далі – договір оренди). Зазначеним договором (п. 9) визначено, що орендна плата за землю справляється з моменту прийняття міською радою рішення про надання земельної ділянки в оренду (тобто з 20.01.11 р.). Проте, Товариство нараховувало орендну плату за земельну ділянку починаючи з 22.08.11 р. – дати фактичного підписання договору оренди (тобто з 22.08.11 р. по 31.12.11 р.). ДПІ вважає, що в порушення п. 288.4 Податкового кодексу (далі – ПК) Товариством занижено податкове зобов'язання з орендної плати. На цій підставі ДПІ нарахувала Товариству грошове зобов'язання з орендної плати за землю за 2011 рік за період із 20.01.11 р. по 31.12.11 р. [78].

Постановою суду першої інстанції від 11.09.12 р. у справі № 2а/1770/3015/2012 у задоволенні позовних вимог Товариства відмовлено повністю. Товариство не погодилося із прийнятим рішенням та оскаржило його в апеляційному порядку. Ухвалою апеляційного адміністративного суду скаргу Товариства залишено без задоволення, а постанову суду першої інстанції – без змін. Товариство направило касаційну скаргу, яку постановою ВАСУ задоволено, рішення судів першої та апеляційної інстанції – скасовано [78].

Аргументи суду плата за землю – загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. У свою чергу, орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності – це обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, а об'єктом оподаткування – земельна ділянка, надана в оренду (п. 288.2, 288.3 Податкового Кодексу України (далі – ПКУ)). Порядок обчислення плати за землю визначено ст. 286 ПКУ. Зокрема, цією статтею визначено, що підставою для нарахування

земельного податку є дані державного земельного кадастру. А базою оподаткування плати за землю є нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка використовується для визначення розміру орендної плати (ст. 271 ПКУ).

Орендна плата за землю визначається сторонами в договорі оренди, збільшення її податківцями – неправомірне (ухвала ВАСУ від 28.08.12 р. по справі № К-28875/10). Суть спору Позивач – товариство (далі – Товариство), відповідач – державна податкова інспекція (далі – ДПІ). За результатами камеральної перевірки ДПІ було прийнято податкове повідомлення-рішення, згідно з яким Товариству визначено суму грошового зобов'язання з орендної плати за земельні ділянки з юридичних осіб. Під час проведення камеральної перевірки ДПІ було виявлено, що 17.11.04 р. між Товариством та міською радою було укладено договір оренди земельної ділянки, відповідно до умов якого розмір орендної плати за користування земельною ділянкою підлягає щорічному перерахунку залежно від грошової оцінки землі, яка щорічно індексується. Усупереч умовам договору Товариство при визначенні суми податкового зобов'язання з орендної плати в декларації за 2009 рік не врахувало відповідних змін у нормативній грошовій оцінці земельної ділянки згідно з рішенням міської ради «Про введення в дію нормативної грошової оцінки земель в адміністративних межах міста», що призвело до заниження суми податкового зобов'язання з орендної плати [72].

Тобто, орендар зобов'язаний буде сплачувати більший розмір орендної плати лише в разі внесення відповідних змін до договору. Згідно із ч. 3 ст. 653 ЦК України зобов'язання змінюється з моменту досягнення домовленості про зміну договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Таким чином, орендар зобов'язаний буде сплачувати більший розмір орендної плати або із дня набрання чинності додаткової угоди про внесення змін до договору (у разі досягнення сторонами взаємної згоди щодо збільшення розміру орендної плати), або із дня набуття законної сили рішенням суду про зміну умов договору (у разі вирішення спору щодо зміни розміру орендної плати в судовому порядку).

Разом з тим слід зауважити, що державна фіскальна служба наділена повноваженнями, зокрема, зі здійснення контролю за додержанням податкового законодавства, правильністю обчислення, повнотою і своєчасністю сплати до бюджетів податків і зборів, проте повноваженнями щодо внесення змін до договорів оренди землі вона не наділена. Такими повноваженнями наділені лише сторони відповідного договору, однією з яких у справі, що розглядається, є міська рада – орган місцевого самоврядування, через який відповідною територіальною громадою реалізовано право власності на передані в оренду земельні ділянки, що знаходяться в комунальній власності.

Таким чином, податковий орган, який не є учасником договору, не може здійснювати свої функції шляхом втручання у відносини сторін договору. Він має право контролювати належність виконання договору та відповідність його умов чинному законодавству, зокрема стежити, щоб такі умови не суперечили інтересам суспільства. Якщо ж договір пов'язаний зі сплатою податків і, на думку податкового органу, спрямований на ухилення від їх сплати, останній за допомогою адміністративних заходів уповноважений відновити публічний порядок. Зміна розміру нормативно-грошової оцінки земельної ділянки є підставою для внесення змін до договору оренди такої ділянки в частині розміру орендної плати (за умови що орендну плату таким договором визначено в конкретному грошовому розмірі).

Звертаємо Вашу увагу на зміст постанови Суду від 26.01.2016 (справа №808/3751/14), в якій хоча й сказано про відсутність подібності правовідносин у справах, що приводяться для порівняння, однак фактично підтверджується правова позиція, згідно з котрою при обчисленні та здійсненні орендної плати за ділянку слід використовувати дані територіального органу Держкомзему, а саме - витяг (довідку) з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земель, з визначенням у ньому коефіцієнтом функціонального призначення. При цьому суди дійшли висновку, що ні податковий орган, ні суд не наділений повноваженнями самостійно визначати нормативну грошову оцінку землі [67].

У постанові від 26.10.2016 №21-6403a15 ВСУ звернув увагу на таке: хоча ділянка належить до земель рекреаційного призначення і зміни її категорії не відбулось, факт її використання на умовах оренди для експлуатації та обслуговування бази відпочинку, тобто з комерційною метою, унеможливорює застосування коефіцієнта 0,5.

Разом з тим у постанові від 26.10.2016 №21-6403a15 Суд зазначив: оскільки зміна категорії ділянки передбачає законодавчо визначену процедуру і прийняття міськрадою відповідного рішення, яке є підставою для зміни юридичного статусу ділянки, то лише отримання дозволу на проектування та будівництво не змінює цільового призначення ділянки (визначеного в договорі як «інша комерційна діяльність») і, відповідно, коефіцієнта її функціонального використання [69].

У разі виникнення питань про те, хто має платити за орендовану ділянку, на якій розміщено об'єкт нерухомості, щодо якої змінився власник згідно з договором купівлі-продажу, слід звернути увагу на правову позицію, викладену в постанові ВСУ від 08.06.2016 (справа №21-804a16). Він зазначив, що, за п.287.7 ст.287 ПК, у разі надання в оренду ділянок, окремих будівель або їх частин власниками та землекористувачами податок за площі, що надаються в оренду, обчислюється з дати укладення договору оренди ділянки або з дати укладення договору оренди будівель (їх частин) [71].

Частинами 1, 2 ст.120 Земельного кодексу передбачено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на нерухомість, розміщену на ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на ділянку або її частину, на якій розміщені такі об'єкти, без зміни її цільового призначення. Якщо ж вони розміщені на ділянці, що перебуває в користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування ділянкою, на

якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були в попереднього землекористувача [2].

За ст.125, 126 ЗК України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди виникають із моменту державної реєстрації цих прав, яка оформляється відповідно до закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Аналогічним чином перехід права власності на наділ до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, унормовують положення ст. 377 Цивільного кодексу. За ч.3 ст.7 Закону «Про оренду землі», до особи, до якої перейшло право власності на будівлю, розташовану на орендованій ділянці, також переходить право оренди на неї. Договором, який передбачає набуття права власності на будівлю, припиняється договір оренди ділянки в частині оренди попереднім орендарем, на якій розташовано таку споруду [7].

У розумінні положень законодавства платником земельного податку є власник ділянки або землекористувач, і обов'язок унесення цього платежу виникає з моменту набуття в установленому законом порядку права власності на ділянку чи права користування нею.

Застереження в договорі купівлі-продажу об'єкта нерухомості про те, що продавець продовжує сплачувати орендну плату за землю, а покупець відшкодуватиме відповідні суми, не звільняє останнього від обов'язку сплати земельного податку, оскільки договором не можна змінити виконання обов'язку, встановленого законом.

У постанові від 04.09.2012 (справа №21-199а12) Суд звернув увагу на Закон «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 №1953-III, який регулює механізм придбання чи оренди ділянки, на якій розташовано об'єкт незавершеного будівництва, і, відповідно, на порядок справляння орендної плати за неї. Зокрема, в ст.28 цього акта (статтю виключено згідно із законом «Про внесення змін до деяких законів з питань приватизації щодо реалізації положень Державної програми приватизації на 2012 - 2014 роки»

від 13.01.2012 №4336-VI, який набрав чинності 18.02.2012) було сказано, що покупець об'єкта незавершеного будівництва з моменту придбання об'єкта протягом строку його зведення, визначеного умовами приватизації, звільняється від плати за ділянку, на якій розміщено цей об'єкт, на строк будівництва, визначений умовами приватизації [70].

У постанові від 30.09.2015 (справа №804/6218/14) ВСУ зазначив: оскільки відповідно до пп.14.1.147 п.14.1 ст.14 ПК плата за землю – це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за ділянки державної та комунальної власності, а з пп.17.1.4 п.17.1 ст.17 ПК вбачається, що платник податків має право користуватися пільгами за наявності підстав у порядку, встановленому в цьому кодексі, згідно з пп.282.1.8 п.282.1 ст.282 ПКУ з набуття ПКУ чинності (1.01.2011) дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади, які мають ліцензію, відповідно до пп.282.1.8 (чинний п.882.1.4) п.282.1 ст.282 ПКУ звільняються від плати за землю [72].

Сучасний стан відносин платників орендних платежів і фіскальних органів щодо сплати за землю свідчить, що практика справляння цього платежу пішла набагато далі, аніж його правове регулювання. Наприклад, укладення суб'єктами господарювання різноманітних тимчасових угод про сплату за фактичне користування земельною ділянкою, які не є правовстановлюючими документами в розумінні закону, але широко використовуються як підстава для сплати плати за землю до бюджету задля уникнення претензій із боку контролюючих органів.

Передусім звернімо увагу: орендна плата за земельні ділянки має «подвійну природу». З одного боку, підставою для нарахування орендної плати є договір оренди земельної ділянки. З іншого - орендна плата є, по-суті, одним із податків, а отже, його справляння відбувається з урахуванням норм податкового законодавства. Саме така подвійна природа призводить до виникнення безлічі спірних питань, одним із яких є сплата орендної плати по закінченню строку договору дії оренди земельної ділянки.

Суб'єктом господарювання було укладено договір оренди земельної ділянки. Строк дії такого договору сплив. Проте цей суб'єкт продовжує

користуватися земельною ділянкою, оскільки на ній розташовані об'єкти нерухомості, які належать йому на праві власності. Як наслідок - орендна плата за земельну ділянку користувачем земельної ділянки не сплачується.

Імовірні фактичні висновки податкової перевірки такі: закінчення договору оренди не є підставою для припинення сплати орендної плати; якщо суб'єкт господарювання продовжує користуватися земельною ділянкою по закінченню строку дії договору оренди та не отримав письмового заперечення від орендодавця щодо використання земельної ділянки, то до поновлення дії договору оренди такий платник сплачуватиме орендну плату відповідно до умов попереднього договору оренди землі.

Згідно з п. 288.1 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Зважаючи на це, логічно висновується: орендну плату необхідно вносити лише в період дії такого договору [5].

Проте, з іншого боку, у ст. 287 ПКУ, яка визначає строк сплати плати за землю (у т.ч. орендної плати), указано: у разі припинення права власності чи права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності чи користуванні в поточному році [5].

Тож, прописані вище дві норми не дають чіткої уяви щодо порядку нарахування орендної уплати по закінченню строку дії договору оренди земельної ділянки, оскільки вочевидь суперечать одна одній. Своєю чергою, це є підставою для фіскального розтлумачення ситуації податківцями.

Приміром, у підкатегорії 112.01 системи «ЗІР» ДФСУ робить такий висновок: «...якщо платник продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди та не отримав письмового заперечення від орендодавця щодо використання земельної ділянки, то до поновлення дії договору оренди такий платник буде сплачувати орендну плату відповідно до умов попереднього договору оренди землі» [33].

Одразу ж зазначимо, що судова практика станом на сьогоднішній день неоднозначна. Так, у постанові від 06.07.2018 р. у справі №804/214/18 Дніпропетровський апеляційний адміністративний суд підтримав позицію фіскального органу: на законодавчому рівні визначальним для встановлення обов'язку особи сплачувати орендну плату за земельну ділянку є факт перебування такої земельної ділянки в користуванні вказаної особи. Акцентовано увагу на тому, що платником по закінченню строку дії договору оренди земельну ділянку не повернено за актом приймання-передачі [73].

Для нормативного обґрунтування судом застосовано серед іншого приписи із ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», за якими встановлено правило: у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою по закінченню строку дії договору оренди й за відсутності протягом одного місяця по закінченню строку дії договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих же умовах, які були передбачені договором [7].

Отже, по-суті, якщо користувач земельної ділянки не вчиняв згаданих вище дій, спрямованих на поновлення договору оренди, то говорити про те, що він продовжує бути орендарем земельної ділянки по закінченню строку дії договору оренди неможливо. Своєю чергою, автоматично дія договору оренди земельної ділянки не продовжується. А якщо відсутнє поновлення договору оренди, то й немає обов'язку сплати орендної плати користувачем. Така позиція фактично підтримана й Київським апеляційним адміністративним судом у постанові від 08.05.2018 р. у справі №826/10236/17) [75].

Важливою складовою обігу земель є система оподаткування. Пропонуємо розглянути зарубіжний досвід побудови систем земельного оподаткування за методикою встановлення податкової бази, яку умовно можна розділити на дві групи: на основі вартості об'єкта оподаткування (value-based property tax systems); на основі площі об'єкта оподаткування (area-based property tax systems). Своєю чергою, системи земельного оподаткування на основі вартості

нерухомого майна є характерними для держав із розвинутою економікою. Типовими представниками країн, що використовують ринкову вартість (market value) об'єкта оподаткування як податкову базу, є країни ОЕСР, такі як США, Канада та Японія [52].

Об'єктами оподаткування в цих країнах є земля разом із розташованими на ній поліпшеннями. Характерною рисою 'market value-based property tax systems' є високий рівень адміністрування за рахунок розробки та використання фіскального кадастру нерухомості, в якому містяться відомості про земельні ділянки і розташовані на них об'єкти нерухомості. Крім того, у США та Канаді задля справедливої та ефективної оцінки групи об'єктів нерухомості з метою оподаткування використовується автоматизована система масової оцінки нерухомості, під час побудови якої враховуються економічні, соціальні, демографічні, правові, адміністративні та екологічні чинники [25, с. 13].

Завдяки використанню методики масової оцінки нерухомості в країнах ОЕСР переоцінка ринкової вартості об'єктів оподаткування та, відповідно, зміна податкової ставки проводиться щороку. Це дає змогу зробити оподаткування землі та розташованих на ній поліпшень більш справедливим із точки зору об'єктивного розподілу податкового навантаження в умовах постійних перетворень на ринку нерухомості та в економіці країн у цілому.

Наприклад, у США органи муніципальної влади встановлюють податкову ставку так, щоб зібрати тільки ту суму, яка потрібна для виконання своїх фінансових зобов'язань, а саме для фінансування конкретних міських соціальних заходів.

Складаючи бюджет на наступний рік, органи місцевого самоврядування в разі зміни бюджетних потреб проводять корегування ставки оподаткування [52]. Широкого застосування у світі набула система земельного оподаткування, заснована на орендній вартості об'єкта оподаткування (rental value). Головна відмінна риса такої системи полягає в тому, що за податкову базу приймається орендна вартість нерухомого майна, а не повна, як у попередньому випадку.

Орендною вартістю вважається вартість, яка потенційно може бути отримана власником нерухомого майна від передачі його в оренду [17, с. 53].

Система земельного оподаткування, заснована на орендній вартості об'єкта оподаткування, застосовується в деяких країнах Європи (Великобританії, Іспанії, Франції, Португалії, Греції), Азії (Індії, Таїланді) та Африки (Тунісі) [14, с. 148].

Головною відмінною рисою оподаткування за кадастровою вартістю порівняно з ринковою є те, що збір інформації, аналіз та оцінку нерухомості здійснює державний кадастровий орган, який має представництва по всій країні, у той час як у країнах, де як податкова база використовується ринкова вартість, цими питаннями займаються різні установи (реєстраційні, оціночні, страхові компанії).

У країнах, таких як Німеччина, Італія, Фінляндія, Франція, Швейцарія, Швеція, Латвія, Польща, Аргентина, Чилі, податок на нерухомість відіграє значну роль саме в соціальному плані, оскільки він дає можливість істотно збільшити бюджетні надходження за рахунок заможних верств населення і тим самим збалансувати соціальні інтереси. Для справедливого розподілу податкового тягара з огляду на асоціальний характер єдиної ставки ці країни використовують диференційовані податкові ставки [15, с. 155].

У результаті аналізу зарубіжних систем майнового оподаткування, зокрема оподаткування землі, виявлено, що найбільш прийнятним варіантом побудови системи земельного оподаткування в Україні може бути: перегляд бази оподаткування з урахуванням ринкових факторів; цільове використання податкових надходжень органами місцевого самоврядування; диференціювання ставки земельного податку; запровадження повноцінного земельного ринку; створення комплексної системи державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, землекористування та державного земельного кадастру.

Отже, судова практика в зазначених категоріях справ повністю схиляється до оцінки форми плати за землю саме як до загальнодержавного податку і до пріоритетності норм Податкового кодексу України щодо раніше укладених договорів оренди та актів законодавства.

У результаті аналізу зарубіжних систем майнового оподаткування, зокрема оподаткування землі, виявлено, що найбільш прийнятним варіантом побудови системи земельного оподаткування в Україні може бути: перегляд бази оподаткування з урахуванням ринкових факторів; цільове використання податкових надходжень органами місцевого самоврядування; диференціювання ставки земельного податку; запровадження повноцінного земельного ринку; створення комплексної системи державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, землекористування та державного земельного кадастру.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У результаті проведеного наукового дослідження автором сформульовано ряд узагальнень та пропозицій спрямованих на удосконалення чинного законодавства та вирішення проблем укладення, виконання та припинення договорів оренди нерухомого майна. До висновків викладених у роботі можна віднести такі:

1. Проаналізувавши та узагальнивши погляди багатьох вчених-науковців, опрацювавши низку нормативно-правових актів дійшли висновку, що дефініція «оренда» в юридичній науці є поняттям дискусійним і може бути визначене як майновий найм, який ґрунтується на договірній основі, відповідно до якого одна сторона (орендодавець) здає другій стороні (орендарю) за плату на вигідний строк нерухоме майно з правом володіння і використання його для самостійного ведення господарської діяльності з подальшим поверненням нерухомого майна орендодавцю.

2. Варто виділяти окрему підгрупу договорів оренди нерухомого майна, які входять до складу договорів про передання майна у користування за плату. До складу договорів оренди нерухомого майна належить договір оренди земельної ділянки, будівлі та іншої капітальної споруди, єдиного майнового комплексу підприємства. Характерними ознаками таких договорів є їх довгостроковість, наявність правового регулювання, спрямованого на забезпечення підвищеного рівня стабільності відносин з оренди нерухомого майна, особливі вимоги до змісту таких договорів. Крім того, наявність окремої підгрупи договорів оренди нерухомого майна зумовлена їх предметом та особливостями правового режиму нерухомого майна.

3. Розглядаючи питання нормативно-правових засад порядку укладення договору оренди нерухомого майна, ми стикаємося із певними правовими колізіями щодо характеру укладення договору оренди нерухомого майна, а саме консенсуальний та реальний характер господарського договору. Виходячи з цього сторони не мають належного захисту своїх прав.

4. Проблемами при укладанні договору оренди земельної ділянки є істотні умови договору; орендна плата; об'єкт та предмет договору, в частині захисту стану ґрунтів; початок перебігу строку оренди та термін її дії, а саме з моменту укладання сторонами договору чи з моменту державної реєстрації.

5. Для укладання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд застосовуються спеціальні норми ЦК України, а саме користування об'єктом завжди задовольняє приватний інтерес, незважаючи на потреби суб'єкта в такому користуванні. Не менш важливим є те, що ГК України містить відсильні норми до ЦК України, і в юридичній практиці застосовується закон не як нормативно-правовий акт, а як відповідна правова норма чи її частина, за змістом якої і визначається чи є ця норма (її частина) спеціальною чи загальною. Тому спеціальні норми ГК України, які встановлюють особливості регулювання майнових відносин суб'єктів господарювання, підлягають переважному застосуванню перед тими нормами ЦК України, які містять відповідне загальне регулювання.

6. В українському законодавстві відсутнє закріплення положень договору оренди підприємства як єдиного майнового комплексу. Нормативне закріплення законодавцем поняття «цілісний майновий комплекс» робить чіткий акцент на тому, що це господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва, продукції (робіт та послуг). Інакше кажучи, «цілісний майновий комплекс» визначено як особливий об'єкт, що має складну майнову структуру та водночас своє конкретне цільове призначення – виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг.

7. Основним механізмом державного впливу на розвиток оренди є система законодавчих норм, якими вона контролює ці процеси. Вагомими в практичному аспекті є досвід Німеччини. Тягар утримання та ремонту орендованого майна лягає на орендодавця, що фактично вказує на звільнення орендаря від виконання обов'язку, що супроводжується певними додатковими матеріальними витратами. Слід зазначити, що реформування положень про умови утримання орендованого майна в чинному вітчизняному законодавстві потребує кардинальних змін,

можна взяти такий напрямок до уваги, адже справедлива оплата справді покрийє всі витрати, що будуть покладатись на орендодавця. Тому доцільно надати право на продаж права на оренду земельної ділянки та його заставу для ефективної діяльності підприємств.

8. У результаті аналізу зарубіжних систем майнового оподаткування, зокрема оподаткування землі, виявлено, що найбільш прийнятним варіантом побудови системи земельного оподаткування в Україні може бути: перегляд бази оподаткування з урахуванням ринкових факторів; цільове використання податкових надходжень органами місцевого самоврядування; диференціювання ставки земельного податку; запровадження повноцінного земельного ринку; створення комплексної системи державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, землекористування та державного земельного кадастру.

9. Орендна плата, як умова договору, визначається формою власності, в якій знаходиться нерухоме майно. При оренді державного та комунального майна орендна плата вноситься орендарем до бюджету. У першому випадку орендна плата є загальнодержавним податком, у другому – «приватно-правовим платежем, тому ми повинні вважати це як обов'язок виконання умов договору оренди. З огляду на зазначене, недопустимим є застосування за несвоєчасну сплату орендних платежів штрафних санкцій, що встановлені законодавством за порушення, які передбачені договором оренди.

Обґрунтовано такі **пропозиції** щодо вдосконалення чинного законодавства:

- Статтю 759 Цивільного кодексу України доповнити визначенням поняття «оренда», та закріпити в наступному формулюванні: «оренда - це майновий найм, що ґрунтується на договірній основі, згідно з яким одна сторона (орендодавець) здає другій стороні (орендарю) за плату на вигідний строк майно та інші необоротні активи з правом володіння і використання їх для самостійного ведення господарської діяльності з подальшим поверненням активів орендодавцю».

- Вважаємо доречним внесення змін до Глави 58 чинного Цивільного кодексу України шляхом виокремлення у ній підгрупи договорів найму (оренди)

нерухомого майна та закріплення поняття на законодавчому рівні такого змісту: «Договір найму (оренди) нерухомого майна є договір, за яким одна сторона - наймодавець (власник або уповноважена ним особа) зобов'язується надати іншій стороні - наймачеві за плату в тимчасове володіння і користування майно або об'єкт, які міцно пов'язані із землею та його переміщення є неможливим без знецінення та зміни його призначення, або інші об'єкти, на які законом поширюється режим нерухомої речі».

- Пропонуємо до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» додати до істотних умов договору:

- «цільове призначення земельної ділянки»;
- «срок протягом якого орендар може приступити до використання земельної ділянки»;
- «умови контролю за станом ґрунтів».

Пропонуємо внести зміни до змісту Типового договору. В частині договору про «Предмет та об'єкт оренди» зазначати необхідні умови щодо забезпечення захисту стану ґрунтів, відновлення їх родючості до первісного стану.

- Слід закріпити в § 4 глави 58 Книги V ЦК України визначення поняття договору оренди будівлі чи споруди наступного змісту: «За договором оренди (найму) будівлі чи споруди одна сторона (наймодавець, орендодавець), передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або споруду (їх окрему частину) у користування, а орендар (наймач) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором, чинним законодавством та нормативно-правовими актами».

- Проведений аналіз дає можливість доповнити статтю 190 ЦК України частиною 3 такого змісту: «Особливим об'єктом майна є цілісний майновий комплекс, тобто об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) та з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання

(підприємства, установи, організації, навчальні заклади тощо)». Вважаємо, такий варіант нормативного закріплення на практиці забезпечить чітке розуміння того, що не може бути віднесено до цілісного майнового комплексу, а саме садиба, житловий будинок, система нежитлових приміщень тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996 р., зі змінами та доповненнями від 30.09.2016. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р., зі змінами та доповненнями від 01.04.2018. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 р. зі змінами та доповненнями від 02.08.2018. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. зі змінами та доповненнями від 01.10.2018. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
5. Податковий кодекс України від 01.12.2010 р. зі змінами та доповненнями від 04.10.2018. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
6. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. зі змінами та доповненнями від 24.05.2016. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
7. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 зі змінами та доповненнями від 04.06.2017 р. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
8. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 зі змінами та доповненнями від 19.10.2016 р. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
9. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 зі змінами та доповненнями від 14.03.2018 р. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>

10. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. зі змінами та доповненнями від 28.08.2018 р. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
11. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1999 р. зі змінами та доповненнями від 18.12.2017 р. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
12. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. зі змінами та доповненнями від 04.06.2017 р. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
13. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII- [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
14. Антіпова Л.І. Залучення зарубіжного досвіду організації земельно-орендних відносин / Л.І. Антіпова // Економіка АПК. - 2016. - № 1. - С. 147-153.
15. Бавровська Н.М., Баришкевич О.В. Аналіз зарубіжного досвіду орендних земельних відносин / Н.М. Бавровська, О.В. Баришкевич // Економіка АПК. – 2016. - С. 153-159.
16. Балюк С.А., Гапеев Л.В. Про захист ґрунтів під час оренди землі / С.А. Балюк, Л.В. Гапеев // Вісник аграрної науки. – 2016. – С. 48-51.
17. Богач Л.В. Теоретичні засади розвитку орендних земельних відносин у аграрній сфері / Л.В. Богач // Вісник АПСВТ. – 2016. - № 1-2. – С. 51-55.
18. Безгубенко В.Ю. Розвиток орендних відносин та концептуалізація орендних об'єктів державної власності / В.Ю. Безгубенко // Наукові записки. Серія «Економіка». – Вип. 17. – 2011. – С. 344-351.

19. Белов В.А. Юридические факты в гражданском праве: [учебное пособие для бакалаврата и магистратуры] / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2016. – 450 с.
20. Білецька Г.М. Порівняльно-правовий аналіз оподаткування землі: українські реалії та зарубіжний досвід / Г. М. Білецька // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). - 2(61). – 2013. – С. 83-87.
21. Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – [2-е изд., стер.] – М.: Статут, 2011. – 780 с.
22. Вилегжаніна В.В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки / В.В. Вилегжаніна // Митна справа. - №5 (95). – 2014. – С. 96-103.
23. Вилегжаніна В.В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі / В.В. Вилегжаніна // Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції. - №3. – 2016. – С. 34-39.
24. Гнаткович О. Вдосконалення здійснення орендованих операцій із земельними ділянками у сільському господарстві / О. Гнаткович // Аграрна економіка. – Т.3. – 2010. - №1-2. – С. 51-53.
25. Гражданское право: в 3 т.: [учебник] / [В.В. Байбак, Е.Ю. Валявина, И.А. Дроздов и др.]; отв. ред. Ю.К. Толстой, Н.Ю. Рассказова. – М.: Проспект, 2012. – Т. 2. – 5-е изд., переработ. и дополн. – 2012 – 928 с.
26. Горлач Н. Деякі питання у сфері оренди державного нерухомого майна / Н. Горлач, В. Дурицький // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. –2015–№5. – С.37–41.
27. Данкевич А. Є. Оренда землі та шляхи її удосконалення: матеріали круглого столу [Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки], Львів, 21 травня 2011 р. / А. Є. Данкевич. – Львів: Львівський державний аграрний університет, 2011. – С. 151–154.

28. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич. – Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. - 2017. – № 3. – С. 138–142
29. Денис А. Особливості правового регулювання оренди державного та комунального майна / А. Денис // Збірник наукових праць «Ефективність державного управління». – Випуск 38. – 2014. – С. 368-373.
30. Деякі актуальні питання вдосконалення нормативно-правового регулювання державного майна. [Електронний ресурс]: Роз'яснення Міністерства юстиції України від 07.02.2015 р. - Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
31. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині й перспективи його застосування в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <https://zsu.org.ua/40-2010-11-28-09-45-44/2010-11-28-10-00-48/631-2011-02-24-10-01-53>
32. Зиннатов Ф.Р. Роль цивилистической доктрины о юридических фактах в современной правоприменительной деятельности / Ф.Р. Зиннатов // Пробелы в российском законодательстве. Юридический журнал. – М., 2010. – № 2. – С. 177–179.
33. Звіт про результати аудиту ефективності виконання повноважень органами державної влади щодо забезпечення надходжень до державного бюджету орендної плати за користування цілісними майновими комплексами та іншим державним майном. Затверджено Рішенням Рахункової палати від 28.11.2017 р. № 24-7. – Київ. – 2017. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу - http://www.ac-rada.gov.ua/doccatalog/document/16755497/Zvit_RP_2017.pdf?subportal=main
34. Китайчук Т.Г. Оренда державної нерухомості: облік та оподаткування / Т.Г. Китайчук // Бухгалтерський облік, аналіз та аудит. – Випуск 7. – 2016. – С. 926-932.

35. Ковальчук В. Підприємство як цілісний майновий комплекс: об'єкт чи суб'єкт? / В. Ковальчук // Історико-правовий часопис. - № 1(3). – 2014. – С. 84-88.
36. Ковальчук Ю.В. Поняття та загальна характеристика права землі / Ю.В. Ковальчук // Митна справа № 2 (98). – частина 2. – книга 2. – 2015. – С. 79-86.
37. Кравченко А.В., Зеленкова І.І. Проблемні питання визначення та цивільного обороту цілісного майнового комплексу як об'єкта нерухомості / А.В. Кравченко, І.І. Зеленкова // Наука і практика. - №10 (295). – 2012. – С. 39-41.
38. Кузнецова Н.С. Цивільний кодекс України: визнані здобутки кодифікації / Н.С. Кузнецова, А.С. Довгерт // Право України. – 2014. – № 2. – С. 9–25
39. Кравченко А.В. Проблемні питання визнання та цивільного обороту цілісного майнового комплексу як об'єкта нерухомості / А.В. Кравченко, І.І. Зеленкова // Адвокат. – 2012. – №10. – С. 38–42
40. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / отв. ред. О.Н.Садиков. – М.: Юрид. фирма «КОНТРАКТ»; Изд. Дом «ИНФРА-М», 2012. – 703 с.
41. Кулинич П.Ф. Правове регулювання оренди сільськогосподарських земель на засадах публічно-приватного партнерства: шляхи вдосконалення / П.Ф. Кулинич // Юридична Україна. - 2013. - № 7. - С.76-82.
42. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков //Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. Избранные труды : в 2 т. / О.А. Красавчиков. – М. : Статут, 2005. – Т. 2. – 2010– 320 с.
43. Миньйо М. Застосування термінів «найм» і «оренда» в римському приватному праві, їх рецепція та вживання в Україні / М.

Миньйо // Вісник Львівського університету. Серія юридична. Випуск 58. – 2013. – С. 80-94.

44. Мірошніченко А.М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко. – 5-те вид., перероб. і допов. – К.:Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2013. – 542 с.

45. Морозова Ю. В. Проблеми визначення та характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // Право і Безпека. –2017. – № 1 (64). – С. 103-109.

46. Морозова Ю. В. Особливості пролонгації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвячений пам'яті О. А. Пушкіна (Харків, 27 травня 2016 р.). – Х.: ХНУВС, 2016. – С. 271-274.

47. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід / А. Москаленко // - Економіка України. - 2010. - С.88-94.

48. Мокієнко Т.В. Особливості договорів оренди / Т.В. Мокієнко // Вісник Сумського національного аграрного університету. – Серія «Економіка і менеджмент». – Випуск 5 (64). – 2015. – С. 210-215.

49. Методичні рекомендації стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації схвалені колегією Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 р. №3 [Електронний ресурс] – URL : <http://www.drsu.gov.ua/show/10055> [10.10.2018].

50. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку (МСБО). Оренда. Редакція від 01.01.2012 р. - [Електронний ресурс] – Режим доступу - http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_018

51. Несвіт Є.О. Поняття нерухомості у чинному законодавстві України / Є.О. Несвіт // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка. – 2010. – №3. – С.117–121.

52. Немцов А. Особенности аренды нежилой недвижимости в Германии / А. Немцов // Сборник статей о праве Германии. – Вып. № 1, август 2015. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.drjv.org/index.php/literatur.html>.

53. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2-х томах/ Відп. ред. В. Г. Ротань. – 2-ге вид. – Т. 1. – Х.: Фактор, 2010. – 800 с.

54. Опанасенко О.В. До питання про момент укладення господарського договору оренди / О.В. Опанасенко // Вісник Чернівецького факультету національного університету Одеська юридична академія. – Випуск 1/2014. – С. 102-114.

55. Опанасенко О.В. Поняття та ознаки оренди в сфері господарювання / О.В. Опанасенко // Порівняльно-аналітичне право. - № 7. – 2014. – С. 92-95.

56. Паскевич Ю. В. Правова природа договору найму (оренди) / Ю. В. Паскевич // Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія: Право / гол. ред. Ю. М. Бисага. – Ужгород: Гельветика, 2013. – Вип. 22. Т.1. – Ч. 1. – С. 197–200.

57. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.Й. Пасхавер // Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2011. – № 3. – С. 47–53.

58. Позов І.І. Особливості визначення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди / І.І. Позов // Часопис цивілістики. – 2016. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу - http://zChac_2016_20_27.pdf

59. Прус Ю. Оренда землі як економічна система / Ю. Прус // Вісник Львівського державного аграрного університету: економіка АПК. – 2010. – № 13 – С. 627-634.

60. Про затвердження Положення про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства: Наказ Фонду державного майна України від

29.12.2010 р. № 1954. - [Електронний ресурс] – Режим доступу - <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0109-11> [10.10.2018].

61. Про затвердження типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004р. №220 [Електронний ресурс] – Режим доступу - <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> [10.10.2018].

62. Постанова Пленуму Вищого Господарського Суду України Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними від 29.05.13 р. №11. - [Електронний ресурс] – Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0011600-13>

63. Постанова Вищого Господарського суду України у справі № 5013/1217/11 від 06. 02. 2012 року / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/1266242>.

64. Постанова Вищого Господарського суду України у справі № 46/389 від 18.12.2014 року / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/1266242>.

65. Постанова Верховного Суду у справі №6-422цс17 від 27.04.2017 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/1266242>.

66. Постанова Верховного Суду у справі №6-162цс13 від 19.02.2014 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/1266242>.

67. Постанова Верховного Суду у справі №808/3751/14 від 26.01.2016 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/ Review/1266242>.

68. Постанова Верховного Суду у справі №21-2255а16 від 15.11.2016 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

69. Постанова Верховного Суду у справі №21-6403а15 від 26.10.2016 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

70. Постанова Верховного Суду у справі №21-199а12 від 04.09.2012 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

71. Постанова Верховного Суду у справі №21-804а16 від 08.06.2016 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

72. Постанова Верховного Суду у справі №804/6218/14 від 30.09.2015 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

73. Постанова Дніпропетровського апеляційного адміністративного суду у справі № 804/214/18 від 06.07.2018 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

74. Постанова Верховного Суду у справі № 594/284/17 від 27.06.2018 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

75. Постанова Київського апеляційного адміністративного суду у справі № 826/10236/17 від 08.05.2018 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

76. Рішення Господарського суду міста Києва у справі № 904/4402/17 від 06 червня 2017 року / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1278+942>.

77. Рішення господарського суду Дніпропетровської області у справі № 20/357-07 від 13 лют. 2017 р. // Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/18945627>.

78. Рішення Вищого Адміністративного суду України у справі № К/9991/72385/12 від 16.04.2013 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

79. Рішення Горностаївського районного суду Херсонської області по справі № 2–21/11 від 28.01.2011 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1268242>.

80. Роз'яснення Вищого господарського суду України надані ним в Постанові Пленуму від 29.05.2013 р. за № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними». -[Електронний ресурс] – Режим доступу - http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_018

81. Роз'яснення Вищого господарського суду України надані ним в Постанові Пленуму від 29.05.2013 р. за № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». -[Електронний ресурс] – Режим доступу - http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_018

82. Романів В.Я. Будівля, інша капітальна споруда як предмет договору оренди нерухомого майна / В.Я. Романів // Науковий Вісник

Ужгородського національного університету. – Серія ПРАВО. – Випуск 36. – Том 1. – 2016. – С. 133-136.

83. Романів В. Я. Строк як умова договору оренди нерухомого майна / В. Я. Романів // «Права та обов'язки людини у сучасному світі»: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. – Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2014. – Ч. 1. – С. 124–126.

84. Романів В. Я. Момент укладення договору оренди нерухомого майна / В. Я. Романів // Університетські наукові записки. – 2012. – № 4(44). – С. 176–185.

85. Романчук А.Л., Рилєєв С.В. Цілісні майнові комплекси: обліковий та юридичний аспекти / А.Л. Романчук, С.В. Рилєєв // Облік, Аналіз, Аудит. – Випуск IV (60). – 2015. – С. 164-169.

86. Рожкова М.А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2011. – 7 с.

87. Рєпін К. Розвиток орендних відносин у світі / К. Рєпін // Землевпоряд. вісн. - 2011. - С. 41-44.

88. Ухвала Вищого Адміністративного суду України у справі № К-28875/10 від 28.08.2012 р. / Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.

89. Спасибо-Фатєєва І.В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. / І.В. Спасибо-Фатєєва. – Х.: Золоті сторінки, 2012. – 696 с.

90. Спасибо-Фатєєва І. В. Поняття нерухомого майна та права на нього / І. В. Спасибо-Фатєєва // Українське комерційне право. – 2010. – № 9. – С. 10–20.

91. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В.,

Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. – К.: ННЦ ІАЕ, 2012. – 60 с.

92. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія / А. М. Третяк. – Львів: СПОЛОМ, 2011 – 520 с.

93. Терентьєва О. К. Зарубіжний досвід державного регулювання земельного оподаткування / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://lib.uabs.edu.ua/library/P_Visnik/Numbers/2_7_2012/07_02_08.pdf

94. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Вещные права. Ч. 1 / Победоносцев К.П.; Науч. ред.: Ем В.С. – М.: Статут, – 800 с.

95. Цивільний і Господарський кодекси: 2004-2014 рр.: монографія / І. В. Спасибо-Фатєєва, В. І. Крат, Ю. В. Мица та ін.; І. В. Спасибо-Фатєєва. – Х.: Право, 2014. – 204 с.

96. Цивільний кодекс Української РСР [від 18.07.1963 № 1540–VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>.

97. Цивільне право: підручник : у 2 ч. Ч. 2 / за заг. ред. В. А. Кройтора та Є. О. Мічуріна. – Х. : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2013. – 814 с.

98. Царук О.В. Укладення та припинення договорів найму та оренди на території Західної України у складі Польщі / О.В. Царук // Митна справа. - № 5 (101). – 2015. – частина 2. – С. 220-225.

99. Фрадинський О. А. Вітчизняний та світовий досвід еволюції оподаткування нерухомого майна / О. А. Фрадинський // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – № 6. – Т. 4. – С. 346–351.

100. Хащівська Н. В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування: монографія / Н. В. Хащівська. – К.: Ред. журн. «Право України», 2013. – 196 с. – (Наук. зб.

«Академічні правові дослідження». Дод. до юрид. журн. «Право України»; вип. 7).

101. Ходаківська О.В. Орендні земельні відносини: досвід країн Європейського Союзу та вітчизняна практика / О.В. Ходаківська // Економіка і організація управління. - №1 (17). – 2014. – С. 297-303.

102. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М., - 1995. – 254 с.